



Refus changement destination - recours gracieux

Par humsy, le **28/05/2018** à **09:05**

Bonjour,

J'habite une maison au sein d'une copropriété horizontale.

Ma maison (comme d'autres) est considérée selon l'urbanisme comme un "atelier d'artiste" (destination commerce ou artisanat).

La maison (ainsi que toutes celles dans mon cas au sein de la copropriété) a toujours été utilisée en habitation.

Afin de régulariser la situation j'ai déposé un dossier de déclaration préalable auprès de l'urbanisme afin de modifier la destination de ma maison de "commerce/artisanat" à "habitation".

Cette demande a été refusée par l'urbanisme au motif que la construction ne respecte pas les règles d'occupation au sol fixées par le PLU actuellement en vigueur dans le quartier.

Voici ce que dit le PLU sur le sujet :

"Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol de la nouvelle zone.

Cette règle ne s'applique pas dans les cas de changements de destination suivants :

- transformation d'un commerce en rez-de-chaussée en logement
- transformation d'un logement en rez-de-chaussée en commerce"

C'est effectivement le cas pour la copropriété dont l'emprise au sol sur la parcelle est supérieure au seuil défini pour la zone.

Cependant il me semble que la décision est contestable sur 3 points :

- ma demande ne s'inscrit pas dans un projet de construction
- les règles d'emprise au sol de la zone où se trouve ma maison sont fixées par un PLU postérieur à la construction de ma maison.

- le PLU indique que les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas dans les cas d'une transformation d'un commerce en rez-de-chaussée en logement ce qui semble pouvoir correspondre à mon cas.

Ces motifs vous semblent t-il valables ?

Merci d'avance pour votre aide qui me sera précieuse dans le cadre d 'un éventuel recours.
Cordialement.

Par **amajuris**, le **28/05/2018** à **11:48**

bonjour,

que dit votre règlement de copropriété ainsi que votre syndic sur ce sujet ?

Salutations

Par **Bibi_83**, le **28/05/2018** à **13:09**

Bonjour,

Il serait intéressant d'avoir la totalité des motifs du refus détaillés dans l'arrêté. Votre règlement du PLU comporte 14 articles ou moins ?

1- En effet, il ne s'agit pas d'un projet de construction puisque le bâtiment existe déjà.

Toutefois, je ne vois pas pourquoi vous soulevez ce point.

2-la régularisation s'apprécie au regard des règles applicables au moment du dépôt du dossier. L'antériorité de la construction n'a pas d'effet là dessus.

3-Votre habitation est en rdc uniquement ?

Par **humsy**, le **28/05/2018** à **15:29**

Merci pour vos réponses.

@amatjuris : le règlement n'est pas cohérent sur ce sujet:

-sur le bâtiment dont fait partie ma maison : il est indiqué qu'il est à "usage d'habitation"

-sur le lot correspondant à ma maison : il est indiqué qu'il s'agit d'un "atelier d'artiste en duplex"

-sur les logements de mon bâtiment : "pourront être occupés comme ateliers d'artiste "

@ Bibi_83 :

Il n'y a que 2 articles dans l'arrêté du maire :

1- refus sur la base de l'article du PLU relatif au règle d'occupation au sol

2- décision exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'état et sa notification au demandeur

Par ailleurs sur vos remarques sur mes 3 motifs de contestation :

1-le PLU parle de changement de destination d'une construction. Je pensais que l'on pouvait l'entendre comme ne s'appliquant aux demandes de permis de construire.

2- ok c'est ce que je craignais.

3- ma maison comporte 2 étages.

Cordialement.

Par **morobar**, le **28/05/2018** à **18:44**

Bjr,

Le seul intérêt de la copropriété horizontale était de contourner les COS tels qu'existant à l'époque des POS.

Il n'y a pas de raison que cela s'améliore avec les PLU, sauf que le COS a disparu des œuvres de la ministre DUFLOT (décembre 2015) et de ses lois ALUR.

Mais ce COS n'a pas vraiment disparu, remplacé par un coefficient d'emprise au sol un peu plus large histoire de densifier les centres urbains.

Par **Bibi_83**, le **29/05/2018** à **08:57**

Si votre habitation possède 2 étages, le refus de la ville est cohérente avec le PLU : il n'autorise que les changement de destination des commerce en RDC uniquement.

Par **humsy**, le **29/05/2018** à **09:21**

Compte tenu de vos réponses, il semble qu'un recours gracieux soit inutile voué à l'échec. De plus y a t-il un risque que cela se retourne contre moi en amenant l'urbanisme à demander aux occupants des "ateliers d'artistes" de ne plus utiliser leur maison comme une habitation ? cordialement.

Par **Bibi_83**, le **30/05/2018** à **08:42**

Il faudrait que le maire décide d'engager une procédure d'infraction pour changement de destination sans autorisation et demande la remise en état des lieux.

Si vous ne vous manifeste pas, il y a bien peu de chance que ça arrive.

Par **talcoat**, le **02/06/2018** à **11:49**

Bonjour,

les changements de destination sont par nature obligatoirement a constater que sur des construction existantes et nécessitent s'il n'y a pas de travaux qu'une simple déclaration préalable.

On ne voit pas dans le cas présenté l'intérêt d'une telle demande de passer de la catégorie artisanat à habitation alors que cette situation "clandestine" est connue de l'autorité administrative...

Par humsy, le 04/06/2018 à 08:33

@talcoat

Bonjour,

l'intérêt de la demande se situe plutôt lors de la vente du bien.

En effet, certains acheteurs potentiels, voire certains notaires ou banques peuvent avoir des réticences ou dévaluer le bien du fait de sa situation administrative au niveau de la destination.

Cordialement.