



La demande de permis de construire est établie selon les formulaires CERFA obligatoires (disponibles sur <http://service-public.fr>)

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes PCMI Cerfa n°13406*10
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes) Cerfa n°13409*10
- Demande de permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager Cerfa n°13411*09
- Demande de transfert d'un permis de construire ou d'aménager en cours de validité Cerfa n°13412*09

Le formulaire de permis de construire comprend en annexe :

- un volet obligatoire consacré à la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (qui va permettre le calcul des différentes taxes pouvant être dues par le pétitionnaire). L'absence de ce volet peut constituer un motif d'incomplétude du dossier et faire l'objet de demande de pièces manquantes.
- un bordereau de dépôt identifiant celles des pièces qui sont jointes à la demande
- lorsque le projet comporte des démolitions, un bordereau de dépôt identifiant les pièces jointes complémentaires.

Utilisation d'un formulaire inadapté à l'opération (formulaire erroné)

Lorsqu'un demandeur se trompe de formulaire, la principale conséquence se traduit en termes de délais.

- Permis de construire de droit commun/Permis d'aménager

Dans la mesure où celui-ci reste le même pour un permis classique et un permis d'aménager le fait de se tromper de formulaire n'a pas de réelle incidence. S'il manque des pièces, il suffit de faire une demande de pièces complémentaires dans le premier mois.

- Permis de construire Maison individuelle/Permis de construire de droit commun

Si un formulaire « permis de construire une maison individuelle » (*2 mois d'instruction*) a été déposé à la place d'un permis classique (*3 mois d'instruction*), la mairie a l'obligation de réceptionner le dossier tel qu'il est déposé par le pétitionnaire. Elle doit l'enregistrer, lui affecter un numéro, compléter et remettre le récépissé de dépôt qui accompagne le formulaire de demande. Les mentions de délais du modèle national de récépissé ne pouvant être modifiées, la notification au pétitionnaire du bon délai doit être faite dans le premier mois comme dans le cadre d'une majoration de délai.

Ainsi, dans le cas où l'autorité d'urbanisme a notifié à tort, à la réception du dossier un délai d'instruction de 2 mois, alors que cette demande relevait du droit commun portant ce délai à 3 mois, elle dispose d'un mois pour notifier au pétitionnaire le délai modifié. A défaut, la commune n'est pas fondée à soutenir que le délai d'instruction de la demande était de 3 mois (CAA Marseille, 12 déc. 2013, n° 11MA02145).

- Déclaration préalable/Permis de construire

Si une déclaration préalable a été déposée alors qu'un permis de construire était requis, le maire est tenu de s'opposer aux travaux déclarés et d'inviter le pétitionnaire à présenter une nouvelle demande (CE, 9 juill. 2014, n° 373295).

La demande de permis de construire comprend (*article R.431-4 du code de l'urbanisme*)

- Des informations générales et des plans exigibles quelle que soit l'opération
- Des pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation ou de la nature du projet
 - Localisation : par exemple projet portant sur une dépendance du domaine public, notice d'impact pour les bâtiments situés en secteur protégé, projets en zone de sismicité ou en zone de prévention des risques naturels et technologiques ou encore projets situés dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver)
 - Nature du projet : projet soumis à évaluation environnementale, installations classées, réglementation thermique, immeuble de grande hauteur, accessibilité, etc.
- Des informations destinées à l'établissement de statistiques :
- Le cas échéant, des informations relatives à l'aménagement intérieur des immeubles de logements collectifs.

Attention : Les pièces à joindre sont limitativement énumérées par les articles R.431-4 et suivants du code de l'urbanisme. Le caractère exhaustif de cette liste des pièces exigibles a plusieurs conséquences :

- le service instructeur n'est pas autorisé à réclamer la production de documents ne figurant pas sur cette liste (CE, 15 déc. 2015, n° 374026)

- le refus de la demande ne peut se fonder ni sur l'absence de pièces non listées (CE, 15 févr. 2019, n° 401384) - *comme par exemple les plans intérieurs de la construction*, - ni sur la pièce non listée réclamée par l'administration et fournie par le pétitionnaire au cours de l'instruction (CE, 13 nov. 2019, n° 419067)
 - une demande de pièces complémentaires portant sur des pièces non listées ne peut justifier la modification du délai d'instruction.
- L'existence d'une liste exhaustive des pièces exigibles permet également de connaître précisément le moment où le dossier est complet. En outre, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, les demandes de pièces complémentaires n'ont plus pour effet de suspendre les délais d'instruction.

