

Constructions créant de nouvelles surfaces de plancher

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|---|--|--|--|
| 1) Construction d'une nouvelle surface de plancher (SP) ou d'une emprise au sol (ES) | Surface de plancher (SP) ou emprise au sol (ES) \leq à 5 m ² et hauteur \leq 12 m R.421-2-a) | - SP ou ES $>$ 5 m ² et \leq 20 m ² et hauteur \leq 12 m R.421-9-a) - SP ou ES \leq 5 m ² et hauteur $>$ 12 m R.421-9-c) | - SP ou ES $>$ 5 m ² et hauteur $>$ 12 m R.421-1 - SP ou ES $>$ à 20 m ² quelle que soit la hauteur R.421-1 |
| | En SPR, abords MH, site classé ou en instance de classement | SP ou ES \leq 20 m ² et hauteur \leq 12 m R.421-11-I-a) | - SP ou ES \leq 20 m ² et hauteur $>$ 12m R.421-1 - hauteur $>$ 12 m (quelle que soit la SP ou ES) R.421-1 |
| 2) Habitations légères de loisirs implantées (R.111-32) : - dans un terrain de camping autorisé par PA, un parc résidentiel de loisirs, un village de vacances, les dépendances des maisons familiales de vacances En site classé ou en instance, SPR, abords MH - hors d'une structure collective de loisirs (droit commun) | surface de plancher \leq 35 m ² R.421-2-b) | surface de plancher $>$ 35 m ² R.421-9-b) Quelque soit la surface R.421-11-II-a) | SP ou ES $>$ à 20 m ² R.421-1 |
| | SP ou ES \leq 5 m ² R.421-2-a) | SP ou ES $>$ 5 m ² et \leq 20 m ² R.421-9-a) | |

Constructions créant de nouvelles surfaces de plancher

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|--|--|--|---|
| 3) Éoliennes | <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur (mât + nacelle) < 12 m R.421-2-c) - Implantées sur le domaine maritime immergées au delà de la laisse de la basse mer R.421-8-1 - Projet soumis à autorisation environnementale unique R.425-29-2 | | Hauteur ≥ 12 m R.421-1 |
| En site classé ou en instance, SPR, abords MH | | Hauteur (mât + nacelle) < 12 m R.421-11-II-c) | |
| 4) Pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type (autre que éoliennes) | <ul style="list-style-type: none"> ≤ 12 m de haut et ES < 5 m² R.421-2-a) | <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur ≤ 12 m et ES > 5 m² et ≤ 20 m² R.421-9-a) - Haut. > 12 m et ES ≤ 5 m² R.421-9-c) | Autres cas : - ES > 20 m ² - Haut > 12 m et ES > 5 m ² R.421-1 |
| 5) Piscines | <ul style="list-style-type: none"> - (PC) - Bassin ≤ 10 m² R.421-2-d) | <ul style="list-style-type: none"> - (PC) - Bassin > 10m² et ≤ 100m² R.421-9-f) | <ul style="list-style-type: none"> - Toutes R.421-1 - Bassin > 100 m² R.421-1 |
| En site classé ou en instance, SPR, abords MH | | Non couverte et bassin ≤ 100 m ² R.421-11-II-d) | |

Constructions créant de nouvelles surfaces de plancher

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>6) Châssis et serres de productions</p> <p>En sites classés ou en instance, SPR, abords MH</p> | <p>Hauteur $\leq 1,80\text{m}$</p> <p>R.421-2-e)</p> | <p>Hauteur $> 1,80\text{ m}$ et $\leq 4\text{ m}$ et surface $\leq 2000\text{ m}^2$</p> <p>R.421-9-g)</p> <p>Hauteur $< 4\text{ m}$ et surface $\leq 2000\text{ m}^2$</p> <p>R.421-11-II-e)</p> | <p>- Hauteur $> 4\text{ m}$</p> <p>R.421-1</p> <p>- Hauteur $> 1,80\text{ m}$ et surface $> 2000\text{ m}^2$</p> <p>R.421-1</p> |
| <p>7) Murs (autres que clôture)</p> <p>En SPR, abords MH, sites classés ou en instance</p> | <p>- Mur de soutènement</p> <p>R.421-3-a)</p> <p>- Hauteur $< 2\text{ m}$</p> <p>R.421-2-f)</p> | <p>Hauteur $\geq 2\text{ m}$</p> <p>R.421-9-e)</p> <p>Quelle que soit la hauteur</p> <p>R.421-11-I-c)</p> | |

