INFORMATIONS GÉNÉRALES · FRANCE

Autorisation de construire votre chalet.

La demande d'autorisation se fait à la mairie de la commune du terrain, au nom du propriétaire. Ce guide résume les règles nationales : quelle autorisation demander, ce que contient le dossier, les délais et les taxes. Votre mairie applique en plus les règles de son plan local d'urbanisme : c'est elle qui fait foi pour votre terrain.

LES ÉTAPES

1	Vérifier le terrain	Règles du PLU ou de la carte communale, loi Montagne, raccordements. Un certificat d'urbanisme vous donne une réponse écrite de la mairie.
2	Choisir l'autorisation	Déclaration préalable jusqu'à 20 m², permis de construire au-delà.
3	Déposer le dossier	Formulaire Cerfa, plans, photos et attestations, en mairie, par courrier recommandé ou en ligne.
4	Attendre la décision	En général 1 mois pour une déclaration préalable, 2 mois pour un permis de maison.
5	Afficher et construire	Panneau sur le terrain, délai de recours des tiers, ouverture puis achèvement du chantier.

Informations à jour en octobre 2026, d'après service-public.gouv.fr et le Code de l'urbanisme. Les règles peuvent évoluer : vérifiez auprès de votre mairie avant de déposer.

LE BON FORMULAIRE

Déclaration préalable ou permis de construire.

Pour une construction nouvelle, tout dépend de la surface créée : l'emprise au sol et la surface de plancher.

Jusqu'à 5 m²

AUCUNE FORMALITÉ

Sauf en secteur protégé (abords d'un monument historique, site classé…).

De 5 à 20 m²

DÉCLARATION PRÉALABLE

Formulaire plus court, réponse en 1 mois en général.

Plus de 20 m²

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le cas de la plupart des chalets habitables. Réponse en 2 mois en général.

DEUX SURFACES	Le seuil s'apprécie sur l'emprise au sol et sur la surface de plancher : si l'une des deux dépasse 20 m², un permis est nécessaire.
EMPRISE AU SOL	La projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, sauf les débords de toit sans poteaux. Une terrasse couverte sur poteaux compte : elle peut faire passer un chalet de 20 m² au-dessus du seuil.
SURFACE DE PLANCHER	La somme des surfaces closes et couvertes de tous les niveaux, mezzanine comprise, mesurée à l'intérieur des murs, sous une hauteur de plafond de plus de 1,80 m.
LE SEUIL DE 40 M²	Il concerne seulement l'agrandissement d'un bâtiment existant en zone urbaine couverte par un PLU. Il ne s'applique pas à un chalet indépendant.
ARCHITECTE	Obligatoire au-delà de 150 m² de surface de plancher. Pour un chalet de 20 à 50 m², vous pouvez préparer le dossier vous-même ou le confier à un professionnel de votre choix.

Dans un camping ou un parc résidentiel de loisirs, des règles particulières s'appliquent : renseignez-vous auprès du gestionnaire et de la mairie.

VÉRIFIER LE TERRAIN

Ce que la commune autorise.

Ces points décident si le projet est possible et à quelles conditions. Mieux vaut les connaître avant d'acheter un terrain ou de choisir un modèle.

DOCUMENT D'URBANISME	La commune a un plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi), une carte communale, ou applique le règlement national d'urbanisme. Il fixe la zone constructible, l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur (pente du toit, matériaux, couleurs). Il se consulte en mairie ou sur le Géoportail de l'urbanisme.
CERTIFICAT D'URBANISME	Gratuit, demandé à la mairie. Le certificat d'information répond en 1 mois ; le certificat opérationnel, qui dit si votre projet précis est réalisable, en 2 mois. Il est valable 18 mois : une demande d'autorisation déposée pendant ce délai est examinée selon les règles en vigueur à sa date.
LOI MONTAGNE	Dans les communes de montagne, une construction nouvelle se fait en principe en continuité des bourgs, villages et hameaux existants.
MONUMENTS ET SITES	Près d'un monument historique ou dans un site protégé, l'architecte des Bâtiments de France donne son avis et le délai d'instruction est plus long.
ASSAINISSEMENT	Sans réseau public, il faut une installation individuelle : l'attestation du SPANC (service public d'assainissement non collectif) sur la conformité du projet est jointe à la demande de permis.
RACCORDEMENTS ET ACCÈS	Électricité, eau, accès pour la livraison : notre liste des 7 points à vérifier sur votre terrain les détaille.

PRÉPARER LA DEMANDE

Le formulaire et les pièces.

Le formulaire Cerfa indique, dans son bordereau, toutes les pièces à joindre selon votre projet.

