

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Permis de construire (PC)

Vous souhaitez construire un bâtiment de plus de 20 m² ou faire des travaux importants sur une construction existante. Suivant la situation de votre projet, vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme auprès de la mairie en déposant un permis de construire (PC). Les travaux et constructions de plus faible importance sont soumis à déclaration préalable de travaux (DP). Nous vous guidons dans les étapes de la démarche.

Vous devez tout d'abord vous renseigner auprès de votre mairie pour savoir si votre projet se situe dans un site protégé :

Où s'adresser ?

Mairie

Le contenu du dossier de PC, le nombre d'exemplaires à fournir et les délais d'instruction sont différents quand votre projet se situe dans un site protégé.

Autorisations d'urbanisme

Vérifier si les travaux sont concernés par un PC

Les travaux qui entraînent une création de surface de plancher ou d'emprise au sol ou un aménagement intérieur ou extérieur de votre bien immobilier peuvent être concernés par un PC.

Création de surface de plancher ou d'emprise au sol

Abri/cabane ou cabanon de jardin

Agrandissement/extension

Balcon

Caravane

Carport

Cave

Combles

Étage/niveau supplémentaire

Garage

Maison individuelle (construction)

Mezzanine

Mobil-home

Pergola

Réhaussement/surélévation

Terrasse

Transformation d'un garage en pièce d'habitation

Véranda.

Travaux d'aménagement intérieur

Changement de destination

Cave

Combles

Division d'un bâtiment en plusieurs lots

Étage supplémentaire

Mezzanine

Transformation d'un garage en pièce d'habitation

Travaux d'aménagement extérieur

Abri/cabane ou cabanon de jardin

Appentis

Carport

Fenêtre/huissserie

Fenêtre de toit

Garage

Jacuzzi

Ouverture

Panneau solaire au sol

Pergola

Piscine

Porte/huissserie

Terrasse

Toiture

Volet.

Savoir qui peut déposer un PC

La demande d'autorisation peut être faite par les personnes physiques et morales suivantes :

Propriétaire(s) du terrain ou son mandataire

Acquéreur du bien

Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux

Personne en indivision ou son mandataire

Syndic et copropriétaire

Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce...).

Remplir le dossier de PC

Le moyen de constituer votre dossier de PC diffère selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune :

Vous devez remplir votre dossier de PC par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de PC sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Le formulaire de PC varie si vous réalisez vos travaux sur une maison individuelle ou sur un autre type de construction :

Vous pouvez remplir votre demande de PC au moyen d'un formulaire :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

À noter

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis de construire comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Si la surface de plancher de votre construction est supérieure à 150 m², vous devez **faire établir les plans par un architecte**.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

Attention

Si vous êtes une personne morale, autre qu'une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole, vous devez recourir systématiquement à un architecte.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir en ligne :

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet
- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

Un formulaire est à remplir :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

À noter

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis de construire comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Si la surface de plancher de votre construction est supérieure à 150 m², vous devez **faire établir les plans par un architecte**.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

Attention

Si vous êtes une personne morale, autre qu'une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole, vous devez recourir systématiquement à un architecte.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir sur internet.

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet
- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Transmettre le dossier de PC à la mairie ou au Basu

Selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune, vous devez déposer votre dossier :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Attention

Dans une commune de plus de 3 500 habitants, une personne morale doit transmettre sa demande d'autorisation d'urbanisme **uniquement** par voie électronique.

Vous pouvez envoyer votre dossier de demande par internet :

Lorsque vous transmettez votre demande en main propre ou par voie postale, la mairie vous délivre un **récépissé**.

Lorsque vous transmettez votre demande par voie électronique, **le récépissé est constitué par l'accusé de réception électronique**.

Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre demande de permis peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

Vous devez déposer :

4 dossiers complets de demande de permis de construire

5 exemplaires du plan de situation supplémentaires

5 exemplaires du plan de masse supplémentaires

5 exemplaires du plan en coupe supplémentaires.

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaître les délais d'instruction d'un PC

Le point de départ du délai d'instruction diffère si votre dossier est complet ou non.

Pour une **maison individuelle**, le délai d'instruction est de **2 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

Pour les **autres projets**, le délai est de **3 mois**.

Dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt de votre demande de permis à la mairie, elle vous adresse par lettre RAR ou par voie électronique une demande des pièces manquantes.

Vous avez 3 mois pour envoyer les pièces demandées. Si vous ne les fournissez pas, votre demande de permis sera considérée comme rejetée.

Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

Pour une **maison individuelle**, il est de **2 mois**.