Autres constructions ou installations

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|---|--|--|---|
| 8) Clôtures | - Tous les cas non prévus au R.421-12 R.421-2-g) - Nécessaires à l'activité agricole R.421-2-g) | a) Dans un SPR ou dans les abords d'un MH b) En site inscrit, classé ou en instance de classement c) Dans 1 secteur délimité par un PLU d) Dans les communes l'ayant décidé par délibération R.421-12 | |
| 9) Mobilier urbain | Tous R.421-2-h) | | |
| En SPR, abords MH, sites classés ou en instance, réserves naturelles | | Tous R.421-25 | |
| 10) Caveaux et monuments funéraires | Situés dans un cimetière R.421-2-i) | | |
| En sites classés ou en instance, SPR, abords MH | | Situés dans un cimetière R.421-11-II-f) | |
| 11) Terrasses | De plain pied R.421-2-j) | | |
| En sites classés ou en instance, SPR, abords MH | | De plain pied R.421-11-II-g) | |
| 11 bis) Plates-formes | Nécessaires à l'activité agricole R.421-2-k) | Autres < 20 m ² d'emprise R.421-9 (droit commun) | Autres > 20 m ² R.421-1 (droit commun) |
| En sites classés ou en instance, SPR, abords MH | | Nécessaires à l'activité agricole R.421-11-II-h) | |
| 11 ter) Fosses agricoles | Bassin ≤ 10 m ² R.421-2-l) | Bassin entre 10 et 100 m ² R.421-9-i) | Bassin > 100 m ² R.421-1 (droit commun) |

Autres constructions ou installations

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|--|--|--|--|
| 12) Ouvrages, installations et équipements publics d'infrastructure (voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires ...) | Tous R.421-3-b) | | |
| En SPR et abords MH | | Tous (sauf voies) R.421-10 | Création ou modification d'une voie = PA R.421-21 |
| 13) Canalisations, lignes ou câbles souterrains | Tous R.421-4 | | |
| 15) Ouvrages et accessoires des lignes électriques | Dispense (ni DP ni PC) si approbation administrative au titre du code de l'énergie R.425-29-1 | Tension < 63 000 volts (si pas d'approbation énergie) R.421-9-d) | Tension ≥ 63 000 volts (si pas d'approbation énergie) R.421-1 |
| 16) Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol (OPESIS) | Puissance < 3 Kw crête et hauteur ≤ 1,80 m R.421-2-c) | - Puissance < 3 Kwc et hauteur > 1,80 m R.421-9-h) - Puissance ≥ 3 Kwc et ≤ 250 Kwc quelle que soit la hauteur R.421-9-h) | Puissance > 250 Kwc quelle que soit la hauteur R.421-1 |
| En SPR, abord MH, sites classés ou en instance de classement | | < 3 Kwc (quelle que soit la hauteur) R.421-11-I-b) | Puissance ≥ 3 Kwc (quelle que soit la hauteur) R.421-1 |

Travaux sur constructions existantes et changements de destination (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires)

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|--|---|--|---|
| 1) Création de surface | SP et ES $\leq 5 \text{ m}^2$ R.421-1 | <ul style="list-style-type: none"> - Création SP ou ES $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$ (RNU et hors zones U) R.421-17-f) - En zone U, création SP ou ES $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$ (sauf si franchissement seuil recours architecte) R.421-17-f) - Transformation de plus de 5 m^2 de surface close et couverte en SP R.421-17-g) | <ul style="list-style-type: none"> - Création SP ou ES $> 20 \text{ m}^2$ (RNU et hors zones U) R.421-14-a) - En zone U, extension $> 40 \text{ m}^2$ R.421-14-b) - En zone U, création SP ou ES $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$ si franchissement seuil recours architecte R.421-14-b) |
| 2) Changements de destination et de sous-destination | | Changement de destination sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ni sa façade <i>(donc changements entre sous-destinations d'une même destination non concernés)</i> R.421-17- b) | Changement de destination ou de sous-destination avec travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade R.421-14- c) |
| 3) Travaux intérieurs | Tous | | |
| en SPR-PSMV (secteur sauvegardé) | | <ul style="list-style-type: none"> - En PSMV en cours étude : modifications des parties intérieures R.421-17-c) - En PSMV approuvé : modification des éléments d'architecture et de décoration (intérieur et extérieur) R.421-17-c) | |