Le contenu minimal du dossier de demande de permis de construire

1 - Les renseignements fournis par le demandeur (article R.431-5 du code de l'urbanisme)

- La demande de permis de construire précise :
 - l'identité du ou des demandeurs qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique
 - l'identité de l'architecte auteur du projet, le cas échéant
 - la localisation et la superficie du ou des terrains
 - la nature des travaux
 - la destination des constructions, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et r. 151-28 du code de l'urbanisme
 - la surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les destinations et sous-destinations
 - la puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé
 - les éléments nécessaires au calcul des impositions.
 - s'il y a lieu :
 - . que les travaux portent sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration en application de la police de l'eau (art. L. 214-1 et suivants du code de l'environnement)
 - . que les travaux portent sur un projet soumis à autorisation environnementale unique au sens des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement
 - . que les travaux doivent faire l'objet d'une dérogation au titre de la législation sur les espèces protégées (art. L. 411-2, 4° du code de l'environnement)
 - . que les travaux, projetés en sites patrimoniaux remarquables ou aux abords des monuments historiques sont, à titre dérogatoire, soumis à l'avis simple (et non à l'accord) de l'ABF (art. L. 632-2-1 du code du patrimoine)
 - le cas échéant, les demandes d'autorisation et les déclarations dont le projet a déjà fait l'objet au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme
 - l'attestation du demandeur précisant qu'il est habilité à présenter la demande de permis.
- La demande précise également que le demandeur et l'architecte ont connaissance de l'existence des règles générales de construction prévues par le CCH et lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité et de l'obligation de les respecter (*article R. 431-2*)

Attention : sauf pour les ERP, le respect des règles d'accessibilité n'est pas vérifié dans le cadre de l'instruction de la demande de PC en raison de l'indépendance des législations relatives, d'une part, aux règles d'urbanisme, d'autre part, aux règles de construction. Toutefois, les pouvoirs publics ont mis en place un système déclaratif au terme duquel le demandeur s'engage, lors du dépôt de son dossier, au respect des règles d'accessibilité.

- Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande de permis de construire indique (*article R. 431-6*) :
 - leur destination, par référence aux différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28
 - leur surface de plancher ;
 - si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination ou sous-destination est modifiée par le projet.
- Informations statistiques. La demande de permis précise (*article R. 431-34*) :
 - le nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif ;

- le mode d'utilisation principale envisagée pour les logements créés ;
- le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé, au-dessous et au-dessus du sol ;
- le type d'annexe ;
- le type de travaux si le projet porte sur une construction existante ;
- la catégorie de résidence prévue et le nombre de chambres ;
- la destination et la sous-destination en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif.

■ Pièce à fournir à la demande du maire pour la construction de logements collectifs (*article R. 431-34-1*) : le dossier joint à la demande de permis de construire comprend, si le maire en a fait la demande, le plan intérieur de l'immeuble

2 - Un plan de situation

Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune et précise son échelle et son orientation par rapport au nord. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes (*article R.431-7*). Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre au dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de situation.

3 - Le projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (*article L.431-2*)

Le projet architectural comprend :

- Une notice d'impact
- Des plans : plan de masse, plan des façades et toitures, plan de coupe
- Des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux avoisinants et aux paysages.
- Deux photographies, les seules prises de vues exigibles sont des photos prises depuis des espaces ouverts au public (rue, route, place, belvédère, jardin public, etc.)

La notice d'impact précise (*article R.431-8*) :

- L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
 - l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
 - le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
 - les matériaux et les couleurs des constructions
 - le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer
 - l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Quand le projet est situé en secteur protégé, la notice d'impact doit être complétée pour préciser les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (*article R.431-14 et article R.431-14-1*)

Sont concernés

- Les opérations de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme. Ce sont des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles
- Les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques
- Les travaux projetés dans un cœur de parc national.

NB : La notice d'impact n'est pas demandée lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (article R.431-9)

Il est coté dans les trois dimensions, précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Il fait apparaître :

- Les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.
- Le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.
- Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.
- Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre au dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de masse.