Pour les **autres projets**, le délai est de **3 mois**.

Recevoir la décision de PC de la mairie ou du Basu

La décision vous est adressée par lettre RAR ou par LRE ou un procédé électronique équivalent.

Il y a plusieurs cas possibles :

Autorisation ou absence de réponse

Autorisation avec prescriptions

Refus

Sursis à statuer.

Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Autorisation ou absence de réponse

La décision de vous accorder un permis de construire prend la forme d'un **arrêté signé par le maire**.

Si vous ne recevez pas de réponse de la mairie à la fin du délai d'instruction, votre projet est accepté. Il s'agit d'un **permis de construire tacite**.

Autorisation avec prescriptions

Si la mairie a des réserves sur vos travaux, elle prend un **arrêté** avec des prescriptions. Vous devez alors faire vos travaux en suivant ces règles imposées.

Les motifs de la décision et les voies et délais d'recours sont précisés dans l'arrêté.

Refus

Si la mairie refuse votre projet, elle prend **un arrêté d'opposition**.

Les motifs de la décision et les voies et les délais d'recours sont précisés dans l'arrêté.

Sursis à statuer

Dans certaines circonstances, **le maire peut reporter sa décision sur votre permis pendant 2 ans maximum** Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer** qui en indique la durée. Votre demande n'est ni acceptée, ni refusée. Elle sera examiné plus tard.

Le sursis à statuer peut concerter toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

Terrain qui fait partie du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (Zac)

Ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération

Constructions projetées qui peuvent compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement

Constructions projetées de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU)

Projet situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de permis. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire. Si vous ne recevez pas la décision du maire dans ce délai, votre permis est considéré comme accordé.

À savoir

Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut demander à la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter son terrain. La collectivité a 1 an pour se prononcer.

Afficher le PC sur le terrain

Objet de l'affichage

Vous devez afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain.

Un extrait de votre autorisation est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent sa délivrance et ce pendant 2 mois.

Délai d'affichage

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est obligatoire. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est terminé (certificat de non-opposition).

Il doit rester en place **pendant toute la durée du chantier**.

Formalisme de l'affichage

Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

L'affichage indique les informations suivantes :

Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire

Date et numéro de l'autorisation

Nature du projet, superficie du terrain

Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Nom de l'architecte auteur du projet architectural.

Il indique également, en fonction de la nature du projet, les éléments suivants :

Surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, si le projet prévoit des constructions

Nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement

Nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs

Surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions.

L'affichage doit également mentionner la possibilité pour les tiers d'exercer un **recours** et d'en prévenir le titulaire de l'autorisation, dans les 15 jours qui suivent leur recours. **Durant 2 mois à partir du 1^{er} jour d'affichage sur le terrain**, ces tiers peuvent en effet effectuer un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation. En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Commencer les travaux

Vous pouvez commencer vos travaux dès que vous réceptionnez l'arrêté de PC. En l'absence de réponse, vous pouvez commencer vos travaux dès la fin du délai d'instruction.

Contester une décision de refus ou de sursis à statuer d'un PC

Faire un recours gracieux en cas de refus ou de sursis à statuer

Quand le maire refuse votre demande de PC ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.

Dans les **2 mois** qui suivent la date de l'notification de la décision ou la date à laquelle est née une décision implicite de rejet, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

En cas d'échec de la tentative de recours gracieux

Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un PC.

Vous devez saisir le tribunal administratif dont la commune où se situe votre projet dépend.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Connaître la durée de validité d'un PC

Durée de validité du PC

Le permis de construire a une **durée de validité de 3 ans**.

Il est périssable si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.

Demande de prolongation d'un PC

Le délai de validité peut être prolongé **2 fois pour une période d'1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

Vous devez en faire la **demande 2 mois au moins avant la fin du délai de validité initial de votre autorisation d'urbanisme** (ou avant la fin du délai de validité de votre 1^{re} demande de prolongation).

Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.

À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.

La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

Seules les **autorisations d'urbanisme en cours de validité** peuvent être prolongées.

Exemple

Une autorisation valable du 5 juin 2024 au 5 juin 2027 peut être prolongée 1 an si vous en faites la demande avant le 5 avril 2027.

Elle pourra être prolongée une 2^e fois si vous en faites la demande 2 mois avant la fin de la 1^e prolongation accordée.

Déclarer l'ouverture du chantier d'un PC

La déclaration d'ouverture de chantier est obligatoire.