Autres travaux

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de construire |
|---|--|--|--|
| Travaux d'entretien ou de réparations ordinaires | Tous R. 421-13 | | |
| Travaux modifiant l'aspect extérieur (sauf ravalement) | | Tous R.421-17-a) | |
| Travaux de ravalement : entretien (sans modification d'aspect) | Tous R.421-2-m) | | |
| En SPR, abords MH, en site inscrit, classé ou en instance, en réserve naturelle, sur immeuble protégé, sur délibération | | Tous R.421-17-1 | |
| Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération immobilière | | | Tous R.421-14-d) |
| Travaux sur immeuble inscrit au titre des monuments historiques (jusqu'au 01/01/2018 au plus tard) | | | Tous travaux, sauf entretien ou réparations ordinaires et motifs de sécurité (R.421-8) R.421-16 |
| Travaux sur élément identifié | | Par un PLU ou en application du L.111-22 (intérêt patrimonial, paysager ou écologique hors PLU) R.421-17-d) et e) | |

Constructions ou installations dispensées de permis ou de déclaration préalable.

1°) En raison de leur nature ou de leur faible importance : R.421-2

cf. pages 4 et 5 : les murs de soutènement, les clôtures, les ouvrages d'infrastructure, les mobiliers urbains, les caveaux et monuments funéraires dans un cimetière, les canalisations, lignes ou câbles souterrains.

2°) En raison de leur caractère temporaire : au dessus des seuils, le projet est soumis à permis ou à déclaration en fonction des caractéristiques de la construction (SP ou ES)

| | Condition de la dispense |
|--|--|
| Toute installation temporaire | Installation ≤ 3 mois R.421-5 |
| En sites classés ou en instance, SPR, abords MH, périmètres justifiant une protection particulière (délimité par délibération) | Limité à 15 jours R.421-7 |
| - Constructions nécessaires au relogement d'urgence des victimes d'une catastrophe - Hébergement d'urgence des personnes migrantes | Implantation pour une durée ≤ 1 an R.421-5-a) |
| Classes démontables en cas d'insuffisance d'accueil | Implantation pour une durée ≤ 1 année scolaire ou la durée du chantier dans les établissements scolaires ou universitaires R.421-5-b) |
| Constructions ou installations pour les manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives | Implantation pour la durée de la manifestation, dans la limite d'1 an R.421-5-d) |
| En SPR, abords MH, sites classés ou en instance | Durée de la manifestation, dans la limite de 3 mois R.421-6 |
| Bâtiments de chantier nécessaires à la conduite des travaux et installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction | Pour la durée du chantier R.421-5-c) |
| Constructions provisoires nécessaires au maintien des activités économiques exercées dans un bâtiment reconstruit ou restauré. | Pour une durée d'un an, à condition qu'elles soient implantées à moins de 300 m du chantier R.421-5-c) |
| En secteurs sauvegardés, sites classés ou en instance, périmètres justifiant une protection particulière (délimité par délibération) | Pour une durée de 3 mois R.421-7 |

3°) En raison du fait qu'ils font l'objet d'une autorisation au titre d'une autre législation :

| | Condition de la dispense |
|--|---|
| Travaux sur des monuments historiques classés (et inscrits au 01/01/2018 au plus tard) | Accord sur les travaux de l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire R.425-23 |
| Ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets | Autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement R.425-24 |
| Affouillements ou exhaussements du sol | Autorisation au titre du code minier, du code de l'environnement, du code général de la propriété des personnes publiques ou au titre des installations nucléaires R.425-25 à R.425-28 |
| Dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes | Autorisation au titre du code de l'environnement R.425-29 |

4°) En raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité : R.421-8

| | Condition de la dispense |
|---|----------------------------------|
| Constructions couvertes par le secret de la défense nationale | Toutes R.421-8-a) R.421-13 |
| Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps | Toutes R.421-8-b) R.421-13 |
| Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales. | Tous R.421-8-c) R.421-13 |
| Construction située à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires | Toutes R.421-8-d) R.421-13 |

Aménagements

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis d'aménager |
|---|---|---|---|
| Lotissements | | Détachement dès le premier lot sans création de voie, d'espace ou d'équipement communs R.421-23-a) | Détachement de lots avec création de voies, d'espace ou d'équipement commun R.421-19-a) |
| En SPR, abords MH, sites classés ou en instance | | | Toutes les divisions, même sans création de voie, d'espace ou d'équipement commun R.421-19-a) |
| Remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre | | | Avec création de voies ou espaces communs R.421-19-b) |
| Autres divisions foncières | | Dans les zones protégées délimitées par le conseil municipal (L.115-3) R.421-23-b) | |
| Création ou agrandissement d'un terrain de camping | | Capacité ≤ 20 campeurs ou ≤ 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs R.421-23-c) | Accueil > 20 campeurs ou > 6 tentes, caravanes ou habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs R.421-19-c) Augmentation du nombre d'emplacement de plus de 10 % R.421-19-e) Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes et des mobil-home. R.421-19-f) |
| Villages vacances classés en hébergement léger | | | Création ou agrandissements R.421-19-d) |

