

Livret pratique

Transformer un bâtiment en habitation



DÉCLARER - AMÉNAGER - CONSTRUIRE

GUICHET UNIQUE DE L'URBANISME

02 51 94 40 23

ads@cc-paysdechantonnay.fr



**Pays de
Chantonay**
Communauté de communes

CONSEIL

Pour votre projet de changement de destination d'un bâtiment agricole en maison individuelle, nous vous conseillons de vous faire accompagner par un maître d'œuvre ou un constructeur. À noter qu'au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, le recours à un architecte est obligatoire.

FORMALITÉS

La formalité à déposer est la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI), le **CERFA n° 13409 ou n°13406**.

Lorsque l'on transforme un bâtiment pour un usage autre que celui auquel il était destiné, on considère qu'il y a changement de destination. C'est le cas pour la transformation d'une grange ou d'un ancien commerce en habitation, ou à l'inverse la transformation d'une habitation en local d'activité par exemple.

La transformation d'un garage ou d'une annexe en habitation ne constitue pas un changement de destination puisque ces constructions sont déjà affectées à une habitation. On parle alors de changement d'affectation. Ce dernier n'est pas soumis à la formalité d'urbanisme, sauf en cas de modification extérieure de la construction.

Les changements de destination doivent à minima faire l'objet d'une déclaration préalable.

La formalité à déposer dépend des travaux envisagés, à savoir si les travaux modifient les structures porteuses ou la façade de la construction (remplacement des menuiseries, réfection de l'enduit ou de la toiture par exemple) :

- **changement de destination sans travaux** - déclaration préalable ;
- **changement de destination avec travaux de façade, toiture ou extension** - permis de construire ;
- **changement de destination d'un bâtiment avec surface finale du bâtiment supérieure à 150 m² de surface de plancher** - permis de construire élaboré par un architecte.



PIÈCES À FOURNIR

Le changement de destination d'un bâtiment ne nécessite pas de pièces spécifiques autres que celles demandées dans une demande de permis de construire (cf. livret pratique « Maison Individuelle »).

Il conviendra toutefois de ne pas oublier de fournir :

- des plans et documents graphiques avant et après travaux pour bien apprécier l'évolution de la construction ;
- en secteur d'assainissement non collectif, l'attestation de conformité du dispositif d'assainissement.

POINTS DE VIGILANCE

Les changements de destination sont réglementés par le document d'urbanisme en vigueur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et les travaux doivent respecter les contraintes qui y sont indiquées. En effet, tous les bâtiments ne sont pas autorisés à être transformés et l'usage final du bâtiment (habitation ou activité) peut également être contraint.

En particulier, il conviendra de vérifier que :

- pour les bâtiments agricoles, la construction est repérée dans l'atlas de changement de destination du PLUi ;
- le bâtiment est existant : les bâtiments en ruine ne peuvent pas être réhabilités et faire l'objet d'un changement de destination ;
- le stationnement nécessaire à l'usage envisagé est possible et répond aux règles d'urbanisme en vigueur (lors de la transformation du bâtiment) ;
- l'architecture, si elle est intéressante, est respectée et mise en valeur dans les travaux de réhabilitation : conserver les percements existants (portails de grange), les murs en pierres apparentes (en préférant une isolation par l'intérieur plutôt que par l'extérieur). C'est souvent le cas des bâtiments situés dans des villages.



Lors de l'instruction, tout projet de changement de destination d'un bâtiment agricole existant, identifié au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme, en habitation devra obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A (agricole), ou un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N (naturelle).

En fonction de la localisation du bâtiment objet de la demande, il peut être nécessaire d'étendre les réseaux d'eau ou d'électricité pour le desservir et permettre son nouvel usage. Selon les cas, les extensions de réseaux peuvent être mises à la charge du demandeur.



LES TAXES À PAYER

- Les anciens bâtiments agricoles (granges, bâtiments d'exploitation), transformés en habitation, même s'ils sont clos et couverts, ne sont pas constitués de surface de plancher ou de surface taxable. Pour autant, leur transformation en habitation revient donc à créer des surfaces qui seront soumises au versement de la taxe d'aménagement.
- Par ailleurs, l'extension d'une construction ou la création d'un étage à l'intérieur d'un bâtiment, en même temps qu'un changement de destination, est soumis à la taxe d'aménagement.



Taxe d'aménagement :

À compter de 2025, les opérations de changement de destination de locaux existants vers l'habitation sont soumises à la taxe d'aménagement, conformément au nouvel alinéa 3e de l'article 1635 quater B du Code général des impôts (CGI).

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services fiscaux (rendez-vous sur votre espace personnel **impots.gouv.fr** - « gérer mes biens immobiliers »)



LES DIFFÉRENTES DESTINATIONS

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2023).

Les destinations de constructions sont :

- 1 - Exploitation agricole et forestière ;
- 2 - Habitation ;
- 3 - Commerce et activités de service ;
- 4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes (article R. 151-28) :

- 1 - Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2 - Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3 - Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4 - Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- 5 - Pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

À noter que suivant l'article R. 151-29, du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

1.

DÉPÔT DU DOSSIER

Le dossier peut-être déposé en mairie en 2 exemplaires ou en version numérique depuis le **guichet unique de l'urbanisme**.

Le délai d'instruction de droit commun est de 2 mois pour une demande de permis de construire.

2.

INSTRUCTION DU DOSSIER

Durant le 1^{er} mois suivant le dépôt du dossier, le service instructeur peut demander des pièces complémentaires ou vous informer d'une majoration de délai d'instruction (par lettre recommandée avec accusé de réception papier ou électronique).

Le délai d'instruction commence une fois le dossier complété.

3.

DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION

Un arrêté est pris par la commune et envoyé à l'usager (par lettre recommandée ou par voie électronique).

4.

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

Une fois l'arrêté reçu, l'usager procède à l'affichage de l'autorisation sur le terrain et visible depuis la voie publique. Durée : de l'obtention de l'autorisation et durant toute la durée du chantier.

5.

LANCEMENT ET FIN DES TRAVAUX

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est déposée en mairie (CERFA n°13407).

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est déposée en mairie (CERFA n°13408).

6.

CONFORMITÉ

À compter de la réception de la DAACT, la commune dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme.





**Communauté de communes
du Pays de Chantonnay**

Service Autorisation du Droit des Sols
www.paysdechantonnay.fr
02 51 94 40 23

