



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## autorisations d'urbanisme

Question écrite n° 128963

### Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement si le projet de transformation d'une maison de ville en six appartements, sans aucun changement du bâti extérieur demeure soumis à l'obtention d'une autorisation au titre de l'urbanisme. Le cas échéant, elle souhaite aussi savoir comment sont mises en recouvrement les diverses participations (participation de raccordement à l'égout...) s'il n'existe pas de fait générateur.

### Texte de la réponse

Selon la rédaction de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme (CU), sont soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que ceux ayant pour effet la modification des structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 du CU. Selon les termes de l'article R. 421-17 du même code sont soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 du CU. Or, depuis la réforme entrée en vigueur le 1er octobre 2007, l'article R. 123-9 du CU définit précisément le champ d'application du changement de destination. Il s'agit des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Dans le cas d'espèce, où il s'agit de transformer une maison de ville en six appartements, sans aucun changement du bâti extérieur, la destination reste la même puisqu'il s'agit dans les deux cas d'un usage d'habitation. Une autorisation d'urbanisme ne sera donc nécessaire que si cette transformation s'accompagne de création de surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup>, par la création d'un niveau supplémentaire par exemple. En l'absence de création de surface de plancher aucune taxe d'urbanisme n'est due. Par ailleurs, cette division d'une maison de ville en six appartements ne peut entraîner une participation pour raccordement à l'égout (PRE) puisque cette opération n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme. En revanche, si les caractéristiques de cette opération rendaient nécessaire une autorisation d'urbanisme, cette dernière devrait comporter la prescription de la PRE pour chacun des appartements issus de la division (CE 24 juin 2009, req. n° 297-636, « Communauté d'agglomération de Bouges »). La participation d'assainissement collectif (PAC) qui remplace la PRE à compter du 1er juillet 2012 a pour fait générateur, non pas le permis de construire comme pour la PRE, mais le raccordement à l'égout. Par conséquent, la division en plusieurs appartements d'un immeuble déjà raccordé à l'égout ne sera pas assujettie à la PAC.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 128963

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 21 février 2012, page 1471

**Réponse publiée le :** 1er mai 2012, page 3269