

Note ADS

Changement de destination



Le changement de destination consiste à donner au bâtiment actuel une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet.

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article [R151-27](#) du CU à une autre de ces catégories.

En application de l'article [L 421-1](#) du CU, les changements de destination des constructions existantes, qu'ils s'accompagnent de travaux ou non, sont soumis :

◆ à permis de construire, s'ils ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment ([R 421-14](#) du code de l'urbanisme);

◆ à déclaration préalable, qu'ils fassent ou non l'objet de travaux intérieurs ([R 421-17](#) du code de l'urbanisme).

À signaler que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ([R 421-14](#) du CU). Ainsi, la transformation d'une étable en pièce d'habitation ne constitue pas un changement de destination, les travaux étant projetés dans un bâtiment existant dont une partie était à usage d'habitation ([CAA de Nancy du 16/05/2012 – n° 10NC01917](#)).

En application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et selon l'article [R 151-27](#) du CU, on relève 5 types de destination de constructions et 20 sous-destinations :

<i>Destinations prévues à l'article R 151-27 du CU</i>	<i>Sous destinations prévues à l'article R 151-28 du CU</i>
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole ; - Exploitation forestière ;
Habitation	- Logement ; - Hébergement ;
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Commerce de gros ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Cinéma - Hôtels - Autres hébergements touristiques ;
Équipement d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Équipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public ;

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie ; - Entrepôt ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exploitation ;
--	--

Le PLU peut édicter des règles différenciées pour les destinations et sous-destinations listées ci-dessus.

Des dispositions transitoires dans l'application du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 sont prévues, dans les communes dotées d'un PLU approuvé, pour sécuriser leur document d'urbanisme.

Cependant, le décret 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie [l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme](#), dans sa rédaction antérieure au 01/02/2020. Il demeure applicable aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents en tenant lieu dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant cette même date.

Toutefois, pour les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 1er février 2020, la commune peut décider que seront applicables au projet les dispositions de l'article R. 151-28, dans leur rédaction issue du présent décret, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

En revanche, l'entrée en vigueur est immédiate pour l'instruction des demandes d'urbanisme dans les communes en cartes communales ou au RNU.

Ces communes se voient donc appliquer les nouvelles destinations et sous-destinations prévues aux articles R 151-27 et R 151-28 énumérées ci-dessus.

Notion de changement de destination :

Pour apprécier la condition du changement de destination, il y a lieu, en principe, de prendre en compte la destination initiale du bâtiment ainsi que, le cas échéant, tout changement ultérieur de destination qui a fait l'objet d'une autorisation ([CE, 12 mars 2012, no 336263](#)).

La destination de fait de l'ouvrage n'est pas prise en compte et dans l'hypothèse d'un changement de destination non autorisé, il doit être exigé une régularisation ([CE, 27 juill. 2009, no 305920](#)). De même, l'inoccupation ou l'inexploitation d'un bâtiment n'emporte, avec le temps, ni perte ni changement de destination, laquelle reste déterminée par ses caractéristiques propres ([CAA Paris, 2 avr. 2009, no 06PA00937](#) - [CE, 9 déc. 2011, n° 335707](#)).

Entraînent, par exemple, un changement de destination les travaux qui autorisent une utilisation autonome à usage de bureaux de la totalité d'un niveau qui, jusque-là, était considéré comme une dépendance des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et partiellement dédié à un usage de bureau ([CE, 23 juil. 2010, no 325724](#)).

En revanche, n'ont pas pour effet de changer la destination de la construction des travaux visant à transformer le toit-terrasse d'une maison d'habitation en terrasse accessible ([CE, 14 oct. 2011, no 331846](#)).

Il revient au demandeur de qualifier la destination de la construction initiale et celle de son projet, pour apprécier s'il y a ou non changement de destination. Le service instructeur n'a pas à connaître les détails du projet qui permettent de qualifier sa destination, puisque cette information est déclarative.

Communes dotées d'un PLU :

Dans tous les cas, le changement de destination d'une construction existante s'accompagnant ou non de travaux doit être conforme aux règles du POS ou PLU en particulier celles fixant la destination des constructions ([art. L 421-8 du CU](#)), c'est à dire aux articles 1 et 2.

Les règles d'ordre public applicables en présence d'un POS-PLU doivent également être respectées (salubrité et sécurité publiques, desserte par la voirie et réseaux....).

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la CDNPS ([L 151-11 du CU](#)).

Dans les zones agricoles, lorsque la commune est dotée d'un PLU, le changement de destination des bâtiments agricoles ne peut être accordé que si les bâtiments sont identifiés dans les documents graphiques du règlement . Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la CDPENAF ([L151-11 du CU](#)).

Communes en RNU :

Pour les communes soumises aux dispositions du règlement national d'urbanisme, [l'article L111-4 du CU](#) précise que le changement de destination des constructions existantes est autorisé en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans ce cas, les permis de construire sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ([article L111-5 du CU](#)).