

## **Déclaration préalable**

### **Permis de construire**

#### **Modifications du code de l'urbanisme - 14 avril 2017**

L'arrêté du 30 mars 2017

apporte plusieurs modifications notamment sur les cas de péremption des autorisations d'urbanisme mais aussi sur le contenu de l'affichage de ces autorisations.

Ce texte ne s'appliquera qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Les informations contenues sur cette page restent d'actualité et seront modifiées à cette date.

Mis à jour le 08 mars 2017 par « direction de l'information légale et administrative »

Un permis de construire est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur.

#### **Travaux concernés**

##### **Travaux créant une nouvelle construction**

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines (particuliers) de moins de 10 m<sup>2</sup> ou les abris de jardin (particuliers) de moins de 5 m<sup>2</sup>,
- et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (particuliers).

##### **Travaux sur une construction existante**

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Les règles diffèrent selon que votre projet est situé ou non en zone urbaine d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS).

Pour le savoir, vous devez contacter votre mairie.

\* **Cas 1** : Cas général

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

\* **Cas 2** : À Paris

Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

\* **Cas 1** : Zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU ou d'un POS

Un permis de construire est exigé si vos travaux :

- ajoutent une Unité de calcul des surfaces de constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme (particuliers) ou une Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (particuliers) supérieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- ou ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

\* **Cas 2** : Autres cas

Un permis de construire est exigé si vos travaux :

- ajoutent une Unité de calcul des surfaces de constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme (particuliers) ou Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (particuliers) supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- ou modifient les structures porteuses ou la façade et qu'ils s'accompagnent d'un

changement de destination (ex : commerce transformé en habitation) et sous-destination (ex : logement transformé en hébergement),

- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (professionnels) ou se situant dans un secteur sauvegardé.



**Attention** : le recours à un architecte (particuliers) est en principe obligatoire pour réaliser le projet architectural objet du permis de construire.

## Démarche

La démarche est différente selon que votre projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

\* **Cas 1** : Cas général

\*\* **Cas 1.1** : Construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes

Si vous construisez une maison individuelle et/ou ses annexes, vous devez utiliser le formulaire suivant :

Formulaire : Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (particuliers)

Le formulaire doit être complété de pièces dont la liste est limitativement énumérée sur la notice du formulaire.

Vous devez remettre votre dossier (formulaire et pièces à fournir) à votre mairie en 4 exemplaires.

Celui-ci peut être déposé sur place ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires (cas par exemple pour des travaux sur une construction située dans un secteur protégé ou des travaux soumis à l'avis ou l'accord des Bâtiments de France...).

À cette occasion, la mairie vous délivre ou vous envoie un récépissé avec un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Pour savoir si vous entrez dans ce cas de figure, vous devez au préalable vous renseigner auprès du service urbanisme de votre mairie.

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : en cas d'agrandissement d'une construction, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Téléservice : Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) (particuliers)

#### **\*\* Cas 1.2 : Autre construction**

Pour toutes constructions (autre que maison individuelle et/ou ses annexes), vous devez utiliser le formulaire suivant :

Formulaire : Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions (particuliers)

Le formulaire doit être complété de pièces dont la liste est limitativement énumérée sur la notice du formulaire.

Vous devez remettre votre dossier (formulaire et pièces à fournir) à votre mairie en 4 exemplaires.

Celui-ci peut être déposé sur place ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires (cas par exemples pour des travaux sur une construction située dans un secteur protégé ou des travaux soumis à l'avis ou l'accord des Bâtiments de France...).

À cette occasion, la mairie vous délivre ou vous envoie un récépissé avec un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : en cas d'agrandissement d'une construction, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Téléservice : Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) (particuliers)

\* **Cas 2** : Cas particulier : projet ayant un impact environnemental

\*\* **Cas 2.1** : Construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes

Si vous construisez une maison individuelle et/ou ses annexes, vous devez utiliser le formulaire suivant :

Formulaire : Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (particuliers)

Le formulaire doit être complété de pièces dont la liste est limitativement énumérée sur la notice du formulaire.

Vous devez remettre votre dossier (formulaire et pièces à fournir) à votre mairie en 4 exemplaires.

Celui-ci peut être déposé sur place ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires (cas par exemples pour des travaux sur une construction située dans un secteur protégé ou des travaux soumis à l'avis ou l'accord des Bâtiments de France...).

À cette occasion, la mairie vous délivre ou vous envoie un récépissé avec un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Votre projet doit également respecter la réglementation sur l'eau et les espèces protégées de la faune et de la flore. Ainsi, si votre projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité dit *IOTA* soumis à autorisation (ou simple déclaration) parce qu'il est notamment susceptible de présenter :

- des dangers pour la santé ou la sécurité publique,
- de nuire au libre écoulement des eaux ou de réduire la ressource en eau,

vous devez demander une autorisation auprès de la préfecture de votre département.

De même, si vos travaux sont susceptibles de porter atteinte aux espèces protégées, vous devez demander une dérogation exceptionnelle d'y porter atteinte auprès de la préfecture.

Préfecture

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures>

Préfecture de Paris

<https://lannuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01>

Ce n'est qu'une fois l'obtention de l'autorisation ou de la dérogation que vous pourrez commencer vos travaux.

Pour savoir si vous entrez dans ce cas de figure, vous devez au préalable vous renseigner auprès du service urbanisme de votre mairie.