NB : Le plan de masse n'est pas demandé lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

Le plan des façades et toitures (article R.431-10-a)

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

Le plan en coupe (article R.431-10-b)

Il précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

L'indication du terrain naturel doit réglementairement être celle à la date de dépôt de la demande

Figurent sur ces coupes, de façon schématique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs prend en compte le relief existant (terrasses, aires de stationnement, voies de dessertes...)

NB : Les plans de façades et toitures et les plans de coupe ne sont pas demandés lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

Des documents graphiques (article R.431-10-c)

Ils permettent d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

Deux documents graphiques sont nécessaires (circulaire n°94-54 du 30 juin 1994)

- Un document qui rend compte de la situation prévue à l'achèvement des travaux.

- Un document qui montre la situation attendue après développement des plantations.

Chacun des documents doit indiquer l'impact visuel de la construction elle-même et de l'ensemble de ses éléments d'accompagnement (voies d'accès, terrasses, clôtures, aires de stationnement, etc.)

Un troisième document graphique, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux est nécessaire lorsque :

- le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière

- concerne des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants ou portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager)

Attention : Les documents graphiques ne sont pas demandés :

- Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

- Lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

Deux documents photographiques (article R.431-10-d)

Ils permettent de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain.

Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation (photos du paysage lointain) et le plan de masse (photos du paysage proche).

Selon la circulaire n°94-54 du 30 juin 1994

- La photographie relative au paysage proche doit être prise au droit du terrain d'implantation du projet de construction depuis la voie de desserte. Elle permet d'apprécier le relief, l'existence ou non de plantation, l'occupation des parcelles contiguës. Dans le cas de grands terrains desservis par plusieurs accès, plusieurs angles de vue sont nécessaires.
- La photographie relative au paysage lointain : la localisation du point de vue dépend du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.

NB : Les documents photographiques ne sont pas demandés lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs

Récapitulatif des pièces à joindre à toute demande de permis de construire

Nature du projet	Plan de situation	Projet Architectural						Documents graphiques (état initial et état futur)
		Notice	Plan de masse	Plan des façades et toitures	Plan en coupe	Document graphique	Photos	
Cas général	X	X	X	X	X	X	X	
Projet déjà soumis à permis d'aménager	X	X	X	X	X			
Travaux intérieurs	X							
Travaux intérieurs (immeubles inscrits)	X	X						X
Travaux intérieurs et extérieurs (secteurs protégés)	X	X	X	X	X	X	X	X
Travaux de restauration immobilière								

Pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation du projet

Projets en zones parasismiques et paracycloniques - attestation du contrôleur technique (article R. 431-16-e)

La demande de permis construire comprend un document établi par un contrôleur technique, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement (article R. 431-16-e du code de l'urbanisme)

Un modèle d'attestation figure en annexe de l'article A. 431-10 du code de l'urbanisme.

Les opérations suivantes sont concernées

- Dans les zones de sismicité 4 ou 5, la réalisation des immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau du sol
- Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5, la réalisation des bâtiments appartenant aux catégories d'importance III et IV de l'article R.563-3 du code de l'environnement et les établissements de santé.

Les bâtiments de catégorie d'importance III sont ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

Les bâtiments de catégorie d'importance IV sont ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

Pour permettre au contrôleur technique de fonder ses conclusions, le pétitionnaire doit lui fournir les documents suivants :

- Le projet de construction tel qu'il est prévu à la date du dépôt du PC
- Les éléments géotechniques faisant apparaître la classe de sol et le site sismique
- Les informations permettant le classement de l'ouvrage en catégorie au sens de la réglementation sismique applicable
- Une notice explicative sur le cheminement des charges verticales et horizontales et sur le principe de fondations et de soutènement.

Projets en zone de prévention des risques naturels et technologiques - attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé (article R. 431-16-f)

Une construction peut être subordonnée à la réalisation d'une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, en application :

- d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles
- d'un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement
- d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé

Dans ce cas, la demande de permis de construire comprend une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant que l'étude préalable imposée par le PPR a été réalisée et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Projets situés dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver d'une commune du littoral - notice précisant l'activité économique (article R. 431-16-h)

La demande de permis de construire comprend une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment et justifiant, s'il y a lieu, que cette activité répond aux critères définis par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme.

