



Changement de destination d'un local ancien ? obligations

Par Olivier83000

Bonjour à tous,

Je suis actuellement en cours d'acquisition d'un local très ancien, aujourd'hui non destiné à l'habitation, que je souhaite transformer en logement.

Je me suis rendu au service urbanisme de la commune afin d'envisager un changement de destination. Mon projet ne prévoit aucune modification de la surface de plancher ni d'intervention sur des murs porteurs. Toutefois, on m'a indiqué sur place qu'une simple déclaration préalable ne suffirait pas, car le service d'hygiène pourrait émettre un avis défavorable : les apports en lumière naturelle seraient inférieurs à la règle des 1/6e de la surface de plancher.

On m'a donc conseillé de déposer un permis de construire, car le changement de destination combiné à la création d'ouvertures imposerait cette démarche.

Je souhaiterais avoir vos avis sur les points suivants :

1. La règle des 1/6e (surface de baie vitrée / surface de plancher) s'applique-t-elle systématiquement lors d'un changement de destination vers l'habitation, même pour un bâti ancien ?
2. Cette exigence relève-t-elle bien de la RE2020, et si oui, est-elle opposable dans ce type de projet ?
3. Devrai-je me conformer à l'ensemble des exigences de la RE2020 ou RT2020, sachant que je ne crée ni surface ni volume supplémentaires ?

Un grand merci par avance pour vos éclaircissements.

Bien cordialement,
Olivier

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est le PLU qui est utile pour vous répondre plus précisément.
Et si la surface dépasse 150 m2, il vous faut un architecte.

Par Olivier83000

Merci bcp, mais je ne trouve pas cette information dans le PLU.

La surface est de 70m2. Et je trouve des informations contradictoires. Les personnes de l'urbanisme m'ont dit qu'il fallait un PC car demande de chgt de destination + création d'ouvertures. Sur le net j'ai lu qu'une simple DP suffisait pour traiter conjointement ces 2 sujets vu que les travaux projetés (ajout de fenêtres) ne modifient pas l'aspect extérieur de manière significative.

Quelqu'un aurait svp un avis là-dessus ?

D'avance merci :)

Par yapasdequoi

J'ai trouvé ceci :

"Si votre changement de destination comporte des modifications de la structure porteuse et/ou de la façade de votre construction, vous devez demander un permis de construire.

Vous pouvez faire vos démarches pour remplir le PC sur internet ou un utilisant un formulaire."

dans
[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F35336]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F35336[/url]

J'ai bien l'impression que vos interlocuteurs ont raison.

Par Olivier83000

Bonjour,

merci beaucoup pour votre réponse

Et concernant la règle des 1/6 de luminosité minimum, pouvez-vous me dire si cela s'applique pour un changement de destination local>habitation ? C'est énorme, et ce serait quasi impossible dans mon cas, à part une baie vitrée sur la rue et de très grands velux ...

D'avance merci,
Olivier

Par yapasdequoi

Consultez un architecte qui examinera les contraintes de votre projet.
MAis il n'y a pas de raison évidente de vous accorder une dérogation.
Il aurait été judicieux de vous renseigner mieux avant d'acheter ce bien.

Par Nihilscio

Bonjour,

Et concernant la règle des 1/6 de luminosité minimum, pouvez-vous me dire si cela s'applique pour un changement de destination local>habitation ?

Cette règle est édictée dans l'arrêté du 4 août 2021 :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000045581703]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000045581703[/url]

Ce n'est pas une règle d'urbanisme et ce ne devrait pas être un motif de refus du changement de destination. Le peu d'éclairage pourrait vous créer des difficultés avec un locataire mais ce n'est pas ce qui importe pour déterminer la possibilité d'un changement de destination. Si vous acceptez d'habiter un logement peu éclairé, libre à vous.

Ce qui importe est la réglementation de l'urbanisme. Dans quelle zone est situé ce local ? Destiner un local à l'habitation est-il autorisé dans la zone ? Ce peut être soumis à certaines conditions. Par exemple changer la destination d'un bâtiment à usage agricole en habitation peut être autorisé à la condition que ce soit nécessaire à l'exploitation agricole du fonds.