

Permis de construire et déclaration préalable : dépôt, délais, affichage

Agrandir, construire ou clôturer suppose presque toujours une autorisation d'urbanisme, déposée aujourd'hui par voie électronique auprès de la mairie. Les délais, la valeur du silence et l'affichage sur le terrain obéissent à des règles précises. Depuis la loi du 26 novembre 2025, le recours gracieux ne prolonge plus le délai pour saisir le juge.

À qui s'adresse cette fiche ?

Cette fiche s'adresse aux particuliers qui font construire ou rénover, ainsi qu'aux professionnels qui les accompagnent : conseillers numériques, agents France services, secrétaires de mairie, artisans et TPE du bâtiment.

Au sommaire

1. Quelle autorisation pour quels travaux
2. Déposer son dossier en ligne
3. Les délais d'instruction
4. Le silence de la mairie et la décision tacite
5. L'affichage sur le terrain et en mairie
6. Recours, validité et fin de chantier

1. Quelle autorisation pour quels travaux

- **Petits projets** : sous 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune formalité n'est en principe exigée. Elle redevient obligatoire si l'aspect extérieur change ou si le terrain est en secteur protégé.
- **Déclaration préalable** : elle couvre les travaux créant entre 5 et 20 m². Le seuil monte à 40 m² pour l'extension d'un bâtiment existant situé en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme.
- **Permis** : au-delà de ces seuils et pour toute maison neuve, il faut un permis de construire. Le permis d'aménager vise les lotissements, le permis de démolir les démolitions dans les secteurs où il est exigé.
- **Architecte** : son intervention devient obligatoire dès que la surface de plancher totale dépasse 150 m² après travaux. Une société y est tenue quelle que soit la surface.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyne (certyne.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. Déposer son dossier en ligne

- **Guichet numérique** : depuis le 1er janvier 2022, toutes les communes reçoivent les demandes par voie électronique, et celles de plus de 3 500 habitants disposent d'une téléprocédure dédiée (article L423-3).
- **AD'AU** : ce téléservice gratuit de service-public.gouv.fr vous guide, liste les pièces et télétransmet le dossier si la commune est raccordée. Le dépôt en mairie ou en recommandé reste possible.
- **Formulaires** : Cerfa n° 16702*03 pour la déclaration préalable de constructions et travaux, Cerfa n° 13406*17 pour le permis de construire d'une maison individuelle. Ces versions s'appliquent depuis le 1er juillet 2026.
- **Pièces** : plan de situation, plan de masse, coupe, façades et toitures, plus le volet paysager, c'est-à-dire le document graphique et les photographies montrant l'insertion du projet dans son environnement.

3. Les délais d'instruction

- **Délais de base** : un mois pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de démolir ou un permis de construire de maison individuelle, trois mois pour les autres permis (article R*423-23).
- **Majorations** : un mois de plus aux abords d'un monument historique ou en site patrimonial remarquable. Le délai passe à cinq mois pour un immeuble inscrit, un établissement recevant du public ou un immeuble de grande hauteur.
- **Pièces manquantes** : la mairie a un mois après le dépôt pour les réclamer par lettre recommandée, de façon exhaustive. Passé ce mois, elle ne peut plus en exiger d'autres.
- **Effet sur le délai** : vous avez trois mois pour les fournir et l'instruction ne démarre qu'à leur réception. À défaut, la demande est rejetée ou la déclaration fait l'objet d'une opposition.

4. Le silence de la mairie et la décision tacite

- **Principe** : sans réponse écrite à l'échéance, le silence vaut non-opposition à la déclaration préalable, ou permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite.
- **Exceptions** : le silence vaut refus pour un immeuble classé au titre des monuments historiques, un site classé ou en instance de classement, un projet soumis à enquête publique ou à évaluation environnementale.
- **Certificat** : sur simple demande, la mairie délivre un certificat attestant la décision tacite ou l'absence d'opposition (article R*424-13). C'est la pièce que réclament notaire, banque et assureur.
- **Décision expresse** : la mairie peut aussi accorder l'autorisation, l'assortir de prescriptions, la refuser par une décision motivée, ou opposer un sursis à statuer.

5. L'affichage sur le terrain et en mairie

- **Panneau** : dès la notification, ou dès que la décision est acquise tacitement, installez sur le terrain un panneau rectangulaire dont les côtés dépassent 80 centimètres, lisible depuis la voie publique.
- **Mentions** : nom du bénéficiaire, nom de l'architecte, date et numéro de l'autorisation, nature du projet, superficie du terrain, mairie où consulter le dossier et rappel de l'obligation de notifier tout recours.

- **Durée** : le panneau reste lisible pendant tout le chantier, et au moins deux mois. Un extrait est aussi affiché en mairie pendant deux mois, dans les huit jours suivant la décision.
- **Point de départ** : c'est l'affichage sur le terrain qui fait courir le délai de recours des tiers (article R*600-2). Faites-le constater le premier jour par un commissaire de justice : la preuve vous incombe.

6. Recours, validité et fin de chantier

- **Recours des tiers** : deux mois pour saisir le tribunal administratif, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
- **Recours gracieux** : depuis la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, il se forme dans le mois et ne proroge plus le délai contentieux (article L600-12-2). Saisissez le juge sans attendre la réponse.
- **Notification** : l'auteur du recours doit le notifier en recommandé avec accusé de réception à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation, dans les quinze jours, sous peine d'irrecevabilité.
- **Devant le juge** : le référé-suspension n'est recevable que jusqu'à la cristallisation des moyens, deux mois après le premier mémoire en défense. Aucun recours en annulation au-delà de six mois après l'achèvement.
- **Validité** : l'autorisation vaut trois ans, prorogeable deux fois un an sur demande faite deux mois avant l'échéance. Après la déclaration d'achèvement, la mairie a trois mois pour contester la conformité, cinq en cas de récolement.

Liste de contrôle

- ☐ Je vérifie la surface créée et la zone du PLU pour savoir si je dépose une déclaration préalable ou un permis.
- ☐ Je télécharge la dernière version du formulaire Cerfa sur service-public.gouv.fr avant de constituer mon dossier.
- ☐ Je dépose ma demande sur le guichet numérique de ma commune et je conserve l'accusé de réception électronique.
- ☐ Je note la date d'échéance du délai d'instruction et je surveille toute demande de pièces complémentaires.
- ☐ J'installe le panneau d'au moins 80 cm sur le terrain dès la notification et je fais constater son affichage.
- ☐ Je déclare l'ouverture du chantier, puis je dépose la déclaration d'achèvement et de conformité à la fin des travaux.

Sources et pour aller plus loin

- Service-public, déclaration préalable de travaux : F17578 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17578
- Service-public, permis de construire : F1986 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1986
- Service-public, affichage de l'autorisation d'urbanisme : F1988 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1988

- Légifrance, code de l'urbanisme, article R*423-23 : délais d'instruction de droit commun : legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006175967
- Légifrance, code de l'urbanisme, article L600-12-2 : recours gracieux et délai contentieux : legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000052859788
- Légifrance, code de l'urbanisme, article R*600-1 : notification du recours : legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038369391
- Ministère de la Transition écologique, loi de simplification du droit de l'urbanisme du 26 novembre 2025 : ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-simplification-du-droit-lurbanisme-du-logement-du-26-novembre-2025-dite
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites

Fiche pratique « Permis de construire et déclaration préalable : dépôt, délais, affichage » — version du 25/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.