Sont concernés

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher et d'emprise au sol
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Projets situés dans un cœur de parc national (article R. 331-19 du code de l'environnement)

■ Lorsque les travaux sont projetés dans un cœur de parc national, la notice d'impact du projet architectural indique également les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

■ Le dossier de demande de permis de construire doit en outre être complété par les pièces suivantes (article R. 331-19-II du code de l'environnement) :

- Les éléments permettant d'apprécier les conséquences de l'opération sur l'espace protégé et son environnement lorsque les travaux ne sont pas soumis à étude d'impact.
- Un plan des espaces nécessaires à la réalisation du projet, précisant leurs surfaces, et des abords du projet, précisant l'affectation des terrains avoisinants et, s'il y a lieu, des constructions avoisinantes ainsi que l'emplacement des canaux, plans d'eau et cours d'eau, dans un rayon de 100 mètres du projet, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000.
- Les modalités d'accès des personnes au chantier et d'approvisionnement de celui-ci en matériels et matériaux depuis les limites du cœur du parc national, assorties, le cas échéant, d'une demande d'autorisation spéciale de circulation motorisée ou de survol motorisé lorsque celle-ci est requise par le décret de création du parc national.
- Le cas échéant, les moyens mis en œuvre pour la gestion des déchets issus des travaux.
- Le cas échéant, la présentation des conditions de fonctionnement de l'ouvrage réalisé.

Construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² (dans les communes frappées d'un arrêté de carence) - tableau indiquant la part des logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux

Dans les communes en état de carence au regard de leur objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (définies par arrêté préfectoral), au moins 30 % des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Le préfet peut, sur demande motivée de la commune, déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

En l'absence de dérogation préfectorale, le dossier de demande de permis de construire doit être complété par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (*article R.431-16-3 du code de l'urbanisme créé par le décret 2014 -253 du 27 février 2014*)

Catégories de logements locatifs sociaux concernés (article L. 302-5 du CCH)

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Constructions dans un secteur comprenant une proportion de logements d'une taille minimum imposée par le PLU (*article R. 431-16-2 du code de l'urbanisme*)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un secteur délimité par le PLU dans lesquels les programmes de logement doivent comporter une proportion de logement d'une taille minimale qu'il fixe, le dossier de la demande est complété par :

- un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Constructions à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement - certificats produits par le lotisseur (*article R. 431-22 du code de l'urbanisme*)

La demande de permis de construire comprend, lorsque la répartition de la surface de plancher maximale a été effectuée par le lotisseur :

- le certificat produit par le lotisseur à l'attributaire, indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

- le certificat produit par le lotisseur à l'attributaire indiquant la surface de plancher résultant du seuil minimal de densité, lorsque le versement pour sous-densité est institué dans le secteur concerné.

Constructions à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager - certificats produits par le lotisseur (*article R. 431-22-1 du code de l'urbanisme*)

- le certificat d'achèvement des équipements du lotissement quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé
- l'attestation de l'accord du lotisseur sur la subdivision de lots projetée.

Constructions à édifier dans une ZAC (article R. 431-23 du code de l'urbanisme)

Lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une ZAC, la demande est accompagnée :

- lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, dès lors que le cahier des charges de cession de terrain a été approuvé et publié dans les conditions prévues à l'article D. 311-11-1, d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ;
- lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, de la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4.

Pièces complémentaires exigibles en fonction de la nature du projet

1 - Projets soumis à une autre législation

Projet soumis à évaluation environnementale : l'étude d'impact ou la décision dispensant le projet d'évaluation environnementale

Lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le dossier joint à la demande de permis de construire comprend :

- l'étude d'impact ;
- ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale.

Lorsqu'il s'agit d'une ICPE (installation classée protection de l'environnement) pour laquelle une demande d'enregistrement a été déposée (art. L. 512-7 du code de l'environnement), le dossier joint à la demande de permis comprend le récépissé de la demande d'enregistrement. L'autorité de délivrance vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

Conservation des sites Natura 2000 : dossier d'évaluation des incidences du projet sur le site

Lorsque le projet requiert un dossier d'évaluation de ses incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement), celui-ci doit être joint au dossier de demande de permis de construire.

Toutefois, lorsqu'une étude d'impact figure déjà au dossier, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dès lors qu'elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement (art. R. 431-16, c du code de l'urbanisme)

Une circulaire donne des précisions sur la mise en œuvre du dispositif d'évaluation des projets de travaux susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000. Elle fixe notamment le contenu et les modalités d'instruction du dossier d'évaluation de ces incidences (Circ. DNP/SDEN n° 2004-1, 5 oct. 2004, NOR : DEVN0430204C : BO min. Écologie n° 2004/21).