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis d'aménager |
|---|---|---|--|
| Parc résidentiel de loisirs | | | Création, R.421-19-d agrandissement, R.421-19-d réaménagement ayant pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements, R.421-19-e Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes et des mobil- homes R.421-19-f |
| Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping | Sur le terrain de la résidence du propriétaire R.111-40 | Plus de trois mois par an, consécutifs ou non R.421-23-d | |
| Auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles | Accolés aux HLL ou RML autorisées R.421-8-2 | Non accolés, si surface $\leq 20 \text{ m}^2$ R.421-9 (droit commun) | Non accolés, si surface $> 20 \text{ m}^2$ R.421-1 (droit commun) |
| Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (définition R.111-51) | | Plus de trois mois consécutifs R.421-23-j | |
| Aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux | | Tous les aménagements non soumis à PA (jusqu'à 2 RML ou 1 résidence démontable) R.421-23-k et R.421-23-l | Installation de plus de 2 résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent R.421-19-l Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables habitat permanent créant une surface de plancher $> 40 \text{ m}^2$ R.421-19-m |
| Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés | | | Tous R.421-19-g |

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis d'aménager |
|--|--|---|---|
| Parcs d'attractions ou aires de jeux et de sport | | | Superficie > 2 ha R.421-19-h) |
| En SPR, abords MH, siltés classés ou en instance | | | Quelle que soit la superficie R.421-20 al. 2 |
| Golfs | | | Superficie > 25 ha R.421-19-i) |
| En SPR, abords MH, siltés classés ou en instance | | | Quelle que soit la superficie R.421-20 al.2 |
| Aires publiques de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | Moins de 10 places | De 10 à 49 places R.421-23-e) | 50 places et plus R.421-19-j) |
| En SPR, abords MH, siltés classés ou en instance | | | Quelle que soit son importance R.421-20 al.2 |
| Affouillements et exhaussements du sol | - Prévus par un permis de construire - Hauteur ou profondeur ≤ 2 m et surface < 100 m ² | Hauteur ou profondeur > 2 m et surface ≥ 100 m ² et < 2 ha R.421-23-f) | Hauteur ou profondeur > 2 m et surface ≥ 2 ha R.421-19-k) |
| En SPR, abords MH, siltés classés ou en instance | | | Hauteur / profondeur > 2 m et surface ≥ 100 m ² R.421-20 al.3 |
| Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (haies...) | | - En PLU R.421-23-h) - hors PLU, par délibération municipale ou en application du L.111-22 (intérêt patrimonial, paysager ou écologique) R.421-23-i) | |

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis d'aménager |
|--|---|---|-------------------------------------|
| Coupes ou abattages d'arbres | 1° Enlèvement arbres dangereux, chablis et bois morts ; 2° Dispositions du livre II du code forestier ; 3° Application d'un plan de gestion agréé, d'un règlement type de gestion approuvé ou d'un programme des coupes et travaux agréé ; 4° Autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral R.421-23-2 | - En espaces boisés classés - Pendant l'élaboration d'un PLU (systématique) R.421-23-g (cf. L.113-1) | |
| Création d'un espace public | Tous | | |
| En SPR, abords MH, siltes classés ou en instance | | | Tous R.421-20 al.4 |
| Chemins piétonniers, panneaux d'information du public, aménagements nécessaires aux activités agricoles ou de pêche... | Tous | | |
| En loi littoral et espaces remarquables | | | Tous R.421-22 |
| Mobilier urbain ou œuvres d'art, modification de voies ou d'espaces publics, plantations | Tous | | |
| En SPR, abords MH, siltes classés ou en instance, réserves naturelles | | Tous (sauf entretien et réparations ordinaire, sécurité) R.421-25 | |
| Travaux modifiant l'aménagement des abords d'un bâtiment existant | Tous | | |
| En SPR et abords MH | | Tous (sauf entretien et réparations ordinaire) R.421-24 | |

