

# Effets de seuil en urbanisme

## Quelles formalités ?

Articles R. du code de l'urbanisme  
Notice officielle Cerfa n°51434\*04  
Circulaire surface



En urbanisme, les démarches administratives sont différentes selon le projet à réaliser. Dans le panel des formalités, il existe la déclaration préalable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir. Certaines réalisations peuvent être dispensées de formalité. Tous les projets doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

C'est la **nature** (type de travaux), les **dimensions** (volume, hauteur, surface) et la **localisation** (zone protégée, zone urbaine) du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

### ① la nature des travaux

Un projet est soumis à des formalités différentes en fonction de la nature des travaux et du contexte dans lequel ils sont pratiqués. Une distinction importante est opérée entre les travaux réalisés sur construction existante et les constructions nouvelles.

Il est important de préciser qu'une construction au sens du code de l'urbanisme peut être réalisée sans fondation et couvre une définition bien plus large que celle du bâtiment. Par exemple, sont considérées comme des constructions : les serres, les ouvrages souterrains, les structures de chapiteaux...

Une construction existante doit avoir une existence légale et physique (réponse ministérielle n°15368 du 07/10/2010). Un édifice en ruine pourra être assimilé à une construction existante dès lors qu'il conserve le gros œuvre (par exemple : murs et toiture), une construction inachevée sera considérée comme existante si "elle a atteint un état d'avancement des travaux suffisant". La détermination de la construction existante fait l'objet de nombreuses jurisprudences notamment par rapport aux bâtiments en ruine.

#### • Le changement de destination c'est quoi ?

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme définit les 9 destinations possibles d'une construction. On entend par changement de destination, le fait de passer d'une catégorie à une autre.

1. Habitation
2. Hébergement hôtelier
3. Bureaux
4. Commerce
5. Artisanat
6. Industrie
7. Exploitation agricole ou forestière
8. Entrepôt
9. Service public ou d'intérêt collectif

C'est l'ampleur des travaux qui déterminera si le projet est soumis à déclaration préalable ou permis de construire.

**A minima, une déclaration préalable est nécessaire.**

Attention, modifier l'affectation d'une pièce dans une maison n'est pas un changement de destination. En revanche, transformer une maison en commerce, c'est changer de destination et selon l'ampleur des travaux le projet sera soumis à déclaration préalable ou à permis de construire.

#### • Sur la notion d'extension...

Réponse ministérielle JO AN du 18/02/2014 n°43193

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (CE 25 avril 1990, préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères, req. n° 91 290). L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA Marseille, 17 octobre 2007, SARL les Amendiers). Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. n° 99 470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du domaine de Tournon et autres, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas «

## TRAVAUX / FORMALITÉS

Notice explicative pour les demande de permis de construire, permis d'aménager,  
permis de démolir et déclaration préalable  
Cerfa n°51434\*04

[https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434%2304&cerfaFormulaire=13411\\*03](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434%2304&cerfaFormulaire=13411*03)

Attention, il s'agit d'une sélection des travaux les plus fréquemment demandés. Pensez à consulter la notice dans son intégralité si le projet ne figure pas dans ces tableaux !

Création de surface et emprise au sol SUR CONSTRUCTION EXISTANTE	Droit commun	Zone U PLU/POS
surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> , sans modification de l'aspect extérieur (R.421-1)	Aucune formalité	Aucune formalité
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m <sup>2</sup> , sans dépasser 20 m <sup>2</sup> (R.421-17 f)	Déclaration préalable	Déclaration préalable
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m <sup>2</sup> sans dépasser 40 m <sup>2</sup> (R.421-14 a et R.421-17 f)	Permis	Déclaration préalable si < 170 m <sup>2</sup>  Permis de construire si > 170 m <sup>2</sup>
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m <sup>2</sup>	Permis	Permis

Travaux SUR CONSTRUCTION EXISTANTE	Droit commun
Travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (R.421-13)	Aucune
Travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur (R.421-17 a)	Déclaration Préalable
Travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le PLU ou par délibération du conseil municipal (R.421-17 d et e)	Déclaration préalable
Changement de destination avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade (R.421-14 c)	Permis
Changement de destination sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade (R.421-17 b)	Déclaration préalable

