



Le changement de destination des constructions

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Depuis la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, tous les changements de destination sont dorénavant contrôlés au titre du code de l'urbanisme qu'il y ait travaux ou absence de travaux.

Définition

La destination d'une construction, selon S. Perignon (changement de destination et changement d'affectation, DAUH 2003, p. 35), vise "ce pourquoi elle avait été conçue, réalisée ou transformée" tandis que l'affectation vise son utilisation effective.

Par décrets du 27 mars 2001, puis du 5 janvier 2007, la liste des **neuf catégories** de destination qui peut être retenue pour une construction est fixée par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe, d'une des neuf catégories définies par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories.

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 ; ces informations, produites par le demandeur, sont déclaratives et s'imposent à l'administration pour l'instruction des dossiers.

Notion de locaux accessoires

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ainsi, la transformation d'une grange en habitation constitue un changement de destination, sauf à considérer qu'il s'agit d'un local accessoire à une habitation.

En fonction de la nature des travaux à réaliser, ce changement de destination sera soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Le changement de destination des bâtiments

Le changement de destination des constructions existantes :

- constitue une exception à la règle de constructibilité limitée dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme,
- est admis dans les secteurs non constructibles des cartes communales,
- peut être autorisé dans des secteurs délimités des zones naturelles des plans locaux d'urbanisme,
- est limité dans les zones agricoles aux bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Au sens du code de l'urbanisme pour la viabilité et la desserte par les réseaux publics de distribution d'eau potable, d'électricité ou d'assainissement, le changement de destination doit respecter les règles qui s'appliquent aux constructions nouvelles.

Le changement de destination d'un bâtiment existant est également soumis au principe de "réciprocité" pour l'exigence d'éloignement vis à vis à des bâtiments agricoles.

Afin de préserver l'exercice et les terres nécessaires pour l'activité agricole, prévenir ou anticiper des conflits de voisinage, éviter des investissements importants en équipements publics pour les collectivités locales :

• pour les demandes d'autorisation concernant des bâtiments isolés, il convient d'examiner :

- la desserte par des réseaux publics suffisants,
- l'absence de consommation d'espaces agricoles,
- l'existence des bâtiments à l'exclusion des ruines,
- l'intérêt architectural et/ou patrimonial à l'exclusion de bâtiments récents ou de factures particulières (ex. serres, tunnels, hangars légers),
- si le bâtiment est identifié dans les zones agricoles du PLU,
- s'il existe un régime d'interdiction par la carte communale ou le PLU de reconstruction à l'identique.

• pour les bâtiments à proximité d'autres bâtiments agricoles ou à des distances d'éloignement règlementaires inférieures, il convient :

- de vérifier à ne pas apporter de gêne supplémentaire à l'activité agricole et d'instituer une servitude grévant les immeubles.

ACTIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS :

Association Départementale des Maires :

- incitera les maires à apporter des précisions dans leurs avis pour les permis de construire

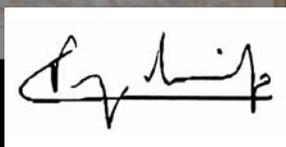
Chambre d'agriculture :

- renseignera sur la proximité des bâtiments agricoles et la gêne pour l'activité agricole.

Direction Départementale des Territoires :

- consultera la chambre d'agriculture sur tous les projets,
- consultera la CDCEA pour les projets en dehors des Parties Actuellement Urbanisées des communes.

**Le Préfet
de l'Aveyron**



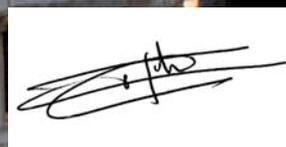
Cécile POZZO di BORGIO

**Le Président
de l'Association
Départementale des
Maires de l'Aveyron**



Jean-Louis GRIMAL

**Le Président
de la Chambre
d'agriculture
de l'Aveyron**



Jacques MOLIERES