

Permis de construire et déclaration préalable en ligne : du dépôt au recours

Toutes les communes doivent accepter les demandes d'urbanisme par voie électronique depuis 2022. Les formulaires ont changé en 2025, et les règles de recours en novembre 2025. Voici le parcours complet, pour les demandeurs comme pour les agents des communes.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux particuliers qui construisent, agrandissent ou modifient un bâtiment, à leurs voisins, et aux agents des services urbanisme des communes et intercommunalités, ainsi qu'aux conseillers France services.

Au sommaire

1. Ce que la commune doit proposer
2. Déposer sa demande : formulaires et pièces
3. Signature et accusé de réception
4. L'instruction et le silence de la mairie
5. Affichage et recours des tiers
6. Validité, achèvement, taxe d'aménagement

1. Ce que la commune doit proposer

- **Toutes les communes**, quelle que soit leur taille, doivent pouvoir **recevoir** les demandes par voie électronique depuis le 1er janvier 2022 (saisine par voie électronique, article L112-8 du code des relations entre le public et l'administration).
- Les communes de **plus de 3 500 habitants** doivent aussi pouvoir les **instruire** de façon dématérialisée (article L423-3 du code de l'urbanisme, loi ELAN ; décret n° 2021-981).
- La commune choisit son canal — adresse électronique dédiée, formulaire ou téléprocédure — et doit le **faire connaître**. Les noms d'outils varient d'une commune à l'autre.

Version du 19 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance, service-public.fr et le ministère chargé de l'urbanisme font foi.

2. Déposer sa demande : formulaires et pièces

- **En ligne ou sur papier** : le particulier garde le choix, sauf à Paris. Depuis le 1er janvier 2025, les **personnes morales** (sociétés, SCL...) doivent déposer **uniquement en ligne** dans les communes de plus de 3 500 habitants.
- L'assistant **AD'AU** de service-public aide à remplir le bon formulaire et transmet le dossier si la commune est raccordée (fichiers PDF, JPEG ou PNG).
- **En ligne, un seul exemplaire**, une pièce par fichier. **Sur papier**, 4 exemplaires pour un permis de construire et 2 pour une déclaration préalable, plus des exemplaires de certains plans.

Projet	Formulaire en vigueur
Déclaration préalable — constructions et travaux	Cerfa 16702*03 (depuis le 1er janvier 2025)
Déclaration préalable — aménagements	Cerfa 16703*03
Permis de construire une maison individuelle	Cerfa 13406*17
Autre permis de construire (ou permis d'aménager)	Cerfa 13409*17
Certificat d'urbanisme	Cerfa 13410*13
Déclaration d'achèvement (DAACT)	Cerfa 13408*14

Formulaires périmés : l'ancien Cerfa 13703 de déclaration préalable n'est plus proposé depuis 2025. Les numéros de version changent souvent : téléchargez toujours le formulaire depuis service-public.

3. Signature et accusé de réception

- Pour un dépôt électronique, l'**accusé de réception électronique** remplace le récépissé papier (décret n° 2021-981). Conservez-le : il date votre demande.
- Les textes consultés n'exigent pas de signature électronique pour déposer en ligne. Ce sont les **décisions** de la mairie qui doivent être signées.
- Au-delà de **150 m²** de surface de plancher, le recours à un **architecte** est obligatoire : c'est lui qui établit et signe le projet architectural.
- Le décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 prévoit que la déclaration d'achèvement soit « établie », et non plus « signée », et supprime pour les demandes déposées à partir du 28 septembre 2026 l'exemplaire supplémentaire « sur support dématérialisé ».

