

Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager

Nouveau formulaire de demande de modification d'une autorisation d'urbanisme – 07 janvier 2025

Depuis le 1er janvier 2025, vous devez utiliser le formulaire Demander la modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation pour toutes vos demandes d'autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable.

Vous avez obtenu un permis de construire ou d'aménager pour réaliser des travaux et vous souhaitez y apporter de petites modifications ?

Vous pouvez le faire en déposant un permis modificatif. Le permis modificatif ne constitue pas un nouveau permis.

Si les travaux sont plus importants, vous devez déposer un nouveau dossier de demande de permis de construire.

Nous vous expliquons comment déposer un permis modificatif.

Vérifier si vos travaux sont concernés par un permis modificatif

Vos travaux sont concernés par un permis modificatif si vous remplissez les 2 conditions cumulatives suivantes :

Avoir un permis de construire ou un permis d'aménager en cours de validité

Les modifications envisagées ne changent pas la nature de votre projet

Permis de construire ou d'aménager valide

Votre permis initial de construire ou d'aménager doit encore être en cours de validité. Les travaux accordés ne doivent pas être terminés.

À savoir

un permis modificatif peut vous être accordé même si un procès-verbal constate que les travaux en cours ne sont pas conformes au permis initial.

Modifications limitées ne changeant pas la nature du projet

Un permis de construire ou d'aménager peut être modifié si la conception générale du projet est conservée. Les modifications envisagées ne doivent pas changer la nature du projet.

Les conditions sont différentes suivant qu'il s'agit d'un permis de construire ou d'aménager :

Dans le cas d'un permis de construire, un permis modificatif est nécessaire pour réaliser des **petites modifications de l'aspect extérieur** du projet initial. Il peut également être utilisé pour modifier l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction.

À l'inverse, vous devez déposer une nouvelle demande de permis de construire pour apporter des modifications plus importantes (par exemple, une forte augmentation de la surface ou la modification de la destination du projet).

Dans le cas d'un permis d'aménager pour créer un lotissement, le permis modificatif est nécessaire pour réaliser de petites modifications, par exemple modifier la voie d'accès, corriger la numérotation des parcelles, ajouter des plantations, modifier l'emprise au sol ou la surface de plancher.

À l'inverse, vous devez déposer une nouvelle demande de permis d'aménager, notamment, pour changer l'affectation du lotissement, ou étendre son périmètre.

Pour vérifier si votre modification entre dans le cadre d'un permis modificatif, selon l'importance du projet, vous devez consulter le service urbanisme de votre mairie ou le Basu pour Paris :

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu)

Remplir votre demande de permis modificatif

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de permis modificatif sur internet ou au moyen d'un formulaire.

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de permis modificatif sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
- Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Vous pouvez remplir votre demande de permis modificatif au moyen d'un formulaire :

- Demander la modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation

Transmettre le dossier de permis modificatif

Le mode de transmission de votre dossier diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de permis modificatif en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Vous pouvez transmettre votre dossier de permis modificatif par internet :

Vous recevez un accusé de réception électronique valant récépissé.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez transmettre votre dossier de permis modificatif au moyen d'un formulaire :

Vous devez remettre 4 dossiers complets.

La mairie vous délivre un récépissé. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

- Demander la modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation
Vous devez déposer votre dossier de permis modificatif au Basu uniquement par voie dématérialisée :
- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaître le délai d'instruction de votre permis modificatif

L'instruction de votre permis modificatif porte sur les seuls points faisant l'objet de la demande. Elle ne revient pas sur les droits acquis par le permis à modifier. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date de la délivrance du permis modificatif.

Le délai d'instruction de votre permis modificatif varie si votre dossier est complet ou non.

