

LES ESSENTIELS

# Le permis de construire en pratique

4<sup>e</sup> édition

**Sébastien Bourillon**

Avocat au barreau de Lyon,  
associé du cabinet Urban Conseil

**territorial** éditions



# Le permis de construire en pratique

Cet ouvrage offre une approche pratique et complète pour comprendre le processus d'instruction des demandes de permis de construire.

Quels travaux sont soumis à autorisation ? Quel dossier déposer et comment se déroule l'instruction des demandes ? Quelles règles d'urbanisme s'appliquent au projet ? Qui prend la décision ? Quelle est la durée de validité du permis ? Etc. Il clarifie les règles d'urbanisme applicables à chaque projet et répond de manière claire aux questions que peut poser l'instruction d'une demande de permis de construire.

En présentant un exposé didactique du régime du permis de construire, il guide les instructeurs à travers toutes les étapes, conformément à la législation. Agrémenté d'un lexique exhaustif, il rend la matière accessible à tous les praticiens, devenant ainsi une référence indispensable pour les élus, instructeurs, architectes, promoteurs, notaires et avocats...

Cette nouvelle édition est à jour de la réforme des destinations issue du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du même jour.



**Sébastien Bourillon** est avocat associé au cabinet Urban Conseil, implanté à Lyon et Vienne. Spécialiste en droit public et immobilier, il est également chargé de cours magistraux en droit de l'urbanisme à l'université Jean-Moulin Lyon 3.

**LES ESSENTIELS**

boutique.territorial.fr

ISSN : 2553-5803

ISBN : 978-2-8186-2191-2

© ifeelstock/adobeStock.com

**territorial** éditions

# Le permis de construire en pratique

4<sup>e</sup> édition

Sébastien Bourillon

Avocat au barreau de Lyon,  
associé du cabinet Urban Conseil

**territorial** éditions

Référence TBK 289A



**Vous souhaitez  
nous contacter  
à propos de votre ouvrage ?**

## **C'est simple !**

Il vous suffit d'**envoyer un mail** à :  
[service-client-editions@territorial.fr](mailto:service-client-editions@territorial.fr)  
en précisant l'objet de votre demande.  
Pour connaître l'ensemble de nos publications,  
rendez-vous sur notre boutique en ligne  
[boutique.territorial.fr](http://boutique.territorial.fr)

### **Avertissement de l'éditeur :**

La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur  
de recourir à un professionnel du droit.

Nous sommes vigilants concernant les autorisations  
de reproduction et indiquons systématiquement  
les sources des schémas, images, tableaux, etc.

Pour toute demande de modification, mise à jour  
ou suppression d'un élément au sein de cet ouvrage,  
merci de contacter les éditions Territorial.

 <p><b>DANGER</b> LE PHOTOCOPIAGE TUE LE LIVRE</p>	<p>Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie. <b>CFC</b> 20, rue des Grands-Augustins 75006 Paris. Tél. : 01 44 07 47 70</p>
---	---



## Sommaire

Introduction .....	p.9
A - Origine et intérêt actuel du permis de construire .....	p.9
B - Réformes récentes du permis de construire .....	p.10

### Partie 1

## Champ d'application du permis de construire

Chapitre I	
<b>Notions de surface de plancher, d'emprise au sol et de destination</b> .....	p.15
A - Surface de plancher (SDP) .....	p.15
B - Emprise au sol .....	p.16
C - Destinations et sous-destinations .....	p.16
1. Destinations et sous-destinations des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme .....	p.17
2. Choix entre les différentes destinations ou sous-destinations .....	p.21
Chapitre II	
<b>Travaux sur construction existante</b> .....	p.25
A - Notion de construction existante .....	p.25
B - Tableau de synthèse des travaux sur existant .....	p.26
Chapitre III	
<b>Constructions nouvelles</b> .....	p.27
A - Notion de construction nouvelle .....	p.27
B - Tableau de synthèse des constructions nouvelles .....	p.27

### Partie 2

## Instruction de la demande

Chapitre I	
<b>Service instructeur</b> .....	p.31
A - Autorité responsable de l'instruction .....	p.31
B - Délégation des actes d'instruction .....	p.31

