



La commercialité des locaux à usage de bureaux

publié le 19/02/2019, vu 2578 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Il existe 2 catégories d'usage : habitation et autre chose que l'habitation. Il existe 5 catégories de destination régies par l'article R.151-27 code de l'urbanisme. Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'Article 3, de l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

[...]

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

[...]

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Donc, pour passer de la destination de bureaux à la destination d'hébergement hôtelier et touristique, il faut effectuer un changement de destination au sens de l'art R.421-13 C.U.

Le dernier alinéa de l'art. R421-1 du CU précise que ce changement de destination est soumis à l'obtention d'un permis de construire dans les cas prévus à l'art R.421-14, ou à une déclaration

préalable dans les cas prévus à l'art. R421-17.

L'article R421-17 b) précise que la déclaration préalable est nécessaire lorsque le changement de destination implique la réalisation de travaux légers.

Toutefois, le permis de construire n'est nécessaire que dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Dès lors qu'il s'agit d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers, une déclaration préalable est suffisante.

Nous restons à votre entière disposition pour en discuter.

Votre bien dévoué

Maître Franck AZOULAY