Le délai d'instruction de votre dossier est de :

2 mois pour les demandes de modification d'un permis de construire d'une maison individuelle

3 mois pour les demandes de modification d'un permis de construire (autre qu'une maison individuelle tel qu'un bâtiment commercial ou agricole par exemple) ou d'un permis d'aménager

Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, la mairie ou le Basu peut vous contacter pour vous avertir qu'un autre délai est applicable. C'est par exemple le cas lorsque votre projet nécessite la consultation d'autres services tel que l' ABF .

Si vous n'avez rien reçu à la fin du 1^{er} mois suivant votre dépôt, le délai initial ne pourra plus être modifié.

Vous pouvez également être informé que votre projet correspond à un cas où un permis tacite n'est pas possible.

C'est le cas, par exemple, si votre projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou si votre projet se situe au coeur d'un parc national.

Dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, la mairie ou le Basu peut vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier. Vous avez 3 mois pour les transmettre.

Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du 1^{er} mois, le délai d'instruction démarre le jour de sa réception.

Le délai d'instruction de votre dossier est de :

2 mois pour les demandes de modification d'un permis de construire une maison individuelle

3 mois pour les demandes de modification d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager

Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, la mairie ou le Basu peut vous contacter pour vous avertir qu'un autre délai est applicable. C'est par exemple le cas lorsque votre projet nécessite la consultation d'autres services tel que l' ABF .

Vous pouvez également être informé que votre projet correspond à un cas où un permis tacite n'est pas possible.

C'est le cas, par exemple, si votre projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou si votre projet se situe au coeur d'un parc national.

Recevoir la décision de permis modificatif

Le permis modificatif ne constitue pas un nouveau permis.

À la fin du délai d'instruction du permis modificatif, le maire signe la décision. Elle vous est adressée par lettre RAR .

Il y a plusieurs cas possibles :

La décision d'autorisation prend la forme d'un arrêté. Vous pouvez commencer vos travaux.

Il est possible que vous ne receviez pas de réponse dans le délai qui vous a été donné. Dans ce cas, votre permis modificatif est accepté. Sur simple demande de votre part, la mairie ou le Basu pour Paris doit vous délivrer un certificat de non-opposition. Il s'agit d'un justificatif valant accord et attestant qu'il n'y a pas d'opposition à votre projet. Vous avez ainsi une preuve pour faire valoir vos droits (obtention d'un prêt, souscription d'assurances).

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Attention

dans certains cas particuliers, l'absence de décision écrite de la mairie ou du Basu pour Paris entraîne le refus de la demande. Par exemple, si le permis à modifier se situe dans un site classé.

Votre demande est acceptée sous réserve de respecter une ou plusieurs prescriptions.

La mairie ou le Basu pour Paris prend un **arrêté** avec des règles particulières à respecter. Vous devez alors exécuter les travaux en suivant ces règles imposées.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Si votre projet est refusé, la mairie ou le Basu pour Paris prend un **arrêté d'opposition**. C'est une décision de refus. Cet arrêté porte uniquement sur les modifications demandées dans votre permis modificatif. Il ne remet pas en cause le permis initial.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Dans certaines circonstances, le maire ou le Basu pour Paris peut reporter sa décision sur votre permis modificatif **pendant 2 ans maximum**. C'est le cas, par exemple, lorsque votre demande de travaux peut compromettre ou rendre plus chère la mise en œuvre d'un futur PLU ou d'une opération d'aménagement.

Le maire ou le Basu prend un **arrêté de sursis à statuer**. Cet arrêté porte uniquement sur les modifications demandées dans votre permis modificatif. Il ne remet pas en cause le permis initial.

Votre demande n'est ni acceptée, ni refusée. Elle sera examinée plus tard, dans un délai de 3 ans maximum.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de permis modificatif. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire ou du Basu pour Paris.

Afficher votre permis modificatif sur le terrain

Une fois votre permis modificatif accepté, son affichage sur le terrain est obligatoire.

L'affichage doit rester en place **pendant toute la durée du chantier** et être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Durant **2 mois** à partir du 1^{er} jour d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent **contester le permis modificatif** qui vous a été accordé. Ils font alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation.

