

Dossier de permis de construire : la checklist avant dépôt

Les vérifications à faire avant de dessiner, les pièces à fournir pour une maison individuelle et les contrôles qui évitent une demande de pièces complémentaires.

1 Avant de dessiner

- ☐ **Le bon dossier.** Permis de construire ou déclaration préalable ? Ça dépend de la surface créée, de la zone du PLU et du type de travaux. Le simulateur gratuit sur recti-ligne.fr répond en une minute.
- ☐ **Le PLU ou PLUi de la commune :** zone du terrain, implantation (recul sur voie, distance aux limites), hauteur maximale, emprise au sol, aspect extérieur (toiture, couleurs, clôtures), stationnement.
- ☐ **Le certificat d'urbanisme**, si vous en avez un : il fige les règles pendant 18 mois.
- ☐ **Les servitudes et risques :** abords d'un monument historique ou site protégé (avis de l'architecte des Bâtiments de France), plan de prévention des risques (inondation, mouvement de terrain), zone sismique.
- ☐ **Le règlement de lotissement**, si le terrain est en lotissement : il peut être plus strict que le PLU.
- ☐ **L'assainissement et les eaux pluviales :** raccordement au tout-à-l'égout ou avis du SPANC si l'assainissement est individuel. Gestion des eaux de pluie (infiltration à la parcelle, cuve, rétention) : de plus en plus imposée par le PLU ou le zonage pluvial, elle doit alors figurer sur le plan de masse et dans la notice.
- ☐ **Sol argileux :** en zone d'aléa retrait-gonflement moyen ou fort, une étude géotechnique est obligatoire avant le contrat de construction. Ce n'est pas une pièce du permis, sauf si un plan de prévention des risques impose une étude (PCMI 14).
- ☐ **Les accès et réseaux :** accès voirie, eau, électricité ; demandez à la mairie s'il faut une autorisation de raccordement.

Architecte obligatoire ? Pour un permis de construire, un particulier qui construit pour lui-même en est dispensé jusqu'à 150 m² de surface de plancher. Pour une extension, on compte **l'existant + l'extension** : au-delà de 150 m² au total, l'architecte devient obligatoire. Une construction séparée (annexe non accolée) s'apprécie en principe seule. **Si le demandeur est une société** (SCI, SARL, SAS...), l'architecte est obligatoire quelle que soit la surface. Pas d'obligation pour une déclaration préalable. Vérifiez ce point avant de lancer les plans.

2 Les pièces du dossier (maison individuelle)

- ☐ **Formulaire** Demande de permis de construire pour une maison individuelle, complétée et signée.
Téléchargez toujours la dernière version sur service-public.gouv.fr : le formulaire évolue régulièrement.
- ☐ **PCMI 1** Plan de situation : terrain repéré dans la commune, nord, échelle.
- ☐ **PCMI 2** Plan de masse coté en 3 dimensions : distances aux limites, accès, réseaux, plantations, stationnement, points de vue des photos.
- ☐ **PCMI 3** Plan de coupe : terrain naturel avant et après travaux, hauteurs du projet.
- ☐ **PCMI 4** Notice : état initial du terrain et projet (implantation, matériaux, couleurs, clôtures, plantations).
- ☐ **PCMI 5** Plans des façades et des toitures : toutes les élévations, ouvertures, matériaux, hauteurs.
- ☐ **PCMI 6** Document graphique d'insertion paysagère : le projet dans son environnement.
- ☐ **PCMI 7 / 8** Photographies de l'environnement proche et lointain, points de vue reportés sur les plans.
- ☐ **PCMI 14-2** Attestation RE2020 (performance énergétique et environnementale) pour une habitation neuve, établie à partir d'un calcul thermique.

