

Mémento

Le **Plan Local d'Urbanisme** (ou P.L.U.) est le principal document d'urbanisme. Il organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales, etc. Il a été institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000.

Le **certificat d'urbanisme dit d'information** indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Le **certificat d'urbanisme opérationnel** indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

La **déclaration préalable** est obligatoire pour :

- la réalisation de travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...),
- l'édification d'une clôture,
- la construction d'une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...),
- la division d'un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs,
- réaliser un aménagement (lotissement, aire de stationnement...) de faible importance,
- un changement de destination.

Le **permis de construire** est obligatoire pour :

- la création d'une piscine si la surface du bassin est supérieure à 100m² ou si la hauteur de la couverture est supérieure à 1,80 m.

Le **permis de démolir** est nécessaire pour tous travaux de démolitions partielles ou totales sur un terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, **les travaux d'extension des constructions existantes**, d'une surface de plancher maximale de 40 m² sont soumis à déclaration préalable.

Toutefois, les travaux d'extension en zone urbanisée (surface de plancher comprise entre 20 et 40 m²) 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, notamment celui de 170 m² pour toute construction autre qu'agricole réalisée par une personne physique et pour elle-même.

travaux sur constructions existantes ayant pour effet de créer :	travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher au-delà de 170 m ²	travaux ayant pour effet de porter la surface de plancher au-delà de 170 m ²
surface de plancher ≤ 5m ²	dispense de formalité	
5m ² > surface de plancher ≤ 20 m ²	déclaration préalable	
20m ² > surface de plancher ≤ 40 m ²	déclaration préalable	permis de construire

Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012, relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, élargit le champ des projets dispensés de formalité. Ainsi, le seuil de dispense de formalité est relevé de 2 m² à 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les terrasses et plates-formes de plain-pied sont également dispensées de formalité.