Locaux de travail soumis à agrément en Ile-de-France : agrément de la préfecture

Lorsque le projet porte sur des locaux de travail situés en Ile-de-France et nécessitant un agrément au titre de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme, cet accord est annexé au dossier de permis de construire (art. R. 431-16, g du code de l'urbanisme).

Autorisation de défrichement : copie de la lettre du préfet

Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement (art. L. 341-3 et L. 214-13 du code forestier), la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur :

- que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet
- si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique.

Respect de la réglementation thermique (RT) : attestation de prise en compte de la RT (2012 ou 2020) et attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie

- Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions relatives à la réglementation thermique (RT 2012), la demande de permis de construire comprend :
 - Un document établi par le maître d'ouvrage attestant qu'il a pris en compte, ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, la réglementation thermique définie à l'article R. 122-22 du CCH et en particulier :
 - la prescription concernant le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage,
 - les prescriptions sur les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment
 - la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnements en énergie qui comporte notamment :
 - le système prévu par le maître d'ouvrage à l'issue de l'étude de faisabilité en le justifiant
 - la valeur de la consommation en kilowattheure d'énergie primaire pour le système prévu
 - le coût annuel d'exploitation du système prévu.
- Lorsque le projet est tenu de respecter les dispositions relatives à la réglementation environnementale (RE 2020), la demande de permis de construire comprend :
 - l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale,
 - l'attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnement en énergie.

La nouvelle RE 2020 vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs. Sa mise en œuvre a débuté le 1er janvier 2022 et a vocation à se substituer progressivement à l'actuelle réglementation thermique RT2012 pour l'ensemble des bâtiments. Les formulaires CERFA applicables au 1er janvier 2022 ont été modifiés en conséquence afin de tenir compte de l'application alternative des deux régimes d'attestation.

Deux arrêtés du 9 décembre 2021 définissent

- les modalités de production et le contenu de l'attestation à joindre au dossier de demande de permis et comportent en annexe un modèle d'attestation
- les modalités de réalisation l'étude de faisabilité

Ces dispositions s'appliquent :

- Depuis le 1er janvier 2022 à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, sauf exception ;
- Depuis le 1er juillet 2022 aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire
- à compter du 1er janvier 2023, aux extensions de ces constructions et aux constructions provisoires, répondant aux mêmes usages.

Pour en savoir plus sur la RE 2020 : consulter la [Foire aux questions sur la RE 2020](#)

Etablissements recevant du public - dossier « accessibilité et sécurité »

La demande de permis de construire est accompagnée des documents suivants fournis en 3 exemplaires :

- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité comprenant les pièces mentionnées aux articles D. 122-12 et R. 122-13 du CCH
- Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité (article R.123-22 du CCH)

Ces dossiers sont établis en utilisant le formulaire CERFA « dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique » : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R40716>

Ce formulaire doit être joint à la demande de permis de construire (formulaire CERFA 13409) au titre des pièces PC 39 et PC 40.

Etablissement recevant du public - respect des règles d'accessibilité

Les pièces complémentaires à joindre sont les suivantes :

1° Un **plan** coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement

2° Un **plan** coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public.

Lorsque les travaux concernent des ERP existants de 5e catégorie, des ERP créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales ou des installations existantes ouvertes au public, le plan précise également la délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées [article R.111.19-8-III-a)]

3° Une **notice** expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées, en ce qui concerne :

- Les dimensions des locaux et les caractéristiques des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public qui sont définis par arrêté du ministre chargé de la construction
- La nature et la couleur des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds
- Le traitement acoustique des espaces
- Le dispositif d'éclairage des parties communes.

4° Le cas échéant, l'**identification** de l'agenda d'accessibilité programmée approuvé prévu par l'article L. 165-1.