SELON LA SITUATION DU TERRAIN

- ☐ **PCMI 12-2** Attestation de conformité du SPANC, si l'assainissement est individuel.
- ☐ **PCMI 13** Attestation parasismique : seulement quand un contrôle technique est obligatoire (bâtiments importants en zone de sismicité 4 ou 5), rare pour une maison. Les règles parasismiques s'appliquent quand même à la construction dès la zone 2.
- ☐ **PCMI 14** Attestation d'un architecte ou d'un expert : quand un plan de prévention des risques (inondation, mouvement de terrain, argiles...) impose une étude préalable.
- ☐ **PCMI 21** Notice des matériaux et des modalités d'exécution : en secteur protégé (abords de monument historique, site patrimonial remarquable, site classé), avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- ☐ **Autres** Lotissement, ZAC, démolition, défrichement... : le bordereau du formulaire liste toutes les pièces possibles.

3 Contrôles avant dépôt

- ☐ **Cohérence des cotes** entre plan de masse, coupe et façades (hauteurs, longueurs, altitudes).
- ☐ **Hauteur et implantation** conformes au PLU, mesurées comme le demande le règlement (à l'égout, au faîtage, depuis le terrain naturel...).
- ☐ **Surfaces** : surface de plancher et emprise au sol identiques dans le formulaire, la notice et les plans.
- ☐ **Points de vue** des photos PCMI 7 et 8 reportés sur le plan de situation ou le plan de masse.
- ☐ **Matériaux et couleurs** identiques dans la notice, les façades et l'insertion paysagère.
- ☐ **Échelle et nord** sur chaque plan, titre et numéro de pièce sur chaque document.
- ☐ **Signature** du formulaire ; attestation RE2020 jointe pour une habitation neuve.
- ☐ **Mode de dépôt** : en ligne sur le guichet numérique de la commune, ou en papier (nombre d'exemplaires indiqué par la mairie).

4 Après le dépôt

- ☐ **Récépissé** avec le numéro de dossier et la date de départ du délai.
- ☐ **Demande de pièces complémentaires** possible dans le premier mois : le délai repart à réception du dossier complet.
- ☐ **Affichage** du panneau de permis sur le terrain, visible de la voie, dès l'obtention et pendant toute la durée du chantier ; le délai de recours des tiers est de 2 mois à partir du premier jour d'affichage.
- ☐ **Ouverture de chantier** (DOC) à déposer en mairie au démarrage des travaux.
- ☐ **Validité** : le permis est valable 3 ans. Les travaux doivent commencer dans ce délai et ne pas être interrompus plus d'un an. Il peut être prolongé deux fois d'un an, sur demande au moins 2 mois avant l'expiration.
- ☐ **Fin de travaux** : déclaration d'achèvement (DAACT) avec l'attestation RE2020 de fin de chantier, qui s'appuie sur l'étude thermique complète et le test d'étanchéité à l'air.

5 Repères utiles

PROJET	DOSSIER EN GÉNÉRAL	DÉLAI D'INSTRUCTION
Maison neuve	Permis de construire	2 mois
Garage, abri, carport séparés de la maison : de 5 à 20 m ²	Déclaration préalable	1 mois
Garage, abri, pool-house séparés de la maison : plus de 20 m ²	Permis de construire	2 mois
Extension accolée jusqu'à 20 m ² , ou jusqu'à 40 m ² en zone urbaine d'un PLU	Déclaration préalable , sauf si la surface totale dépasse 150 m ²	1 mois
Extension accolée de plus de 20 m ² hors zone urbaine, ou de plus de 40 m ²	Permis de construire	2 mois
Piscine de 10 à 100 m ² , non couverte ou abri de moins de 1,80 m	Déclaration préalable	1 mois

En secteur protégé (abords de monument historique, site patrimonial), compter 1 mois de plus et l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Repères indicatifs : le PLU et la mairie font foi.

Un doute, une pièce qui coince ?

Attestation RE2020 réalisée à distance, partout en France, à partir de vos plans. Ou dossier complet, plans et étude thermique, par un seul interlocuteur.

recti-ligne.fr · 06 50 71 33 48 · info@recti-ligne.fr

Attestation RE2020
dès 190 € TTC

Pack permis + RE2020
dès 1 500 € TTC