

La diversité des autorisations d'urbanisme pour des travaux exécutés sur des constructions existantes et pour des démolitions

La diversité des autorisations d'urbanisme pour des travaux exécutés sur des constructions existantes et pour le changement de destination de ces constructions

Cas général

Travaux exécutés sur des constructions existantes et changements de destination de ces constructions ayant :			
Droit commun (règle générale)			
Pour effet la création soit d'une emprise au sol soit d'une surface de plancher < à 5 m ²	Dispense de toutes formalités (Article R421-13)		
Pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment sauf les travaux de ravalement (sauf si une délibération municipale a été prise)	Déclaration préalable (Article R421-17)		
5 m ²			
Pour effet la création soit d'une emprise au sol soit d'une surface de plancher > à 5 m ² et ≤ à 20 m ²	Déclaration préalable (Article R421-17)		
20 m ²			
Pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m ²	Permis de construire (Article R421-14)		
	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) ≤ à 150 m ² de surface de plancher et dont la surface de plancher après extension est ≤ à 150 m ² (cf. NOTA)	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) ≤ à 150 m ² de surface de plancher et dont la surface de plancher après extension est > à 150 m ² (cf. NOTA)	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) > à 150 m ² de surface de plancher (cf. NOTA)
	Permis de construire sans architecte	Permis de construire avec architecte	Permis de construire avec architecte
Cas particulier / Travaux en zone U d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu			
20 m ²	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) ≤ à 150 m ² de surface de plancher et dont la surface de plancher après extension est ≤ à 150 m ² (cf. NOTA)	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) ≤ à 150 m ² de surface de plancher et dont la surface de plancher après extension est > à 150 m ² (cf. NOTA)	Travaux sur une construction existante (usage autre qu'agricole) > à 150 m ² de surface de plancher (cf. NOTA)
	Déclaration préalable	Permis de construire avec architecte	Déclaration préalable
40 m ²			
Pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m ²	Permis de construire sans architecte	Permis de construire avec architecte	Permis de construire avec architecte

NOTA:

Le seuil de 150 m² de surface de plancher s'applique pour une construction à usage autre qu'agricole.

Il existe des seuils différents :

- 800 m² (surface de plancher et emprise au sol) pour une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- 2000 m² (surface de plancher et emprise au sol) pour des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres

Les changements de destination

Projet	Formalité demandée
Avec travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment	Permis de construire (Article R421-14)
Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	Déclaration préalable (Article R421-17)

NOTA : Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Exemple : La transformation d'un garage (lié à une habitation) en pièce d'habitation n'est pas un changement de destination.

Les travaux de ravalement

Projet	Formalité demandée droit commun	En secteur protégé (dans les abords des monuments historiques notamment)	Dans une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a pris une délibération motivée
Les travaux de ravalement	Dispense de toutes formalités (Article R421-2)	Déclaration préalable (Article R421-17-1)	Déclaration préalable (Article R421-17-1)

La transformation de plus de 5m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher (garage à usage de stationnement transformé en habitation par exemple)

Projet	Formalité demandée
La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.	Déclaration préalable (Article R421-17)

Les travaux sur des éléments identifiés dans un document d'urbanisme ou après enquête publique en application des articles L.151-19, L.151-23 et L111-22 (éléments présentant notamment un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique)

Projet	Formalité demandée
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	Déclaration préalable (Article R421-17)
Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article	

Autres cas où les travaux sont soumis à permis de construire :

- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4

Autres cas où les travaux sont soumis à déclaration préalable :

- Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, lorsque ces éléments, situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan

Les démolitions : dépôt nécessaire d'un permis de démolir ?

Projet / Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :	Formalité demandée
située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.	Permis de démolir (Articles R421-27 et R421-28)
située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, située dans les abords des monuments historiques,	
située dans les abords des monuments historiques,	
située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière	
située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement	
identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.	
Projet / Les démolitions	
couvertes par le secret de la défense nationale	Dispense de toutes formalités (Article R421-29)
effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre	
effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive	
de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés	
de lignes électriques et de canalisations.	