

DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE PERSONNEL (sans compensation) D'UN LOCAL D'HABITATION OU USAGE MIXTE

Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) et règlement municipal adopté par le Conseil de l'Eurométropole du 30 juin 2016

ADRESSE DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Adresse : _____ Lot n° : _____
Bâtiment : _____ Escalier : _____ Etage : _____ Porte : _____

IDENTITE DU DEMANDEUR

☐ Mme ☐ M.*

Nom ou personne morale : _____ Prénom : _____
(raison sociale)

Adresse personnelle : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

e-mail : _____ @ _____

Le demandeur relève-t-il d'une profession libérale réglementée : ☐ oui ☐ non*

Si oui, laquelle : _____

S'agit-il d'une première installation : ☐ oui ☐ non*

Si non, adresse et étage du local précédemment occupé : _____
(joindre copie de l'autorisation éventuelle)

S'agit-il d'un remplacement : ☐ oui ☐ non*

Si oui, nom et date d'autorisation du professionnel remplacé : _____
(joindre copie de l'autorisation)

Personne à contacter : ☐ Mme ☐ M.*
(si elle est différente du demandeur)

Nom : _____ Prénom : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Qualité du demandeur : ☐ propriétaire ☐ locataire ☐ occupant à titre gratuit *
Coordonnées du propriétaire et gérant : _____

Le propriétaire doit donner son accord à ce changement d'usage Joindre une copie de son engagement
(formulaire joint à remplir)

L'immeuble est-il en copropriété : ☐ oui ☐ non*

Si oui : Joindre l'attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

DESCRIPTION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Surface : _____ m² Nombre de pièces: _____
Occupation actuelle : ☐ vacant ☐ occupé par : _____ *

A quel usage : _____
(joindre copie de l'autorisation éventuelle)

Est-ce une extension d'activité : ☐ oui ☐ non*

Si oui, adresse des autres locaux : _____
étage : _____ surface _____ m²
étage : _____ surface _____ m²
étage : _____ surface _____ m²

Le local fait-il l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire : ☐ oui ☐ non*

Si oui, N° de cette demande d'autorisation d'urbanisme : _____
Et date du dépôt : ____/____/____

Le local appartient-il à un bailleur social : ☐ oui ☐ non*
(Article L 411-2 du CCH)

Si oui, indiquer le nom du bailleur social : _____

UTILISATION PREVUE DU LOCAL

Quelle activité sera exercée dans le local : _____

CHANGEMENT D'USAGE DE LA TOTALITE DU LOCAL

A compléter si la demande porte sur la totalité du local et n'est pas soumise à compensation

D'autre(s) professionnel(s) exerce(nt)-il(s) dans le local : ☐ oui ☐ non*

Nom(s), prénom(s), _____

Profession(s) _____

et autorisation(s) éventuelle(s) _____

CHANGEMENT D'USAGE D'UNE PARTIE DU LOCAL

A compléter si la demande porte sur une partie du local
(usage mixte : professionnel ou commercial/habitation)

Nombre de pièces réservées à l'activité : _____ Surface réservée à l'activité : _____ m²
Nombre total de pièces habitables : _____ Surface réservée à l'habitation : _____ m²

Nombre total de personnes devant
habiter le local en tant que
résidence principale :

Dont adulte(s)

Enfant(s)

.

Y a-t-il réception de clients ou
de marchandises dans le local :

☐ oui

☐ non*

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Précision d'informations non prévues
dans le formulaire

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.
Je permettrai aux agents dûment habilités de la ville et de
l'Eurométropole de Strasbourg la visite des locaux, objets de la
demande de changement d'usage ou de compensation, et la
mesure éventuelle des surfaces déclarées.