FORMULAIRE	Permis : « Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes » (cerfa n° 13406). Déclaration préalable : formulaire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (cerfa n° 13703). Tous deux sur service-public.gouv.fr.
PIÈCES DU PERMIS	Plan de situation du terrain · plan de masse · plan en coupe du terrain et de la construction · notice décrivant le terrain et le projet · plans des façades et des toitures · document graphique d'insertion dans le paysage · photo de l'environnement proche · photo du paysage lointain.
RE2020	Un chalet habitable neuf est soumis à la réglementation environnementale RE2020. Sous 50 m² de surface habitable, les exigences sont allégées et l'attestation est simplifiée. Une attestation est jointe au permis, une autre à la fin des travaux ; elles s'établissent sur le portail officiel de l'État.
AUTRES PIÈCES	Selon le terrain : attestation du SPANC, pièces liées à un secteur protégé ou à un risque naturel. La mairie vous indique ce qui manque.
DÉPÔT	À la mairie de la commune du terrain : en ligne si la commune le propose, par lettre recommandée avec accusé de réception ou sur place. Permis : 4 dossiers complets en général. Déclaration préalable : 2 exemplaires. Plus en secteur protégé.

DIMENSIONS DU CHALET

Les plans du dossier doivent correspondre au chalet qui sera construit : surface, hauteur, terrasse, position sur le terrain. Fixez le modèle et les dimensions avant de déposer, puis gardez-les jusqu'au chantier.

DÉLAIS ET OBLIGATIONS

De la décision au chantier.

DÉLAI D'INSTRUCTION	Dossier complet : 1 mois pour une déclaration préalable, 2 mois pour un permis de maison individuelle. En secteur protégé : 2 mois pour une déclaration préalable, 3 mois pour un permis.
DOSSIER INCOMPLET	La mairie a 1 mois pour réclamer les pièces manquantes ; vous avez 3 mois pour les fournir. Le délai d'instruction court à partir du dossier complet.
SANS RÉPONSE	Si la mairie ne répond pas dans le délai, l'autorisation est en principe accordée tacitement. Vous pouvez demander un certificat qui l'atteste.
AFFICHAGE	Dès l'autorisation obtenue, un panneau rectangulaire de plus de 80 cm, visible depuis la voie publique, reste sur le terrain pendant tout le chantier.
RECOURS DES TIERS	Les voisins et autres tiers peuvent contester l'autorisation devant le tribunal pendant 2 mois à partir du premier jour d'affichage continu sur le terrain.
VALIDITÉ	L'autorisation est valable 3 ans pour commencer les travaux, et prolongeable deux fois d'un an si les règles n'ont pas changé. Elle se périme si le chantier est interrompu plus d'un an.
DÉBUT ET FIN	Avec un permis, la déclaration d'ouverture de chantier (cerfa n° 13407) est déposée en mairie au démarrage. À la fin, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT, cerfa n° 13408), avec l'attestation RE2020.

TAXES ET CALENDRIER

Ce qu’il faut prévoir.

TAXE D’AMÉNAGEMENT	Calcul : surface taxable × valeur forfaitaire × taux voté par la commune et par le département. Valeur 2026 hors Île-de-France : 892 €/m². Pour une résidence principale, abattement de 50 % sur les 100 premiers m².
DÉCLARATION ET PAIEMENT	La taxe se déclare dans les 90 jours qui suivent l’achèvement des travaux, sur votre espace sécurisé impots.gouv.fr, rubrique des biens immobiliers. Au-delà de 1 500 €, elle se paie en deux fois.
AUTRES FRAIS	Redevance d’archéologie préventive, calculée sur la même base, à un taux national. Raccordement au tout-à-l’égout : participation éventuelle demandée par la commune. Le simulateur de impots.gouv.fr donne une estimation.

CALENDRIER INDICATIF

Certificat d’urbanisme	Instruction	Recours des tiers	Fabrication et montage
1 à 2 mois	1 à 3 mois	2 mois	60 jours
facultatif	selon le dossier	après affichage	après la signature

Par prudence, attendez la fin du délai de recours des tiers avant de lancer les travaux. Entre le certificat d’urbanisme et le chantier, comptez plusieurs mois : commencez les démarches tôt.

VOTRE CHALET

Pour les modèles, les prix et ce qui est inclus : av-chalets.com/fr/offre
Téléphone et WhatsApp : +40 759 149 313, de 8 h à 20 h

Sources : service-public.gouv.fr, fiches Permis de construire, Déclaration préalable et Certificat d’urbanisme ; Code de l’urbanisme, articles R421-1 à R421-29 ; ministère de la Transition écologique, RE2020. Guide d’information générale, sans valeur juridique.