



**CAS  
TRAVAUX SUR  
CONSTRUCTIONS  
EXISTANTES**

**La  
réglementation  
applicable  
aux  
constructions**

**Les travaux sur construction existante  
soumis à permis de construire**

art. R 421-14 et R 421-16 CU



Lors de travaux sur une construction existante, un permis de construire est nécessaire pour les projets suivants :

-  Travaux situés dans les zones urbaines réglementées par un plan local d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu et qui ont pour effet de créer plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
-  Travaux situés hors de ces zones sont soumis à permis de construire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol créée est supérieure à 20m<sup>2</sup>,
-  Cas où la surface de plancher ou l'emprise au sol des travaux est supérieure à 20m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> et que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de l'ensemble du bâtiment (existant + projet) après travaux dépasse le seuil de 150m<sup>2</sup> au-delà duquel il est obligatoire de faire appel à un architecte,
-  Cas de changement de destination d'une construction avec modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,
-  Opération de restauration immobilière au sens de l'article L313-4 CU.

**Les travaux sur construction existante soumis à déclaration  
préalable**

art. R 421-17 CU



-  Extension d'une construction existante dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 5m<sup>2</sup> et dont ces deux surfaces sont inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup>.
-  Dans les zones urbaines régies par un plan local d'urbanisme (PLU) ou tout autre document d'urbanisme réglementant la zone, le maximum de 20m<sup>2</sup> du point précédent passe à 40m<sup>2</sup>. Une exception toutefois : lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol des travaux sur construction existante est supérieure à 20m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>, et conduit le total existant + projet à dépasser le seuil de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au-delà duquel il est obligatoire de faire appel à un architecte, alors un permis de construire est nécessaire,

**Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant à  
l'exception des travaux de ravalement.**

-  Les changements de destination d'un bâtiment existant (pour le détail art. R 151-27 et R 151-28 CU).
-  Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur 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.

CAS  
CONSTRUCTIONS  
NOUVELLES



## A l'intérieur des sites patrimoniaux remarquables

(sites inscrits, sites classés, abords des monuments historiques, secteurs sauvegardés, aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine A.V.A.P).



Tout projet nouveau sera soumis, soit à permis de construire soit à déclaration préalable.

## En dehors des sites patrimoniaux remarquables



En principe, toutes constructions nouvelles, y compris celles ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de l'obtention d'un permis de construire. Le détail des constructions et installations concernées est précisé à l'**article R421-1 du CU**.



Mais un certain nombre de constructions, en raison de leur importance ou de leur nature, est soit dispensé de l'obtention d'un permis de construire (**art. R 421-2 CU**), soit nécessitent une déclaration préalable.



Les constructions et installations soumises à déclaration préalable sont détaillées aux **articles R421-9 et suivant du CU**.