La **notice** prévue ci-dessus notice est complétée, selon les cas, par les informations suivantes :

1° Lorsque les travaux concernent des établissements et installations recevant du public assis, des établissements disposant de locaux d'hébergement ouverts au public, des établissements et installations comportant des douches, des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage et des établissements et installations comportant des caisses de paiement disposées en batterie (article R.162-11 du CCH), la notice précise les engagements du constructeur sur :

- Les emplacements accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation recevant du public assis
- Le nombre et les caractéristiques des chambres, salles d'eaux et cabinets d'aisance accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement disposant de locaux d'hébergement destinés au public
- Le nombre et les caractéristiques des cabines et douches accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des cabines d'essayage, d'habillage ou de déshabillage ou des douches
- Le nombre de caisses aménagées pour être accessibles aux personnes handicapées, dans un établissement ou une installation comportant des caisses de paiement disposées en batterie

2° Lorsque les travaux concernent les établissements pénitentiaires, les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense, les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue, les chapiteaux, les tentes et structures, gonflables ou non, les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne et les établissements flottants (articles R. 162-13 et R. 164-5 du CCH), la notice indique comment le projet satisfait aux règles particulières fixées par les arrêtés prévus par ces articles.

3° Lorsque les travaux concernent des ERP de 5e catégorie, des ERP créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales, ou des installations existantes ouvertes au public [article R. 164-2-III-a) du CCH], la notice précise, s'il y a lieu, les mesures de substitution ponctuelles prises pour donner accès aux personnes handicapées

4° S'il est recouru à des conditions particulières d'application des règles d'accessibilité conformément au I de l'article R. 164-4, la notice justifie ce recours

5° Si les travaux sont relatifs à une enceinte sportive, un établissement de plein air ou un établissement conçu en vue d'offrir au public une prestation visuelle ou sonore, elle indique comment le projet satisfait aux caractéristiques prescrites par les arrêtés prévus à l'article R. 162-12 et au II de l'article R. 164-4

6° Dans le cas où une dérogation aux règles d'accessibilité est demandée, la notice indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels s'appliquent ces dérogations et les justifications de chaque demande. Si l'établissement remplit une mission de service public, elle indique en outre les mesures de substitution proposées.

Etablissement recevant du public - Respect de règles de sécurité

Le dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité comprend :

1° Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs

2° Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés.

Les plans à fournir sont les suivants (arrêté du 25 juin 1980 modifié par arrêté du 18 novembre 2011) :

- Plan de situation, plan de masse et de façades faisant ressortir les conditions d'accessibilité des engins de secours et plus particulièrement les largeurs de voies et les emplacements des baies d'intervention pour les pompiers et la présence de tout bâtiment occupé par des tiers
- Des plans de coupe et des plans de niveaux ainsi qu'éventuellement ceux des planchers intermédiaires aménagés dans la hauteur comprise entre deux niveaux ou entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment
- Lorsqu'une dérogation au règlement de sécurité incendie est sollicitée, une fiche indiquant pour chaque point de la demande les règles auxquelles il est demandé de déroger (référence des articles et du libellé du point de la règle concernée), les éléments du projet auxquels elles s'appliquent (localisation sur les plans) et la justification de la demande (motivation et mesures compensatoires proposées)

Dérogation aux règles d'urbanisme pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées : note explicative

Lorsque le projet est accompagné d'une demande de dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (art. L. 152-4, 3° du code de l'urbanisme), cette demande s'accompagne d'une note (article R. 431-31 du code de l'urbanisme) :

- précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée ;
- et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées.

Surélévation des bâtiments en zone tendue - demande de dérogation aux règles de construction adressée au préfet

Lorsque le projet nécessite une dérogation prévue à l'article L. 112-13 du CCH, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Les règles relatives au contenu de cette demande de dérogation et à son instruction sont définies à l'article R. 112-9 du CCH (art. R. 431-31-1 du code de l'urbanisme).

Dans les zones tendues, le préfet peut accorder des dérogations aux règles du CCH, pour les projets de surélévation d'immeubles.

Définition des zones tendues

■ Les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Pour connaître la liste des communes, consulter le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

■ Les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret. Pour connaître la liste des communes, consulter le décret n° 2013-671 du 24 juillet 2013 déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH et la liste des communes mentionnées au 7ème alinéa du même article.

Dispositions auxquelles le préfet peut accorder des dérogations

Elles concernent :

- l'isolation acoustique
- les brancards
- les ascenseurs

- l'aération
- la protection des personnes contre l'incendie
- les lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique
- l'accessibilité
- la réglementation thermique.