Création de surface et emprise au sol CONSTRUCTION NOUVELLE	Droit commun
surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 12 mètres (R.421-2 a)	Aucune formalité
surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> et hauteur supérieure à 12 mètres (R.421-9 c)	Déclaration préalable
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m <sup>2</sup> , sans dépasser 20 m <sup>2</sup> , et hauteur inférieure ou égale à 12 mètres (R.421-9 a)	Déclaration préalable
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m <sup>2</sup> , sans dépasser 20 m <sup>2</sup> , et hauteur supérieure à 12 mètres (R.421-1)	Permis
surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m <sup>2</sup> , quelle que soit la hauteur (R.421-1)	Permis

<b>Éoliennes</b>	Droit commun
D'une hauteur <b>inférieure à 12 mètres</b> (mât + nacelle) (R.421-2 c)	Aucune formalité
D'une hauteur <b>supérieure ou égale à 12 mètres</b> (mât + nacelle) (R.421-2 c)	Permis

<b>Piscines</b>	Droit commun
Dont le bassin a une superficie <b>inférieure ou égale à 10 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres</b> de hauteur au-dessus du sol (R.421-2 d)	Aucune formalité
Dont le bassin a une superficie <b>inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres</b> de hauteur au-dessus du sol (R.421-9 f)	Déclaration préalable
Dont la <b>couverture a plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie</b> (R.421-1)	Permis

<b>Murs</b>	Droit commun
De <b>moins de 2 mètres de hauteur</b> sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 – hors secteur sauvegardé ou site classé (R.421-2 f)	Aucune formalité
D'une hauteur <b>supérieure ou égale à 2 mètres</b> (R.421-9 e)	Déclaration préalable
De <b>soutènement</b> (R.421-3 a)	Aucune formalité

<b>Lotissements</b>	Droit commun
Qui prévoient la <b>création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs</b> à plusieurs lots et internes au lotissement (R.421-19 a)	Permis d'aménager
Autres que ceux mentionnés ci-dessus (R.421-23 a)	Déclaration préalable

<b>Habitations légères de loisirs</b>	Droit commun
D'une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup></b> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée (R.421-2 b)	Aucune formalité
D'une surface de plancher <b>supérieure à 35 m<sup>2</sup></b> et implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs, dans un village de vacances classé en hébergement léger ou dans une dépendance de maison familiale de vacances agréée (R.421-9 b)	Déclaration préalable

<b>Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs</b>	Droit commun
Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l' <b>accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs</b> (R.421-19 c)	Permis
Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains permettant l' <b>accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs</b> (R.421-23 c)	Déclaration préalable
<b>Installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane</b> autre qu'une résidence mobile pour une durée de <b>plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non</b> (R.421-23 d)	Déclaration préalable

<b>Accueil des gens du voyage</b>	Droit commun
Installation pour une durée de plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l' <b>habitat permanent des gens du voyage</b> (R.421-23 j)	Déclaration préalable
<b>Aires d'accueil des gens du voyage</b> (R.421-23 k)	Déclaration préalable

<b>Clôtures</b>	Droit commun
Situées dans secteur sauvegardé, dans le <b>champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</b> (R.421-12)	Déclaration préalable
Autres que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2 g)	Aucune

<b>Divers</b>	Droit commun
Aménagement d'un terrain pour la <b>pratique des sports ou loisirs motorisés</b> (R. 421-19 g)	Permis
<b>Coupes et abattages d'arbres</b> dans les <b>espaces boisés classés</b> (R. 421-23 g)	Déclaration préalable

<b>Démolitions</b>	Droit commun
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le <b>conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir</b> (R.421-27)	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le <b>champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)</b> (R.421-28 c)	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction : - identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme, - située dans un périmètre délimité par le plan, - dans une commune non dotée d'un Plan local d'urbanisme, <b>identifiée par délibération en conseil municipal comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur.</b> (R.421-28 e)	Permis
Démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur <b>un bâtiment menaçant ruine</b> ou en application du code de la santé publique sur <b>un immeuble insalubre</b> (R.421-29 b)	Aucune formalité

## FORMULAIRES DE DEMANDES DE PERMIS ET DÉCLARATIONS EN URBANISME

☞ Disponibles en ligne sur le site [www.servicepublic.fr](http://www.servicepublic.fr)

Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager	Cerfa n°13702*02
Déclaration préalable - Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes	Cerfa n°13703*03
Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions	Cerfa n°13404*03
Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions	Cerfa n°13409*03
Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions	Cerfa n°13406*03
Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions	Cerfa n°13409*03
Demande de permis de démolir	Cerfa n° 13405*03