À noter

l'affichage du permis modificatif ouvre le délai de recours mais uniquement sur le permis modificatif et non sur tout le projet.

Faire un recours en cas de refus ou de sursis à statuer

Quand le maire ou le Basu pour Paris refuse votre permis modificatif ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.

Dans les **2 mois** qui suivent la date de la notification de la décision, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie ou du Basu pour Paris.

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit d'obtenir d'un permis modificatif.

Vous devez saisir le tribunal administratif auquel est rattachée la commune où se situe votre projet.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Connaitre le délai de validité de votre permis modificatif

La durée de validité de l'autorisation initiale est conservée sans être augmentée. Aussi, votre permis de construire ou d'aménager a une durée de validité de **3 ans**.

À noter

Votre permis modificatif est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.

Demander une prolongation de votre permis modificatif

Le délai de validité peut être prolongé 2 fois pour 1 an si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.

Vous devez en faire la demande **2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité de votre permis initial**. Si vous effectuez une 2^e demande, vous devez la transmettre **2 mois au moins avant l'expiration de votre 1^{re} demande de prolongation**.

Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie ou au Basu pour Paris.

À réception de votre demande, la mairie ou le Basu pour Paris ont **2 mois** pour vous répondre.

La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.

Déclarer l'achèvement de vos travaux

Quand vous avez terminé vos travaux figurant sur le permis initial et le permis modificatif, vous devez transmettre à la mairie ou au Basu pour Paris une déclaration attestant l'achèvement et la conformité (DAACT) de vos travaux.

Le mode de transmission de votre DAACT diffère selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre dossier de DAACT en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de DAACT sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de DAACT au moyen d'un formulaire :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez déposer votre dossier de DAACT au Basu uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Urbanisme – BTP

Autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme (CU)

Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole

Permis de construire modificatif

Permis d'aménager

Permis de démolir

Travaux concernant un monument historique ou ses alentours

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Déclarations de travaux

Déclaration préalable

Déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT)

Permis de stationnement et permission de voirie

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration d'achèvement

Garantie décennale des constructeurs

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Questions – Réponses

- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?
- Qu'est-ce que le changement de destination d'un bâtiment ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Permis de construire (PC)
- Permis d'aménager
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Peut-on contester une autorisation d'urbanisme accordée au voisin ?
- Recours devant le juge administratif
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Pour en savoir plus

- Condition d'obtention d'un permis de construire modificatif
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Dépôt d'un permis modificatif lorsque 2 personnes sont co-titulaires d'un permis
Source : Sénat

Où s'informer ?

- Mairie
- À Paris :
Paris : Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu)

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice
- Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) de Paris : guichet électronique unique
Téléservice
- Demander la modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation
Formulaire
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
Formulaire

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*423-1 et R*423-2
Demande de permis de construire ou d'aménager
- Code de l'urbanisme : articles R*431-5 à R*431-12
Dossier de demande de permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*441-1 à R441-8-3
Dossier de demande de permis d'aménager
- Code de l'urbanisme : article A431-4 à A431-8
Article A431-7 : Formulaire de permis modificatif
- Code des relations entre le public et l'administration : articles L112-8 à L112-10
Article L112-8 : Demande par internet
- Code de l'urbanisme : article R*423-23
Délais d'instruction
- Code de l'urbanisme : articles R*423-38 à R*423-41-1
Demande de pièces manquantes
- Code de l'urbanisme : article R*424-15
Affichage du permis modificatif
- Code de l'urbanisme : articles L424-1 à L424-9
Décision sur le permis modificatif
- Code des relations entre le public et l'administration : articles L410-1 à L412-8
Recours
- Code de l'urbanisme : articles R*424-17 à R*424-20
Durée de validité
- Code de l'urbanisme : articles R*424-21 à R*424-23
Article R*424-21 : Prorogation de la durée de validité
- Code de l'urbanisme : articles R462-1 à R462-10
Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00