Avant de commencer vos travaux, vous devez déclarer l'ouverture du chantier sur un formulaire à déposer ou à envoyer en mairie, de préférence par lettre RAR :

Où s'adresser ?

Mairie

- Déclaration d'ouverture de chantier

Avant de commencer vos travaux, vous devez déclarer l'ouverture du chantier au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Déclarer l'achèvement des travaux d'un PC

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez envoyer à la mairie, ou au Basu pour Paris, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Payer les impôts d'un PC : taxe et redevance

Taxe et redevance à payer

L'arrêté vous informe du montant des contributions éventuelles que vous devez payer. Elles peuvent être les suivantes :

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive.

À noter

Le raccordement à l'égout de constructions nouvelles ou existantes génère le paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Pfac ou Pac).

Connaître les montants et payer

Vous devez vous adresser à votre centre des impôts fonciers.

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

**Vérifier si les travaux sont concernés par un
PC**

Les travaux qui entraînent une création de surface de plancher ou d'emprise au sol ou un aménagement intérieur ou extérieur de votre bien immobilier peuvent être concernés par un PC.

Création de surface de plancher ou d'emprise au sol

Abri/cabane ou cabanon de jardin

Agrandissement/extension

Balcon

Caravane

Carport

Cave

Combles

Étage/niveau supplémentaire

Garage

Maison individuelle (construction)

Mezzanine

Mobil-home

Pergola

Réhaussement/surélévation

Terrasse

Transformation d'un garage en pièce d'habitation

Véranda.

Travaux d'aménagement intérieur

Changement de destination

Cave

Combles

Division d'un bâtiment en plusieurs lots

Étage supplémentaire

Mezzanine

Transformation d'un garage en pièce d'habitation

Travaux d'aménagement extérieur

Abri/cabane ou cabanon de jardin

Appentis

Carport

Fenêtre/huissserie

Fenêtre de toit

Garage

Jacuzzi

Ouverture

Panneau solaire au sol

Pergola

Piscine

Porte/huissserie

Terrasse

Toiture

Volet.

**Savoir qui peut déposer un
PC**

La demande d'autorisation peut être faite par les personnes physiques et morales suivantes :

Propriétaire(s) du terrain ou son mandataire

Acquéreur du bien

Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux

Personne en indivision ou son mandataire

Syndic et copropriétaire

Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce...).

Remplir le dossier de PC

Le moyen de constituer votre dossier de PC diffère selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune.

Vous devez remplir votre dossier de PC par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de PC sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Le formulaire de PC varie si vous réalisez vos travaux sur une maison individuelle ou sur un autre type de construction.

Vous pouvez remplir votre demande de PC au moyen d'un formulaire :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

Le dossier de demande de permis de construire comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Si la surface de plancher de votre construction est supérieure à 150 m², vous devez **faire établir les plans par un architecte**.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

À noter

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis de construire comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Si la surface de plancher de votre construction est supérieure à 150 m², vous devez **faire établir les plans par un architecte**.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

Attention

Si vous êtes une personne morale, autre qu'une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole, vous devez recourir systématiquement à un architecte.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir en ligne :

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

Vous devez remplir un formulaire :

Quand plusieurs personnes déposent ensemble un permis de construire, ils joignent une fiche complémentaire dans laquelle ils donnent l'identité et les coordonnées de chaque propriétaire.

À noter

En remplissant le formulaire de demande de permis, vous pouvez choisir de recevoir les courriers de l'administration par LRE ou par un autre procédé électronique équivalent.

Le dossier de demande de permis de construire comprend le formulaire et des documents à fournir.

Dans le formulaire, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la **liste complète** de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander.

Pour tous les projets, vous devez fournir les documents suivants :

Plan de situation du terrain que vous pouvez obtenir sur le site internet Géoportail

Plan de masse

Plan en coupe

Notice présentant le terrain, ses abords et le projet (implantation, accès, stationnement, aménagements prévus, matériaux et couleurs des constructions, plantations)

Plan des façades et des toitures

Document graphique (photomontage par exemple) pour apprécier le projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement proche

Photographie originale pour situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres documents vous sont demandés en fonction de la nature de votre projet.

Si la surface de plancher de votre construction est supérieure à 150 m², vous devez **faire établir les plans par un architecte**.

Le recours à l'architecte peut être également obligatoire pour un agrandissement.

Attention

Si vous êtes une personne morale, autre qu'une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole , vous devez recourir systématiquement à un architecte.

Les travaux de construction ou d'extension de bâtiments et les travaux de rénovation énergétique doivent être conformes à la **réglementation environnementale 2020**.