C - Assistance résiduelle de la direction départementale des territoires .....	p.32
D - Responsabilité du service instructeur .....	p.33

## Chapitre II

<b>Demande de permis de construire</b> .....	p.35
A - Recours à l'architecte .....	p.35
B - Demandeur ou pétitionnaire .....	p.36
1. Fin du « titre habilitant à construire » .....	p.36
2. Cotitularité .....	p.37
C - Terrain d'assiette du projet .....	p.37
D - Modalités de dépôt .....	p.38
E - Pièces exigibles .....	p.41
1. Caractère limitatif des pièces exigibles .....	p.41
2. Formulaires de demande .....	p.42
3. Pièces minimales obligatoires .....	p.42
4. Pièces complémentaires en fonction de la nature ou de la situation du projet ...	p.43
5. Possibilité de solliciter les plans intérieurs des logements collectifs .....	p.49
F - Régularisation des constructions illégales : jurisprudence Thalamy et <a href="#">article L.421-9</a> du Code de l'urbanisme .....	p.49
G - Demandes de pièces manquantes .....	p.50
H - Pièces substitutives produites en cours d'instruction .....	p.52

## Chapitre III

<b>Délais d'instruction</b> .....	p.55
A - Remarques préalables .....	p.55
B - Délais de droit commun .....	p.56
C - Majorations de délais .....	p.57
D - Substitution d'un nouveau délai .....	p.58
E - Déclenchement différé du délai d'instruction .....	p.58
F - Cas de prolongation exceptionnelle .....	p.59

## Chapitre IV

<b>Consultations</b> .....	p.61
A - Notions d'avis obligatoires/facultatifs et d'avis simples/conformes .....	p.61
1. Avis obligatoires/facultatifs .....	p.61
2. Avis conformes/simples .....	p.62
B - Services à consulter .....	p.62
1. Services habilités à prescrire des contributions .....	p.63
2. Gestionnaire de voirie .....	p.63
3. Architecte des Bâtiments de France .....	p.63

4. Préfet .....	p.65
5. Maire ou le président de l'EPCI compétent .....	p.65
6. Gestionnaires de réseaux et autres services publics .....	p.66
7. Autres consultations particulières .....	p.66
<b>Chapitre V</b>	
<b>Articulation du permis de construire avec d'autres législations .....</b>	<b>p.67</b>
A - Établissements recevant du public .....	p.67
B - Droit du patrimoine .....	p.68
C - Installations classées pour la protection de l'environnement .....	p.69
D - Urbanisme commercial .....	p.70
E - Lotissements .....	p.71

## Partie 3

# Examen de la conformité du permis aux règles d'urbanisme

<b>Chapitre I</b>	
<b>Document d'urbanisme local (plan local d'urbanisme) .....</b>	<b>p.75</b>
A - Principe d'application du document d'urbanisme en vigueur .....	p.75
B - Cas particuliers de stabilisation des droits à construire .....	p.76
1. Certificat d'urbanisme .....	p.76
2. Lotissement .....	p.76
3. Annulation d'un refus de permis antérieur .....	p.77
4. Reconstruction à l'identique (article L.111-15) .....	p.77
C - Constructions devenues non conformes à la règle d'urbanisme : la jurisprudence Sekler .....	p.78
D - Cas du document d'urbanisme illégal : la jurisprudence Marangio .....	p.79
<b>Chapitre II</b>	
<b>Règlement national d'urbanisme .....</b>	<b>p.81</b>
A - Règles supplétives en l'absence de plan local d'urbanisme .....	p.81
B - Règles d'ordre public .....	p.82
<b>Chapitre III</b>	
<b>Schémas de cohérence territoriale .....</b>	<b>p.83</b>
A - Opposabilité indirecte du schéma de cohérence territoriale .....	p.83
B - Opérations particulières directement soumises au Scot .....	p.83

<b>Chapitre IV</b>	
<b>Autres règles d'urbanisme opposables</b> .....	p.85
A - Règlement sanitaire départemental .....	p.85
B - Règlement de lotissement .....	p.86
C - Plans de prévention des risques .....	p.86
D - Cas d'insuffisance des réseaux (article L.111-11) .....	p.87
E - Autres règles .....	p.88