Ces dérogations peuvent être accordées, lorsque les caractéristiques techniques, les matériaux en place du bâtiment à surélever, la structure du bâtiment existant ou sa configuration ne permet pas de satisfaire ou d'atteindre les objectifs poursuivis (*lorsque, par exemple, la cage d'escalier est trop étroite pour y installer un ascenseur au regard de la réglementation actuelle*)

La demande de dérogation doit être jointe au permis de construire

Elle comporte, outre la précision des règles auxquelles il est demandé de déroger, les raisons invoquées au soutien de la demande de la dérogation et, s'il y a lieu, les mesures compensatoires proposées, telles que des aménagements ou des mesures techniques ou d'exploitation. En outre, le pétitionnaire justifie dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible, que ce soit par sa conception ou par la mise en œuvre de matériaux et équipements performants.

Dérogation aux règles du PLU en faveur des logements en zone tendue ou des projets architecturaux créatifs ou innovants

Lorsque le projet nécessite une ou plusieurs dérogations aux règles du PLU en application des articles L. 151-29-1, L. 152-5 et L. 152-6 du code de l'urbanisme, la demande de dérogation est jointe à la demande de permis de construire. Elle est accompagnée d'une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées à ces articles pour chacune des dérogations demandées (art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme).

Dérogation expérimentale aux règles de construction accordées dans le cadre du « permis de faire »

Lorsque le projet a fait l'objet d'une demande de dérogation expérimentale aux règles de la construction, prévue au I de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le dossier de permis doit comprendre la décision ministérielle prise sur cette demande (art. R. 431-16 du code de l'urbanisme).

Remarque : l'expérimentation issue du I de l'article 88 de la loi LCAP a été abrogée au profit du nouveau dispositif issu de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018, « permis d'innover ».

2 - Contrôle de densité

Constructions dans un secteur comprenant des catégories de logement imposées par le PLU : tableau indiquant la surface de plancher créée par catégorie de logements

Le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements imposés sur le terrain par le PLU (ou le document d'urbanisme en tenant lieu) au titre :

- des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
- des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

Logements locatifs sociaux construits en dépassement de COS

Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions dont une partie, ayant la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction du concours financier de l'État, dépasse la densité résultant du COS, le dossier de la demande est complété par :

- la délimitation de cette partie des constructions

Le pétitionnaire doit indiquer sur le plan masse des constructions à édifier ou à modifier la partie de ces constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux qui fait l'objet du dépassement de COS concerné (Circ. n° 96-23, 2 avr. 1996, § 1, A, b partiel : BO min. Equip. n° 96/10) ;

- la mention de la surface de plancher correspondante.
il s'agit de pouvoir identifier clairement, à l'appui du ou des plans joints, le dépassement effectif de la densité résultant de l'application du COS (Circ. n° 96-23, 2 avr. 1996, § 1-A-b partiel : BO min. Équip. n° 96/10)
- l'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé
le coût foncier est égal à la fraction de la charge foncière afférente à cette partie des constructions et évaluée à partir des éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel de l'opération tel que celui-ci apparaîtra dans la décision de financement. Rapporté en valeur par m2 de surface et par zone, ce coût ne peut être supérieur aux montants fixés à l'ancien article R. 127-2 du code de l'urbanisme (Circ. n° 96-23, 2 avr. 1996, § 1-A-b partiel : BO min. Équip. n° 96/10) ;
- dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention APL

Nonobstant la référence erronée au COS qui a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014, le pétitionnaire est soumis aux obligations précitées dès lors qu'il envisage de construire des logements locatifs sociaux avec le bénéfice du concours financier de l'État et lorsqu'il entend bénéficier de l'application d'une majoration de son droit à construire, concernant le gabarit, la hauteur ou l'emprise au sol, permise par la réalisation de ces logements sociaux (TA Cergy-Pontoise, 28 nov. 2018, n° 1610809).

Dépassement de COS pour les projets économisant l'énergie

Le dépassement du COS peut être autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (articles L. 151-28, 3° et L. 151-29, al. 2 du code de l'urbanisme).

Dans ce cas, le dossier de permis de construire est complété par :

- un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.
- un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés respectivement au II et au III du présent article.

Transfert de COS

Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, en application de l'article L. 151-25 du code de l'urbanisme, à un transfert des possibilités de construction résultant du COS, la demande est accompagnée des contrats ayant procédé à ces transferts.