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation que vous pourrez obtenir sur internet.

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Transmettre le dossier de PC à la mairie ou au Basu

Selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune, vous devez déposer votre dossier :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Attention

Dans une commune de plus de 3 500 habitants, une personne morale doit transmettre sa demande d'autorisation d'urbanisme **uniquement** par voie électronique.

Vous pouvez envoyer votre dossier de demande par internet :

Lorsque vous transmettez votre demande en main propre ou par voie postale, la mairie vous délivre un **récépissé**.

Lorsque vous transmettez votre demande par voie électronique, **le récépissé est constitué par l'accusé de réception électronique**.

Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre demande de permis peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous devez déposer :

5 dossiers complets de demande de permis de construire (6 pour un projet dans un parc naturel)

5 exemplaires du plan de situation supplémentaires

5 exemplaires du plan de masse supplémentaires

5 exemplaires du plan en coupe supplémentaires.

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet.

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaître les délais d'instruction d'un PC

Le point de départ du délai d'instruction diffère si votre dossier est complet ou non.

Pour une **maison individuelle**, le délai d'instruction est de **3 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet en mairie.

Pour les **autres projets**, le délai est en principe de **4 mois**.

Dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt de votre demande de permis à la mairie, elle vous adresse par lettre RAR ou par voie électronique une demande des pièces manquantes.

Vous avez 3 mois pour envoyer les pièces demandées. Si vous ne les fournissez pas, votre demande de permis sera considérée comme rejetée.

Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

Pour une **maison individuelle**, il est de **3 mois**.

Pour les **autres projets**, le délai est en principe de **4 mois**.

Recevoir la décision de PC de la mairie ou du Basu

La décision vous est adressée par lettre RAR ou par LRE ou un procédé électronique équivalent.

Il y a plusieurs cas possibles :

Autorisation

Absence de réponse

Autorisation avec prescriptions

Refus

Sursis à statuer.

Autorisation

La décision de vous accorder un permis de construire prend la forme d'un **arrêté signé par le maire**.

Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer un permis s'il estime qu'il a été délivré illégalement.

Absence de réponse

Dans certains cas, l'absence de réponse de la mairie signifie que votre demande est rejetée.

Il s'agit d'une **décision implicite de refus de permis** (sans écrit).

C'est le cas, par exemple, pour les projets suivants :

Soumis à consultation de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsqu'il a émis un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions

Sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

Au cœur d'un parc national.

Autorisation avec prescriptions

Si la mairie a des réserves sur vos travaux, elle prend un **arrêté** avec des prescriptions. Vous devez alors faire vos travaux en suivant ces règles imposées.

Les motifs de la décision et les voies et délais d'recours sont précisés dans l'arrêté.

Refus

Si la mairie refuse votre projet, elle prend un **arrêté d'opposition**.

Les motifs de la décision et les voies et les délais d'recours sont précisés dans l'arrêté.

Sursis à statuer

Dans certaines circonstances, le **maire peut reporter sa décision sur votre permis pendant 2 ans maximum** Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer** qui en indique la durée. Votre demande n'est ni acceptée, ni refusée. Elle sera examiné plus tard.

Le sursis à statuer peut concerner toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

Terrain qui fait partie du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (Zac)

Ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération

Constructions projetées qui peuvent compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement

Constructions projetées de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU).

Projet situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de permis. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire.

À savoir

Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut demander à la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter son terrain. La collectivité a 1 an pour se prononcer.

Afficher le PC sur le terrain

Objet de l'affichage

Vous devez afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain.

Un extrait de votre autorisation est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent sa délivrance et ce pendant 2 mois.

Délai d'affichage

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est **obligatoire**. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est terminé (certificat de non-opposition).

Il doit rester en place **pendant toute la durée du chantier**.

Formalisme de l'affichage

Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

L'affichage indique les informations suivantes :

Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire

Date et numéro de l'autorisation

Nature du projet, superficie du terrain

Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Nom de l'architecte auteur du projet architectural.

Il indique également, en fonction de la nature du projet, les éléments suivants :

Surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, si le projet prévoit des constructions

Nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement

Nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs

Surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions.

L'affichage doit également mentionner la possibilité pour les tiers d'exercer un **recours** et d'en prévenir le titulaire de l'autorisation, dans les 15 jours qui suivent leur recours. **Durant 2 mois à partir du 1^{er} jour d'affichage sur le terrain**, ces tiers peuvent en effet effectuer un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation. En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Commencer les travaux

Vous pouvez commencer vos travaux dès que vous réceptionnez l'arrêté de PC.