Démolition

| | Pas de formalité au titre de l'urbanisme | Déclaration préalable | Permis de démolir |
|------------|---|------------------------------|--|
| Démolition | <ul style="list-style-type: none"> - Secret défense nationale R.421-29-a) - Immeuble menaçant ruine R.421-29-b) - Application d'une décision de justice R.421-29-c) - Servitude de reculement, plan d'alignement R.421-29-d) - Lignes électriques et canalisations R.421-29-e) | | <ul style="list-style-type: none"> - Dans les SPR R.421-28-a) - Dans les abords des MH R.421-28-b) - Dans les opérations de restauration immobilières R.421-28-c) - Sans un site inscrit, classé ou en instance R.421-28-d) - Construction protégée ou à mettre en valeur par un PLU ou par délibération (hors PLU) ou en application du L.111-22 (intérêt patrimonial, paysager ou écologique hors PLU) R.421-28-e) - Permis de démolir instauré par délibération sur une partie de commune ou la commune entière R.421-27 |

Tableau de synthèse pour le champ d'application en cas de travaux d'extension sur une construction existante autre qu'agricole (au 01/03/2017)

| Travaux sur construction existante | Surface existante + extension $\leq 150 \text{ m}^2$ de surface de plancher | Surface existante $> 150 \text{ m}^2$ de surface de plancher ou Surface existante + extension $> 150 \text{ m}^2$ de surface de plancher |
|--|--|--|
| Surface de plancher (SP) créée ou emprise au sol (ES) créée $\leq 5 \text{ m}^2$ | Dispense (R.421-13) pour la partie construite, mais DP si modification de l'aspect extérieur (R.421-17 a) | |
| $5 \text{ m}^2 < \text{SP} / \text{ES}$ créée $\leq 20 \text{ m}^2$ | DP (R.421-17 f) | |
| $20 \text{ m}^2 < \text{SP} / \text{ES}$ créée $\leq 40 \text{ m}^2$ « droit commun » (hors zone U des POS/PLU) | PC sans recours obligatoire architecte (R.421-14 a) | PC avec recours obligatoire architecte (R.421-14 a + R.431-2) |
| En zone U des POS/PLU | DP (R.421-17 f) | PC avec recours obligatoire architecte (R.421-14 b + R.431-2) |
| SP / ES créée $> 40 \text{ m}^2$ | PC sans recours obligatoire architecte (R.421-14) | PC avec recours obligatoire architecte (R.421-14 + R.431-2) |

Le seuil de 150 m^2 est applicable pour les autorisations déposées à compter du 01/03/2017 (Décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016).

Depuis l'application de ce décret, seule la surface de plancher (SP) est prise en compte pour le recours à l'architecte hors constructions agricoles, en cas de construction ou d'extension. La notion « d'emprise au sol de la partie constitutive de surface de plancher » a disparu.

Rappel : le garage ne constitue pas de la surface de plancher (R.111-22 4°).

Attention toutefois, pour le champ d'application (DP ou PC), les seuils sont fixés à la fois en surface de plancher et en emprise au sol. Il s'agit là de la notion classique d'emprise au sol définie à l'article R.420-1 (projection verticale de la construction hors débords de toiture).

Par exemple, en cas d'extension de 30 m^2 pour une maison existante de 125 m^2 , le champ d'application sera différent selon qu'on ajoute de l'emprise au sol (un auvent ou un garage par exemple) ou de la surface de plancher (une chambre par exemple), du fait du franchissement ou non du seuil de 150 m^2 de surface de plancher (SP) de l'ensemble :

| Projet : extension de 35 m^2 d'une maison existante de 125 m^2 | Existant | | Extension | | Existant + Extension | | Conséquence sur le champ d'application |
|--|----------|-----|-----------|----|----------------------|-----|--|
| | SP | ES | SP | ES | SP | ES | |
| Extension par un garage, un auvent, une pergola... | 125 | 140 | 0 | 35 | 125 | 175 | Dépôt d'une DP (zone U) ou d'un PC sans archi (hors zone U) pour une ES de 35 m^2 car SP totale $\leq 150 \text{ m}^2$ |
| Extension par une chambre, une véranda... | 125 | 140 | 30 | 35 | 155 | 175 | Dépôt d'un PC avec recours archi (quelle que soit la zone) car SP totale $> 150 \text{ m}^2$ |

Référence des textes

Article R111-22 (Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015](#))

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.

Article R*420-1 (Modifié par [Décret n°2014-253 du 27 février 2014](#))

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

Article *R421-13 (Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015](#))

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article [R. 421-17](#), qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

[...]

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

Article R*421-14 (Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015](#))

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'[article R. 431-2](#) ;

[...]

Article R421-17 (Modifié par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015](#))

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des [articles R*421-14 à *R. 421-16](#) les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

[...]

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'[article R*431-2](#) du présent code.

[...]

Article R*431-2 (Modifié par [Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016](#))

Pour l'application de l'[article 4](#) de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte **les personnes physiques ou les exploitations agricoles** qui déclarent **vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes** :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole **dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés** ;

[...]

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.