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : en cas d'agrandissement d'une construction, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Téléservice : [Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 \(RT 2012\) \(particuliers\)](#)

**\*\* Cas 2.2 : Autre construction**

Pour toutes constructions (autre que maison individuelle et/ou ses annexes), vous devez utiliser le formulaire suivant :

Formulaire : [Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions \(particuliers\)](#)

Le formulaire doit être complété de pièces dont la liste est limitativement énumérée sur la notice du formulaire.

Vous devez remettre votre dossier (formulaire et pièces à fournir) à votre mairie en 4 exemplaires.

Celui-ci peut être déposé sur place ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires (cas par exemples pour des travaux sur une construction située dans un secteur protégé ou des travaux soumis à l'avis ou l'accord des Bâtiments de France...).

À cette occasion, la mairie vous délivre ou vous envoie un récépissé avec un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux

pourront commencer.

Votre projet doit également respecter la réglementation sur l'eau et les espèces protégées de la faune et de la flore. Ainsi, si votre projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité dit *OTA* soumis à autorisation (ou simple déclaration) parce qu'il est notamment susceptible de présenter :

- des dangers pour la santé ou la sécurité publique,
- de nuire au libre écoulement des eaux ou de réduire la ressource en eau,

vous devez demander une autorisation auprès de la préfecture de votre département.

De même, si vos travaux sont susceptibles de porter atteinte aux espèces protégées, vous devez demander une dérogation exceptionnelle d'y porter atteinte auprès de la préfecture.

### Préfecture

<http://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Prefectures>

### Préfecture de Paris

<https://lannuaire.service-public.fr/ile-de-france/paris/prefecture-75115-01>

Ce n'est qu'une fois l'obtention de l'autorisation ou de la dérogation que vous pourrez commencer vos travaux.

Pour savoir si vous entrez dans ce cas de figure, vous devez au préalable vous renseigner auprès du service urbanisme de votre mairie.

### Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

### Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

Image not found

[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : en cas d'agrandissement d'une construction, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Téléservice : [Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 \(RT 2012\) \(particuliers\)](#)

### Délais d'instruction

\* **Cas 1** : Construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes

Le délai est de 2 mois.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis de construire précisant les caractéristiques essentielles de votre projet est affiché en mairie.

Le délai d'instruction peut être réduit dans le cas où le projet a été établi par un architecte pour des personnes physiques ou des exploitations agricoles.



**Attention** : dans certains cas (monument historique, parc national, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

\* **Cas 2** : Autre construction

Le délai est de 3 mois.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis de construire précisant les caractéristiques essentielles de votre projet est affiché en mairie.

Le délai d'instruction peut être réduit dans le cas où le projet a été établi par un architecte pour des personnes physiques ou des exploitations agricoles.



**Attention** : dans certains cas (monument historique, parc national, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

## Décisions de la mairie

\* **Cas 1** : Acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

\* **Cas 2** : Refus

Lorsqu'un permis de construire vous a été refusé, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception.



Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

À l'appui de votre recours, vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

Tribunal administratif

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-administratifs-21776.html>

\* **Cas 3** : Absence de réponse au terme du délai d'instruction annoncé

Si vous n'avez pas de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction qu'elle vous a indiqué, cela signifie, en principe, qu'elle ne s'oppose pas à votre projet.

En pratique, vous avez cependant intérêt à réclamer à la mairie un certificat attestant son absence d'opposition. La mairie doit vous le délivrer sur simple demande de votre part. Toutefois, si vous n'obtenez pas votre certificat dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous pouvez faire un recours devant le tribunal administratif.

Tribunal administratif

<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-administratifs-21776.html>

## **Durée de validité**

La durée de validité d'un permis de construire est de 3 ans. Ce délai peut être Maintien d'un droit (ou d'une situation) après la date à laquelle il devait prendre fin (particuliers) de 2 fois 1 an.

La demande de prorogation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre permis de construire. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

La mairie dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. Si la mairie n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, votre demande de prorogation est acceptée.

Mairie

<https://lannuaire.service-public.fr/>

Paris - Direction de l'urbanisme

[http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts\\_1](http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/urbanisme-et-architecture/demandes-d-autorisations/demarches-2094#vos-contacts_1)

## Pour en savoir plus

- [Arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations Réglementation Thermique 2012 - Information pratique - Direction de l'information légale et administrative \(Premier ministre\)](#)
- [Réglementation thermique \(RT 2012\) - 2.6 MB - Information pratique - Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie \(Ademe\)](#)

## Services et formulaires en ligne

- [\*\*Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions\*\*](#)  
- Formulaire - Cerfa n°13406\*06
- [\*\*Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions\*\*](#)  
- Formulaire - Cerfa n°13409\*06
- [\*\*Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 \(RT 2012\)\*\*](#)  
- Téléservice

## Voir aussi...

- [\*\*Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain \(particuliers\)\*\*](#)
- [\*\*Transfert d'un permis de construire ou d'aménager \(particuliers\)\*\*](#)
- [\*\*Permis modificatif \(permis de construire ou d'aménager\) \(particuliers\)\*\*](#)
- [\*\*Taxe d'aménagement \(particuliers\)\*\*](#)

## Références

- Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9 - Opérations soumises à permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R423-1 et R423-2 - Demande de permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R431-2 - Dérogations au principe du recours obligatoire à un architecte
- Code de la construction et de l'habitation : articles R111-22 à R111-22-2 - Obligation d'étude de différents approvisionnements en énergie
- Décret n°2013-979 du 30 octobre 2013 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments neufs
- Arrêté du 18 décembre 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie



**Mairie  
de Nargis**

1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F1986>