<b>Chapitre V</b>	
<b>Événements ou règles sans incidence sur la légalité du permis de construire</b> .....	p.89
A - Principe d'indépendance des législations .....	p.89
B - Réserve du droit des tiers .....	p.90
C - Circonstances postérieures à la délivrance du permis .....	p.90

## Partie 4

### Décision

<b>Chapitre I</b>	
<b>Autorité compétente</b> .....	p.93
A - Maire au nom de la commune .....	p.93
1. Cas de compétence du maire au nom de la commune .....	p.93
2. Régime des délégations .....	p.94
3. Notion de maire intéressé .....	p.94
B - Maire ou préfet au nom de l'État .....	p.95
1. Cas général .....	p.95
2. Maintien exceptionnel de la compétence du préfet dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme .....	p.95
3. Régime des délégations du préfet au maire .....	p.96

<b>Chapitre II</b>	
<b>Permis accordé</b> .....	p.97
A - Permis tacite .....	p.97
B - Arrêté de permis simple .....	p.98
1. Visas et mentions obligatoires .....	p.98
2. Considérants .....	p.99
3. Sens de la décision .....	p.99
4. Nom et prénom du signataire .....	p.99
C - Arrêté de permis assorti de prescriptions ou permis conditionnel .....	p.100
D - Arrêté de permis accordant une dérogation ou une adaptation mineure .....	p.100

Chapitre III	
<b>Permis refusé</b> .....	p.103
A - Refus tacite de permis .....	p.103
B - Arrêté de refus .....	p.104
Chapitre IV	
<b>Sursis à statuer</b> .....	p.105
A - Plan local d'urbanisme en révision .....	p.105
B - Autres cas de sursis à statuer .....	p.106
C - Suites du sursis à statuer .....	p.106

## Partie 5

### **Suites du permis de construire**

Chapitre I	
<b>Retrait de permis</b> .....	p.109
A - Retrait à l'initiative de l'administration .....	p.109
B - Retrait à la demande du bénéficiaire .....	p.110
Chapitre II	
<b>Permis modificatif et transfert de permis</b> .....	p.111
A - Conditions .....	p.111
B - Instruction et délivrance .....	p.112
C - Effets .....	p.113
Chapitre III	
<b>Caducité du permis</b> .....	p.115
A - Double délai de caducité .....	p.115
1. Absence de commencement des travaux .....	p.115
2. Interruption du chantier .....	p.116
B - Suspension du délai de validité .....	p.116
C - Prorogation du délai de validité du permis .....	p.117
Chapitre IV	
<b>Achèvement des travaux</b> .....	p.119
A - Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux .....	p.119
B - Récolement des travaux et droit de visite .....	p.120
C - Certificat de l'article R.462-10 .....	p.121
D - Non-conformité au permis délivré .....	p.121

# Partie 6

## Contentieux du permis de construire

### Chapitre I

<b>Contentieux administratif</b> .....	p.125
<b>A - Recours des tiers</b> .....	p.125
1. Délais de recours .....	p.125
2. Incidence d'un recours gracieux sur le délai .....	p.126
3. Intérêt pour agir .....	p.127
4. Obligation de notification des recours .....	p.128
5. Déroulement de l'instance .....	p.128
6. Pouvoirs du juge administratif .....	p.130
7. Référé-suspension .....	p.131
<b>B - Déféré préfectoral</b> .....	p.132
<b>C - Contestation du refus de permis</b> .....	p.133
<b>D - Responsabilité de l'administration</b> .....	p.134

### Chapitre II

<b>Contentieux pénal</b> .....	p.137
<b>A - Infractions au régime du permis de construire</b> .....	p.137
1. Délit de construction sans permis ou en violation d'un permis délivré .....	p.137
2. Personnes pénalement responsables .....	p.138
3. Prescription pénale .....	p.139
<b>B - Engagement des poursuites et interruption des travaux</b> .....	p.139
1. Procès-verbal d'infraction .....	p.139
2. Arrêté interruptif de travaux .....	p.140
<b>C - Jugement</b> .....	p.141

### Chapitre III

<b>Mise en conformité à la demande de l'administration</b> .....	p.143
<b>A - Mise en conformité pénale</b> .....	p.143
<b>B - Mise en conformité judiciaire</b> .....	p.143
<b>C - Mise en demeure sous astreinte administrative</b> .....	p.144

### Chapitre IV

<b>Contentieux civil</b> .....	p.147
<b>A - Troubles anormaux de voisinage</b> .....	p.147
<b>B - Action en réparation de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme</b> .....	p.148
<b>Lexique</b> .....	p.151

## Introduction

### A - Origine et intérêt actuel du permis de construire

En écho à la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen dont l'article 17 érige la propriété comme un droit « *inviolable et sacré* », l'article 552 du Code civil prévoit que « *le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et construction qu'il juge à propos* ».

