

**Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de  
changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en  
application de la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la  
construction et de l'habitation**

**Principes généraux concernant les changements d'usage**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Bordeaux, selon les modalités définies par le présent règlement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles 2 et suivants du présent règlement et accordées en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers bordelais et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

L'autorisation de changement d'usage obtenue avec compensation revêt, elle, un caractère réel et donc définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

**Les changements d'usage prohibés**

**Article 2 :**

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la Ville, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement publics ou privés est interdit.

**Le régime des autorisations de changement d'usage avec compensation**

**Article 3 :**

En vue de préserver une offre de logements permanents conforme aux objectifs définis dans le PLU/PLH, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les biens proposés à la compensation doivent correspondre à des unités de logement et être de qualité et de surface au moins équivalentes à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation.

Les locaux de compensation devront être situés :

- dans la zone A (intra-cours), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans cette même zone,
- dans les zones A ou B (intra-boulevard), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone B,
- dans les zones A, B ou C (territoire communal), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone C.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

### **Le régime des autorisations de changement d'usage à titre personnel**

#### **Article 4 :**

Les autorisations visant au changement d'usage de locaux d'habitation dans un but autre que celui prévu à l'article 3 du présent règlement sont accordées à titre personnel, sans compensation.

Ces autorisations cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local.

### **Les changements d'usage dispensés d'autorisation**

#### **Article 5 :**

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L. 631-7-3),
- les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L. 631-7-4),
- les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur (L. 631-7-1 A).

## **Conditions de délivrance des autorisations**

### **Article 6 :**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer :

- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation
- soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel, sans compensation

à la cité municipale de Bordeaux, service du droit des sols du pôle territorial Bordeaux de Bordeaux Métropole, guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme et de changement d'usage de locaux d'habitation.

### **Article 7 :**

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- la nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7,
- l'amende civile de l'article L. 651-2 (cette amende, prononcée par le président du TGI, peut, depuis la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XX<sup>ième</sup> s. , atteindre 50 000€ par local transformé),
- la remise en état des lieux sous astreinte judiciaire,
- les sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende).

### **Article 8 :**

En application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant parallèlement dans le champ d'application des autorisation d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, au guichet unique mentionné à l'article 6, pour s'acquitter des formalités imposées par :

- le code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage,
- le code de l'urbanisme et le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole au titre du changement de destination des locaux d'habitation transformés.

Dans cette hypothèse, l'exécution des travaux autorisés par l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'obtention préalable de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

### **Article 9 :**

Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme ou de copropriété.

## **ANNEXE :**

- carte avec les 3 périmètres