

FOIRE AUX QUESTIONS

CHANGEMENT D'USAGE PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL

CHANGEMENT D'USAGE MIXTE

CHANGEMENT D'USAGE EN LIEN AVEC UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Ville de NICE

Formulaire n°3

1) Je m'installe dans un cabinet avec d'autres confrères, qu'elles sont les démarches à effectuer ?

Chaque intervenant de ce cabinet devra déposer lui-même un changement d'usage qu'il soit locataire ou propriétaire.

2) Quelle est la durée de validité de ce type de changement d'usage ?

Ces autorisations sont personnelles et incessibles. Elles sont valables jusqu'à la fin de l'exercice de l'activité professionnelle ou commerciale sauf lors de compensation l'autorisation est alors réelle et définitive.

3) Je suis locataire puis-je déposer un changement d'usage de ce type ?

Oui à condition de recueillir au préalable l'accord de votre propriétaire et que le règlement de copropriété n'interdise pas l'exercice de ce type d'activité.

4) Qu'est-ce qu'un changement « d'usage mixte » ?

Si vous souhaitez abriter au sein de votre résidence principale située en étage votre activité professionnelle ou commerciale qui vous conduit à recevoir du public ou des marchandises, vous devez déposer un changement d'usage mixte. Remplissez la rubrique dédiée du formulaire n°3.

Précisez la surface dédiée à votre activité : elle ne doit pas conduire à occuper plus de 50% de la surface de votre logement. Pour cela vous devez prendre en compte la surface dédiée à votre activité et ajouter le cas échéant la moitié des surfaces partagées.

5) J'effectue un changement de destination d'un local d'habitation suis-je soumis au régime de changement d'usage ?

Vous effectuez auprès du service de l'urbanisme de Nice un changement de destination de votre local d'habitation en une autre destination (commerce, activité de service par exemple). L'autorisation d'urbanisme que vous sollicitez ayant à la fois un caractère définitif et conduisant par ailleurs à la perte d'une surface en habitation, vous devez solliciter parallèlement un changement d'usage avec compensation.

Les deux démarches changement de destination et changement d'usage sont distinctes mais vous ne pouvez démarrer les travaux qu'une fois ces deux autorisations obtenues.

6) Dans quel cas dois-je compenser ?

- Vos locaux de plus de 500m² sont situés en étage dans le périmètre du centre-ville soumis à compensation et votre activité n'est ni une profession libérale réglementée, ni une mission d'intérêt général, vous devez compenser (Cf. FAQ compensation).

- Dans le cas de la question n°5 (Cf. ci-dessus).

→ Se référer à la FAQ dédiée « Compensation »

7) Sous quel délai sont accordés les autorisations de changements d'usage ?

Le délai est de deux mois, mais la mission Protection des Logements met tout en œuvre pour réduire ces délais pour les professionnels.

8) Ou puis-je me renseigner ?

Changement d'usage : Mission Protection des Logements

Standard : 04 89 98 10 50 (le matin)

Mail : changement.usage@ville-nice.fr

Adresse: 31 Rue de Paris – 5ème étage sur RDV au 04 89 98 10 50

Un site internet à disposition pour accéder aux formulaires et règlement :

<http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/le-logement/autorisations-changement-d-usage>

Site métropole NCA : Rubrique Habitat – Urbanisme : Logement / Autorisation des Changements d'usage.