Il est cependant admis de longue date, et en vérité dès l'origine, que le droit de propriété – et le droit de construire qui y est associé – doit souffrir de certaines restrictions imposées dans l'intérêt général, et répondant à l'origine à des préoccupations de sécurité publique, de salubrité ou même d'esthétique.



#### Article 544 du Code civil

« *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

Aujourd'hui, les préoccupations du droit de l'urbanisme sont multiples, comme en témoigne l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :



#### Article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la*

*satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

C'est sur ces fondements législatifs que le droit de l'urbanisme en général, et les documents d'urbanisme locaux en particulier (PLU/PLUi) définissent les règles d'occupation et d'utilisation du sol applicables à tel ou tel terrain d'assiette.

Bien entendu, il serait illusoire d'espérer qu'un propriétaire respecte spontanément des servitudes d'urbanisme (constructibilité, hauteur, aspect extérieur...) qui, par essence même, restreignent voire suppriment son droit à construire.

C'est la raison pour laquelle le législateur a instauré un **régime d'autorisation préalable** destiné à permettre à l'administration compétente de s'assurer *a priori* de la conformité de tel ou tel projet aux règles d'urbanisme en vigueur : le **permis de construire**.

Préfiguré au XIX<sup>e</sup> siècle par l'ancien « permis de bâtir » instauré par le baron Haussmann à Paris en 1852 avant d'être progressivement étendu à l'ensemble du territoire national, le permis de construire est issu dans sa forme moderne de la [loi d'urbanisme n° 324 du 15 juin 1943](#).

## B - Réformes récentes du permis de construire

La doctrine a mis en évidence de longue date le **caractère « mouvant » du droit de l'urbanisme** (voir notamment MM. Jacquot et Priet, *Droit de l'urbanisme*, Dalloz), mais on devrait davantage parler aujourd'hui d'une véritable « **instabilité** ».

La matière est en effet peu épargnée (c'est un euphémisme) par l'empilement des réformes successives, pas toujours coordonnées entre elles et dont l'intérêt ne va pas systématiquement de soi.

Au prétexte de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols (la loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 a fixé un objectif « zéro artificialisation nette » en 2050), tout en favorisant dans le même temps la production de nouveaux logements – objectifs évidemment louables mais qu'il est extrêmement difficile de concilier dans la pratique –, le droit de l'urbanisme est victime d'une **inflation législative et réglementaire** qui pénalise l'ensemble des acteurs de l'urbanisme, des services instructeurs jusqu'aux pétitionnaires, en passant par les professionnels de l'immobilier.

Aveu d'une certaine impuissance, les réformes récentes tendent toutes à la « simplification » du droit de l'urbanisme, sans jamais véritablement y parvenir...

Citons par exemple le transfert de la gestion de la taxe d'aménagement des directions départementales des Territoires (DDT) vers les directions départementales des finances publiques (DDFIP) opéré par l'article 155 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 et ses décrets d'application, qui s'accompagne d'une recodification des textes associés dans le Code général des impôts.

Plus récemment, les élus locaux ont également été confrontés aux « **nouveaux usages** » (*drives, dark stores ou dark kitchens, espaces de coworking, coliving, plateformes de locations touristiques type Airbnb, data centers...*), auxquels le droit de l'urbanisme a dû s'adapter (notamment par le biais du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions, et l'arrêté du même jour).

Enfin, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et l'accélération de la production d'énergies renouvelables induisent elles aussi bon nombre d'ajustements législatifs ou réglementaires (citons par exemple le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 pris pour l'application des articles L.152-5-2 et L.151-28 du Code de l'urbanisme et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis aux articles R.171-1 à R.171-3 du Code de la construction et de l'habitation, ou encore la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables).

