

Dans quel cas le changement de destination d'un immeuble est soumis à autorisation ou à déclaration ? Quel est le contrôle effectué sur ce point ?

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre I^{er} du Code de l'urbanisme a redéfini la notion de « destination des constructions », autrefois précisée à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Pour mémoire, l'article R. 123-9, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, visait neuf types de destination : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, Cinaspic.

Désormais, c'est l'article R. 151-27 qui fixe la liste des différentes destinations des constructions possibles. Ces destinations sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Ces cinq destinations peuvent par ailleurs être déclinées en 21 sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, et plus précisément définies par un arrêté du 10 novembre 2016 (JO, 25 nov. 2016).

Le changement de destination, d'un bâtiment existant, entre l'une des 5 destinations précitées est soumis à :

- **déclaration préalable** (C. urb., art. R. 421-17, b) lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions) ;
- **permis de construire** (C. urb., art. R. 421-14) lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions).

Le changement de sous-destination est soumis à :

- **aucune formalité**, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions) ;
- **permis de construire** lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² sous certaines conditions).

Il appartient au service instructeur de déterminer si les modifications de la construction existante ont pour effet de changer, ne serait-ce que partiellement, la destination de la construction au sens du Code de l'urbanisme.

À noter que ces nouvelles dispositions ne s'appliquent que si la commune est couverte par un PLU « Alurisé »

(D. n° 2015-1783 préc., art. 12-VI). Dans le cas contraire, les anciennes dispositions restent applicables :

- les changements de destination d'un bâtiment existant, entre l'une des neuf destinations définies à l'article R. 123-9 (dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) sont précédés d'une **déclaration préalable** ;
- un **permis de construire** est en revanche nécessaire si le changement de destination s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² en zone urbaine).

Le contrôle effectué par le service instructeur, tel que décrit ci-dessus, reste identique.

Sources :

- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- C. urb., anc. art. R.123-9 , art. R. 151-27 et s. et R. 421-14, R. 421-17