

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature*

**MODIFICATION DES FORMALITES A ACCOMPLIR
POUR LES TRAVAUX D'EXTENSION DE
CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Le décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes a été publié au Journal officiel du 7 décembre 2011.

Il simplifie les procédures d'autorisation d'urbanisme pour les projets d'extension de constructions existantes, afin de favoriser la densification des zones urbaines et l'adaptation du parc existant aux besoins en logements en facilitant la transformation des constructions.

Il modifie les articles R.421-14 et R.421-17 du code de l'urbanisme pour relever le seuil de soumission à permis de construire des travaux d'extension de constructions existantes en zone urbaine et élargir le champ de la déclaration préalable pour les travaux exécutés sur des constructions existantes.

Le décret complète par ailleurs l'article R.431-2 du code de l'urbanisme pour clarifier les conditions dans lesquelles les demandeurs sont tenus de recourir à un architecte pour les travaux d'extension de constructions existantes soumis à permis de construire.

Le seuil des permis de construire en zone urbaine des documents d'urbanisme est relevé à 40m² pour les travaux sur constructions existantes (articles R.421-14 et R.421-17)

Par exception à la règle générale qui prévaut pour les travaux portant création de SHOB¹, les travaux d'extension réalisés sur des constructions existantes situées dans des zones urbaines des PLU, des POS ou des PSMV ne sont soumis à permis de construire qu'à compter de la création d'une SHOB supérieure à 40m².

Toutefois, les travaux d'extension en zone urbaine dont la SHOB¹ est comprise entre plus de 20m² et 40m² restent soumis à permis de construire, dès lors que l'ensemble de la construction (partie existante et extension cumulées) dépasse un des seuils de recours obligatoire à l'architecte fixé à l'article R.431-2 du code de l'urbanisme, notamment celui de 170 m² pour toute construction autre qu'agricole réalisée par une personne physique pour elle-même.

L'obligation générale d'un permis de construire pour les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou agrandir une ouverture est supprimée (article R.421-14).

Les travaux d'extension ne sont plus en effet systématiquement soumis à permis de construire en cas de percement ou d'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur. Ainsi, les travaux sur constructions existantes ne sont désormais plus soumis à déclaration préalable ou à permis de construire qu'en fonction de la SHOB¹ créée et de leur localisation, sans référence à la nature des travaux.

Le calcul du seuil d'exonération du recours obligatoire à l'architecte en cas de travaux portant sur des constructions existantes et soumis à permis de construire est clarifié (article R.431-2).

Le décret précise que le seuil de recours obligatoire, en cas de travaux réalisés par une personne physique ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique, est calculé en cumulant la surface de plancher existante et la surface de plancher créée, et ce même en l'absence de travaux sur la partie existante de la construction.

Entrée en vigueur du décret

Les dispositions du décret relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes sont applicables aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire portant sur des travaux d'extension de constructions existantes situées en zone urbaine déposées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Vous trouverez ci-dessous un **tableau de synthèse détaillant le nouveau régime d'autorisation des travaux sur constructions existantes pour les demandes présentées par des maîtres d'ouvrage personnes physiques.**

TEXTE A CONSULTER

Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes, publié au journal officiel du 7 décembre 2011.

¹ A partir du 1^{er} mars 2012 les références à la SHOB et à la SHON seront supprimées en application de l'[Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme](#). Son décret d'application à paraître prochainement viendra modifier la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour exprimer les seuils de soumission des projets à déclaration préalable ou permis de construire en surface de plancher et emprise au sol.

Tableau d'application du régime d'autorisation des travaux sur constructions existantes créateurs de SHON, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2012¹, pour les maîtres d'ouvrage personnes physiques construisant pour eux mêmes

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U des POS/PLU	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface hors œuvre nette au-delà de 170 m ²	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface hors œuvre nette au-delà de 170 m ²
une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m ²		Dispense R421-13	
2 m²			
une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration Préalable R421-17 f)	
20 m²			
une surface hors œuvre brute supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	Déclaration Préalable R421-17 f)
40 m²			
une surface hors œuvre brute supérieure à 40 m ²		Permis de construire R421-14 a)	

¹ A partir du 1^{er} mars 2012 les références à la SHOB et à la SHON seront supprimées en application de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Son décret d'application à paraître prochainement viendra modifier la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour exprimer les seuils de soumission des projets à déclaration préalable ou permis de construire en surface de plancher et emprise au sol.