Fait à _____ le __ / __ / ____

SIGNATURE

Cette demande de changement d'usage, comprenant toutes les pièces prévues dans la notice explicative, doit être déposée ou envoyée à :

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service de la Police du Bâtiment
1 parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

*cocher la case correspondante

NOTICE EXPLICATIVE pour compléter le formulaire de demande de changement PERSONNEL (sans compensation) d'un local d'habitation OU USAGE MIXTE (Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)) :

ADRESSE DU LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Il s'agit de l'adresse avec localisation précise du local d'habitation qui fait l'objet du changement d'usage

IDENTITE DU DEMANDEUR

1. Il s'agit de l'identité de la personne qui va occuper le local. **Important :** chaque pétitionnaire doit déposer une demande en son nom propre en cas d'exercice conjoint dans les lieux

2. Les professions libérales réglementées sont celles ayant fait l'objet d'un décret d'application concernant soit la loi du 29 novembre 1966 sur les Sociétés civiles professionnelles, soit la loi du 31 décembre 1990 sur les Sociétés d'exercice libéral, ou les deux.

3. Personne à contacter : si elle est différente du demandeur

4. Le propriétaire du local doit donner son accord au changement d'usage :

Pour toute demande de changement d'usage, l'accord du propriétaire est indispensable : le formulaire type à remplir par le propriétaire doit être joint au formulaire de demande.

5. Il est absolument nécessaire que le demandeur produise une attestation du propriétaire certifiant que le règlement de copropriété de l'immeuble ne s'oppose pas l'activité projetée dans le logement.

DESCRIPTION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

1. Dans le cas d'un dépôt de permis de construire ou une déclaration préalable :

Ne pas confondre le changement d'usage avec le changement de destination.

Les autorisations d'urbanisme au titre du changement de destination qui relèvent du Code de l'Urbanisme ne valent pas autorisation au titre du changement d'usage (CCH). Celui-ci doit être obtenu en tout état de cause pour que les travaux puissent être mis en œuvre (article L 631-8 du CCH)

Tous renseignements sur le changement de destination sont donnés par le service de la Police du Bâtiment de la ville de Strasbourg au 30 68 98 51 11.

2. Le local appartient-il à un bailleur social ?

Les organismes d'habitations à loyer modéré (article L 6411-2 du CCH) comprennent :

- les offices publics d'aménagement et de construction,
- les offices publics d'habitations à loyer modéré,
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,
- les sociétés anonymes coopératives de production d'habitation à loyer

- modéré,
- les sociétés anonymes de crédit immobilier,
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

UTILISATION PREVUE DU LOCAL

Dans quel cas peut-on bénéficier d'une autorisation portant sur la totalité du local sans proposition de compensation ?

1. Type de locaux concernés :

- locaux situés sur l'un de 13 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la ville de Strasbourg et du périmètre des 300m entourant chacun d'eux conformément au décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 et à l'article 17 de la loi de finances pour 2015 (n° 2014-1654) : Zones des QPV en annexe 2 du règlement municipal.
- ou locaux situés en rez-de-chaussée d'une construction accessibles aux personnes à mobilité réduite pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale

2. Pour les locaux situés en étage, les professionnels libéraux peuvent bénéficier d'une autorisation sans compensation :

- lorsque la surface de ce local est inférieure à 70 m² au profit d'une ou deux personnes (définition et liste des professions libérales : annexe 3 du règlement municipal) pour une nouvelle installation ;
- lorsque la surface totale est inférieure à 100 m² au profit d'un groupement de 3 personnes ou plus pour une nouvelle installation ;
- en cas de remplacement de professionnel(s) régulièrement installé(s).

A noter :

- l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux.
- une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

3. Pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif : dont le projet présente une réelle utilité publique peuvent également bénéficier d'une autorisation sans compensation.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

4. Pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé pour de la location saisonnière au profit d'un demandeur « personne physique » :

- pour une durée de 9 ans non reconductible ;
- pour le changement d'usage de deux logements au maximum ;

A noter :

les autorisations déjà délivrées, par arrêté municipal, (avant l'entrée en vigueur du règlement) bénéficient d'une prolongation de validité dans le respect des règles du nouveau règlement municipal.

Toutefois, dans tous les cas mentionnés ci-dessus, la demande est instruite au regard des articles 2 à 4 du règlement municipal :

- toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété ;
- l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers strasbourgeois et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme de Strasbourg en vigueur ;
- la demande de changement d'usage ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale de l'immeuble ; la surface retenue est celle définie à l'article R.111-2 du CCH (sauf cas d'exception voir règlement municipal).