Contester une décision de refus ou de sursis à statuer d'un PC

Faire un recours gracieux en cas de refus ou de sursis à statuer

Quand le maire refuse votre demande de PC ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.

Dans les **2 mois** qui suivent la date de l'notification de la décision ou la date à laquelle est née une décision implicite de rejet, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

En cas d'échec de la tentative de recours gracieux

Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un PC.

Vous devez saisir le tribunal administratif dont la commune où se situe votre projet dépend.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Connaître la durée de validité d'un PC

Durée de validité du PC

Le permis de construire a une **durée de validité de 3 ans**.

Il est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.

Demande de prolongation d'un PC

Le délai de validité peut être prolongé **2 fois pour une période d'1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

Vous devez en faire la **demande 2 mois au moins avant la fin du délai de validité initial de votre autorisation**

d'urbanisme (ou avant la fin du délai de validité de votre 1^{re} demande de prolongation).

Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.

À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.

La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

Seules les **autorisations d'urbanisme en cours de validité** peuvent être prolongées.

Exemple

Une autorisation valable du 5 juin 2024 au 5 juin 2027 peut être prolongée 1 an si vous en faites la demande avant le 5 avril 2027.

Elle pourra être prolongée une 2^e fois si vous en faites la demande 2 mois avant la fin de la 1^e prolongation accordée.

Déclarer l'ouverture du chantier d'un PC

La déclaration d'ouverture de chantier est obligatoire.

Avant de commencer vos travaux, vous devez déclarer l'ouverture du chantier sur un formulaire à déposer ou à envoyer en mairie, de préférence par lettre RAR :

Où s'adresser ?

Mairie

- Déclaration d'ouverture de chantier

Avant de commencer vos travaux, vous devez déclarer l'ouverture du chantier au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Déclarer l'achèvement des travaux d'un PC

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez envoyer à la mairie, ou au Basu pour Paris, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Payer les impôts d'un PC : taxe et redevance

Taxe et redevance à payer

L'arrêté vous informe du montant des contributions éventuelles que vous devez payer. Elles peuvent être les suivantes :

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive.

À noter

Le raccordement à l'égout de constructions nouvelles ou existantes génère le paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Pfac ou Pac).

Connaître les montants et payer

Vous devez vous adresser à votre centre des impôts fonciers.

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Questions – Réponses

- Qui peut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) ?
- Surface de plancher, emprise au sol et surface taxable d'une construction : quelles sont les règles de calcul ?
- Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?
- Infractions aux règles d'urbanisme : quels sont les délais de prescription ?
- Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi (servitude de tour d'échelle) ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Transfert du permis de construire, du permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux
- Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?
- Déclaration d'ouverture de chantier
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis d'aménager
- Taxe d'aménagement (TA)

Pour en savoir plus

- La réglementation environnementale (RE) 2020

Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

- Respecter la RE 2020 pour construire sa maison

Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

- Ordre des architectes

Source : Ordre des architectes

- Définition et calcul de la surface de plancher

Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de permis de construire : Mairie

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de permis de construire à Paris : Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

- Pour des informations sur les règles d'urbanisme en fonction de l'architecture globale de votre secteur : Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice
- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique
Téléservice
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)
Formulaire
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
Formulaire
- Méthode de calcul de la surface de plancher
Simulateur
- Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012
Téléservice
- Déclaration d'ouverture de chantier
Formulaire
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
Formulaire

Et aussi...

- Transfert du permis de construire, du permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux
- Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?
- Déclaration d'ouverture de chantier
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis d'aménager
- Taxe d'aménagement (TA)

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : article L111-15
Reconstruction à l'identique
- Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9
Travaux soumis à permis de construire
- Code de l'urbanisme : article L424-5
Retrait d'une décision
- Code de l'urbanisme : article R*421-14
Travaux sur construction existante soumis à permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*423-1 et R*423-2
Demande de permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*424-17 à R*424-20
Durée de validité du permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R*431-2
Dérogations au principe du recours obligatoire à un architecte
- Code de l'urbanisme : articles R*431-5 à R*431-12
Dossier de demande de permis de construire
- Code de la construction et de l'habitation : articles R122-22 à R122-38
Attestations
- Code de la construction et de l'habitation : articles R162-5 à R162-7
Construction d'une maison individuelle et accessibilité
- Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation sismique au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux
Modèles d'attestation sismique
- Arrêté du 9 décembre 2021 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation environnementale-RE 2020
- Arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations Réglementation Thermique 2012
Modèle d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