Pour se repérer dans ce maquis législatif et réglementaire, le lecteur devrait trouver dans le présent ouvrage un **exposé didactique du régime du permis de construire à jour des dernières réformes et jurisprudences**.



**Champ d'application  
du permis  
de construire**

La rédaction du Code de l'urbanisme invite à distinguer entre :

- les **travaux nouveaux** ;
- les **travaux sur existant**.

Pour chacune de ces deux catégories, les travaux seront soit soumis à **permis de construire** ou à **déclaration préalable**, soit **dispensés de formalités**.



#### **Attention**

La dispense de formalités ne signifie pas que les propriétaires ou constructeurs peuvent faire tout et n'importe quoi.

**Les règles d'urbanisme en vigueur (hauteur, distances...) demeurent applicables en toute hypothèse**, et leur non-respect constitue un délit pénalement sanctionné au titre de l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme.

Avant d'évoquer en détail les travaux soumis à permis de construire, il est toutefois nécessaire de définir trois notions essentielles qui entrent en ligne de compte dans le champ d'application du permis de construire : la surface de plancher, l'emprise au sol et la destination des constructions.

## Chapitre I

# Notions de surface de plancher, d'emprise au sol et de destination

## A - Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher (SDP) a succédé à l'ancienne surface hors œuvre nette (Shon) le 1<sup>er</sup> mars 2012. Elle est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.



Article R.111-22, Code de l'urbanisme

« La surface de plancher de la construction est égale à la **somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du **nu intérieur des façades** après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Pour plus de détails et des exemples de calcul concrets accompagnés de croquis explicatifs, on se reportera à l'excellente circulaire du 3 février 2012 (NOR : DEVL1202266C) relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'urbanisme :



À consulter

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=34719>



### Attention

La surface de plancher de l'article R.111-22 prise en compte pour déterminer si les travaux sont ou non soumis à autorisation d'urbanisme ne se confond pas exactement avec la surface taxable servant à déterminer l'assiette de la taxe d'aménagement, et définie quant à elle à l'article 1635 *quater* H du Code général des impôts. Voir la circulaire du 3 février 2012 pour plus de détails.

## B - Emprise au sol

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme comme « **la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Il n'est pas rare cependant que **les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) adoptent leur propre définition de l'emprise au sol**, en excluant par exemple de l'emprise au sol les débords de toiture ou les balcons, pourvu qu'ils n'excèdent pas une certaine profondeur.

Selon la [circulaire du 3 février 2012](#), la définition de l'article R.420-1 « *ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect* ».

Évidemment, le travail des praticiens n'en sera pas facilité puisque **les deux définitions seront successivement appliquées** :

- celle du Code de l'urbanisme pour savoir si les travaux sont dispensés de formalités, soumis à simple déclaration préalable ou à permis de construire ;
- celle du document d'urbanisme local afin de s'assurer que le projet décrit dans la demande respecte le règlement applicable à la zone considérée, et notamment le coefficient d'emprise au sol (CES).

## C - Destinations et sous-destinations

La notion de destination joue un rôle essentiel dans le champ d'application du permis de construire, tout changement étant *a minima* soumis à déclaration préalable.



### Attention

La destination ne se confond pas nécessairement avec les occupations ou utilisations du sol des règlements de zones des plans locaux d'urbanisme (PLU ; l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme autorise en effet les PLU à réglementer à l'échelle plus fine des « *usages et affectations des sols* », et des « *types d'activités* »), et encore moins avec le changement d'« *affectation* » ou d'« *usage* » visé à l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

## 1. Destinations et sous-destinations des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme

Le Code de l'urbanisme énumère **cinq grandes destinations urbanistiques** qui se subdivisent chacune en 23 **sous-destinations**.

Afin de tenir compte de la réalité des nouveaux usages (*dark stores, drives, data centers, dark kitchens* ou *click and collect* en bon français), la liste des destinations et sous-destinations a été réformée par un décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et son arrêté du même jour.

Le lecteur trouvera ci-après des tableaux de synthèse de chacune des destinations et sous-destinations à jour de la réforme de 2023.