Dans quel cas peut-on bénéficier d'une autorisation à usage mixte portant sur une partie du local sans proposition de compensation ?

Dans le cas d'une demande de changement d'usage sans compensation portant sur une partie du local, l'autorisation est délivrée à titre personnel pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale :

- si le local constitue la résidence principale du demandeur ;
- si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50% de la surface totale du local ;
- et si l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

A noter :

- si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L 411-2 du même code, une autorisation doit être demandée au maire conformément à l'article L 631-7-2 ;
- l'usage mixte en étage ne doit pas conduire à recevoir des clients ou des marchandises.

Rappel : Les autorisations délivrées à titre personnel cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Cette demande de changement d'usage, comprenant toutes les pièces prévues dans la notice explicative, doit être déposée ou envoyée à :

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service de la Police du Bâtiment
1 parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

LISTE DES PIECES A JOINDRE pour toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation (sans compensation) à caractère PERSONNEL ou USAGE MIXTE

- Plan coté du local, objet de la demande daté et signé par le ou les demandeurs avec la surface habitable du logement conformément à l'article R.111-2 du CCH.
- Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente.
- Engagement du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit.
- Extrait K-bis (en cas de société : ex. SCI, SàRL,...)
- Autorisation écrite de la copropriété

Pièces complémentaires pour un usage professionnel :

- Attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.
- Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'Ordre pour chaque demandeur ou diplôme.
- Toute déclaration (ex. URSSAF...) permettant de constater l'exercice d'une profession libérale.
- Copie des statuts de la structure en cas de cabinet de groupe.

Pièces complémentaires en cas de remplacement d'un professionnel autorisé :

- Copie de l'autorisation accordée au professionnel antérieurement installé.

Pièces complémentaires pour les demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :

- Copie des statuts.
- Copie du décret de reconnaissance d'utilité publique.
- Bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice.
- Compte rendu de la dernière assemblée générale.

Pièces complémentaires pour un usage mixte :

- Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'Ordre ou diplôme pour le demandeur ayant sa résidence principale dans le local.
- Plan du local indiquant la partie réservée à l'activité, avec mention de la surface.
- Attestation sur l'honneur, signée, du demandeur qu'il s'agit de sa résidence principale, objet de la dérogation.

Tout dossier incomplet ou insuffisamment renseigné fera l'objet d'une demande de pièces complémentaires, ce qui retardera son instruction.

DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION

Situation d'occupation actuelle de l'immeuble dans lequel est sollicité le changement d'usage à compléter étage par étage

ADRESSE :

ETAGE	Nombre de logements	Nombre de pièces	Surface	Usage : HABITAT / ACTIVITE (*)
Ex ; 1 ^{er} étage	3	un de 3 pièces	70m ²	Habitat : résidence principale
		un de 4 pièces	100m ²	Activité : avocat
		un de 2 pièces	50m ²	Activité : meublé de tourisme
Rez-de-chaussée				
1 ^{er} étage				

(*) à préciser

Date:.....

Signature du demandeur :

ENGAGEMENT

à souscrire par le propriétaire d'un local objet d'une demande d'autorisation

Art. L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.)

Dans le cas où l'occupant est locataire ou occupant à titre gratuit

DESIGNATION DU LOCAL OBJET DE LA DEMANDE DE DEROGATION

Adresse : _____

Bâtiment : _____ Escalier : _____ Etage : _____ Porte : _____.

Surface : _____ m² Nombre de pièces: _____

Lot n° : _____

Je soussigné ☐ Mme ☐ M.*

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

e-mail : _____ @ _____

☐ agissant en qualité du propriétaire du logement défini ci-dessus*

☐ agissant en qualité de mandataire de :*

☐ Mme ☐ M.

Nom : _____ Prénom : _____

Autorise

☐ Mme ☐ M.

Nom : _____ Prénom : _____

Ainsi que

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

Nom : _____ Prénom : _____

A occuper ☐ à usage mixte professionnel ou mixte commercial*

☐ à usage autre qu'habitation*

Le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtenir l'autorisation
municipale visée à l'article L.631-7 du CCH.

Fait le ____ / ____ / ____ à _____

Signature du propriétaire
ou du mandataire