4. L'instruction et le silence de la mairie

Demande	Délai d'instruction de droit commun
Déclaration préalable	1 mois
Permis de construire une maison individuelle	2 mois
Autres permis	3 mois

- Les **pièces manquantes** sont réclamées **dans le premier mois** ; le demandeur a **3 mois** pour les fournir, sinon la demande est rejetée. Le délai ne court qu'à partir du dossier complet. Dans ce même mois, la mairie peut aussi notifier un délai plus long (secteur protégé, consultations).
- **Sans réponse** à la fin du délai, le projet est en principe **accepté tacitement**, et la mairie doit délivrer un certificat sur demande. Elle peut retirer une autorisation illégale dans les 3 mois.
- **Exceptions où le silence vaut refus** : notamment site classé, monument historique, avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, projet soumis à enquête publique (article R424-2).

5. Affichage et recours des tiers

- **Affichage obligatoire sur le terrain**, même pour une autorisation tacite : panneau de plus de 80 cm, lisible depuis la voie publique, pendant toute la durée des travaux et au moins **2 mois sans interruption**. Il mentionne notamment le bénéficiaire, la date et le numéro, la nature du projet, l'adresse de la mairie et les voies de recours. **La preuve de l'affichage incombe au bénéficiaire** : photos datées, témoins, constat de commissaire de justice.
- **Recours au tribunal** : **2 mois** à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage (article R600-2). Sans affichage, le recours reste possible jusqu'à 6 mois après l'achèvement. Tout recours doit être notifié au bénéficiaire et à l'auteur de la décision.

Changement du 28 novembre 2025 (loi n° 2025-1129, dite « loi Huwart »). Le **recours gracieux** auprès du maire, ou hiérarchique auprès du préfet, doit être formé dans un délai d'**un mois**, et il ne prolonge plus le délai de 2 mois pour saisir le tribunal (article L600-12-2). Un voisin qui conteste ne peut donc plus « gagner du temps » par un recours gracieux.

6. Validité, achèvement, taxe d'aménagement

- **Validité : 3 ans** à compter de la notification — le lendemain de l'envoi pour une notification électronique.
L'autorisation devient caduque si les travaux ne commencent pas dans ce délai, ou s'ils sont interrompus plus d'un an.
- **Prorogation** : deux fois un an, à demander au moins **2 mois avant** l'expiration ; le silence de la mairie pendant 2 mois vaut accord.
- **Régimes temporaires** (décret n° 2025-461) : 4 ans pour les autorisations délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022, 5 ans sans prorogation pour celles délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024.
- **Déclaration d'achèvement** (DAACT) : obligatoire à la fin des travaux, en ligne, par lettre recommandée ou en mairie, avec les attestations exigées selon le projet.
- **Taxe d'aménagement** : pour les demandes déposées depuis le 1er septembre 2022, déclaration sur **impots.gouv.fr**, rubrique « Gérer mes biens immobiliers », **dans les 90 jours suivant l'achèvement**.



Liste de contrôle

- ☐ J'ai trouvé le canal de dépôt en ligne de ma commune, ou je dépose sur papier en nombre d'exemplaires suffisant.
- ☐ J'utilise le formulaire en vigueur téléchargé sur service-public (16702*03 pour une déclaration préalable).
- ☐ J'ai conservé l'accusé de réception électronique.
- ☐ J'ai répondu dans les 3 mois à une demande de pièces manquantes.
- ☐ J'ai affiché l'autorisation sur le terrain et j'en garde la preuve datée.
- ☐ Je commence les travaux dans les 3 ans, ou je demande une prorogation 2 mois avant l'échéance.
- ☐ J'ai déposé la déclaration d'achèvement, puis la déclaration de taxe d'aménagement dans les 90 jours.

Sources et pour aller plus loin

- Article L423-3 du code de l'urbanisme : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr) · décret n° 2021-981 : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Article L600-12-2 (loi du 26 novembre 2025) : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr) · article R600-2 : [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)
- Service-public, permis de construire : [F1986](#) · déclaration préalable : [F17578](#) · affichage : [F1988](#) · taxe d'aménagement : [F23263](#)
- Ministère, dématérialisation des autorisations d'urbanisme : ecologie.gouv.fr
- Autres fiches pratiques de la même collection : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites