



Guide pour la constitution d'un dossier de

Déclaration préalable

ou de

Permis de Construire

Sophie GÉRARD

Urbanisme Réglementaire
02 97 66 76 27
urbanisme.mairie@grandchamp.fr

Les bordereaux de dépôt joints au Cerfa vous renseignent sur les pièces nécessaires à la constitution du dossier.

La Codification est à reporter sur chaque document

Ex : DP 1, DP2... pour la **Déclaration préalable**

Ex : PCMI1, PCMI2 ... pour le **Permis de Construire**

Déclaration Préalable - DP



Bordereau de dépôt à une déclaration

Constructions et travaux neufs portant sur une maison individuelle

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre dossier

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre dossier et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune pièce supplémentaire n'est requise.

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Les pièces supplémentaires nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,...)² ou si des travaux de surélévation sont prévus. Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423-1]. En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2, DP3, DP4 et DP5 doivent être fournis à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis.

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement.

1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]

2) Pièces complémentaires à joindre selon la nature du projet :

DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet crée une construction ou modifie un bâtiment existant (exemples : véranda, abri de jardin...)

DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction sur le terrain [Art. R.431-10b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : terrassement).

DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431-36 c) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet modifie (exemple : pose d'une nouvelle façade). Inutile pour un simple ravalement de façade.

DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction projetée [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme]. À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour justifier l'aspect extérieur de la construction projetée.

3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez un monument historique ou si votre projet se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques :
(En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visible depuis l'extérieur, pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depuis l'extérieur.)

DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'aspect de la construction projetée dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]

DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement. Justifier qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

Permis de construire - PC



Bordereau de dépôt à une demande de permis de construire

une maison individuelle

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre dossier

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre dossier et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune pièce supplémentaire n'est requise.

Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un dossier de demande de permis de construire et d'un dossier de demande de permis de construire supplémentaire si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,...)² ou si des travaux de surélévation sont prévus. Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. L.421-1]. Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PCMI1, PCMI2 et PCMI3 doivent être fournis à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis.

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

	Pièce
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-7 b) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Art. R. 431-7 c) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant les caractéristiques de l'urbanisme [Art. R. 431-7 d) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-7 e) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'aspect de la construction projetée dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]
<input checked="" type="checkbox"/>	PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement. Justifier qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

2) Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

	Pièce
Si votre projet se situe dans un lotissement :	
<input type="checkbox"/>	PCMI9. Le certificat indiquant la surface constructible [Art. R. 442-11 1er al du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/>	PCMI10. Le certificat attestant l'achèvement des équipements [Art. R. 431-22-1 a) du code de l'urbanisme]
Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concerté :	
<input type="checkbox"/>	PCMI11. Une copie des dispositions du cahier de charges, qui indiquent le nombre de m ² constructibles sur la parcelle, le contenu du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-22-1 b) du code de l'urbanisme]
<input type="checkbox"/>	PCMI12. La convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et l'opérateur de la zone de participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-22-1 c) du code de l'urbanisme]

DP1 OU PCMI1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

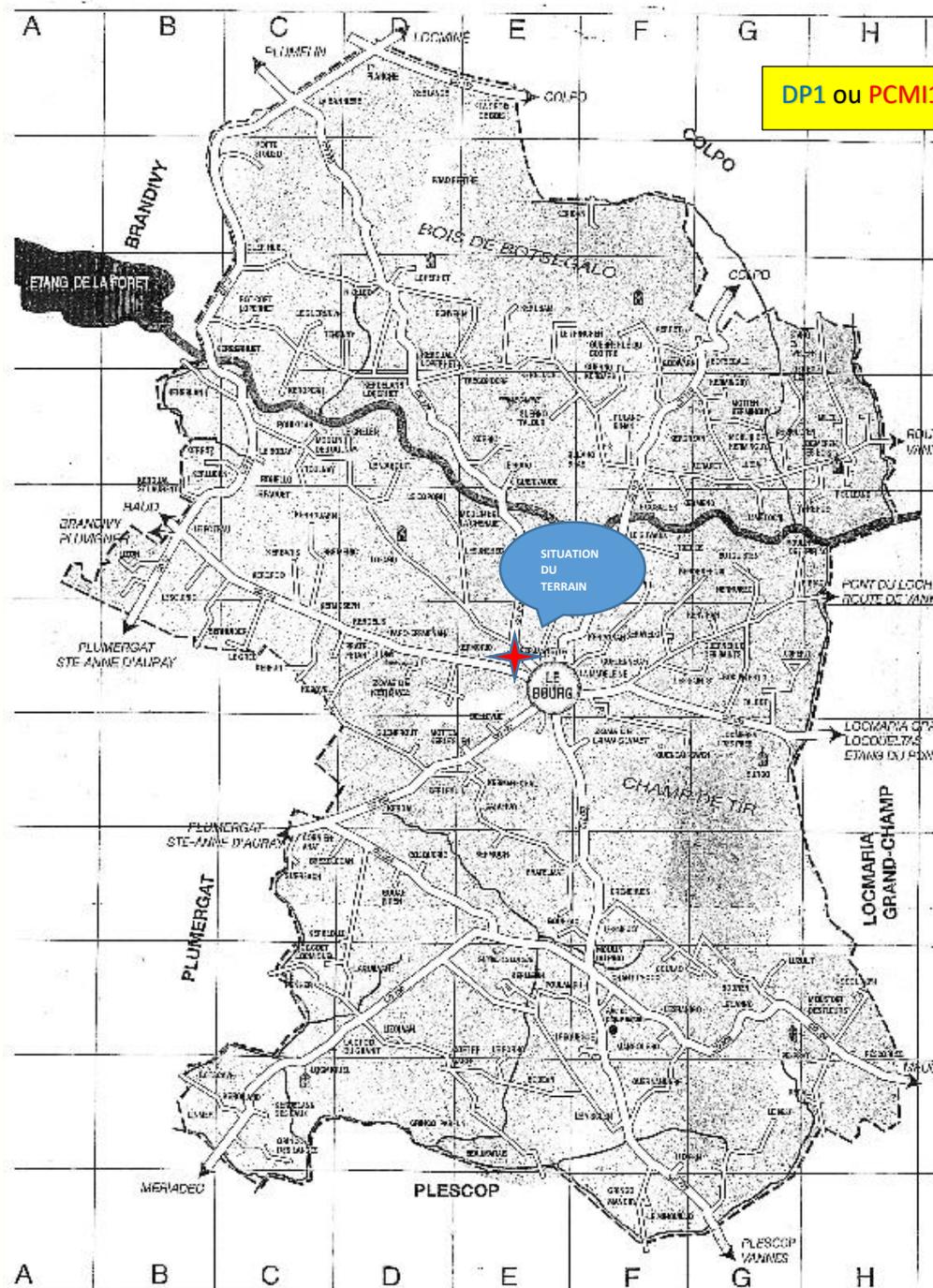
Il s'agit ici de situer le terrain sur le territoire de la commune et de déterminer son zonage.

Cela permettra de déterminer quelles règles d'urbanisme s'appliquent au projet.

Situez votre terrain par une croix ou colorez la zone où il se situe.

Mentionner la codification exacte :

- **DP1 (DECLARATION PREALABLE)**
- **PCMI1 (PERMIS DE CONSTRUIRE)**

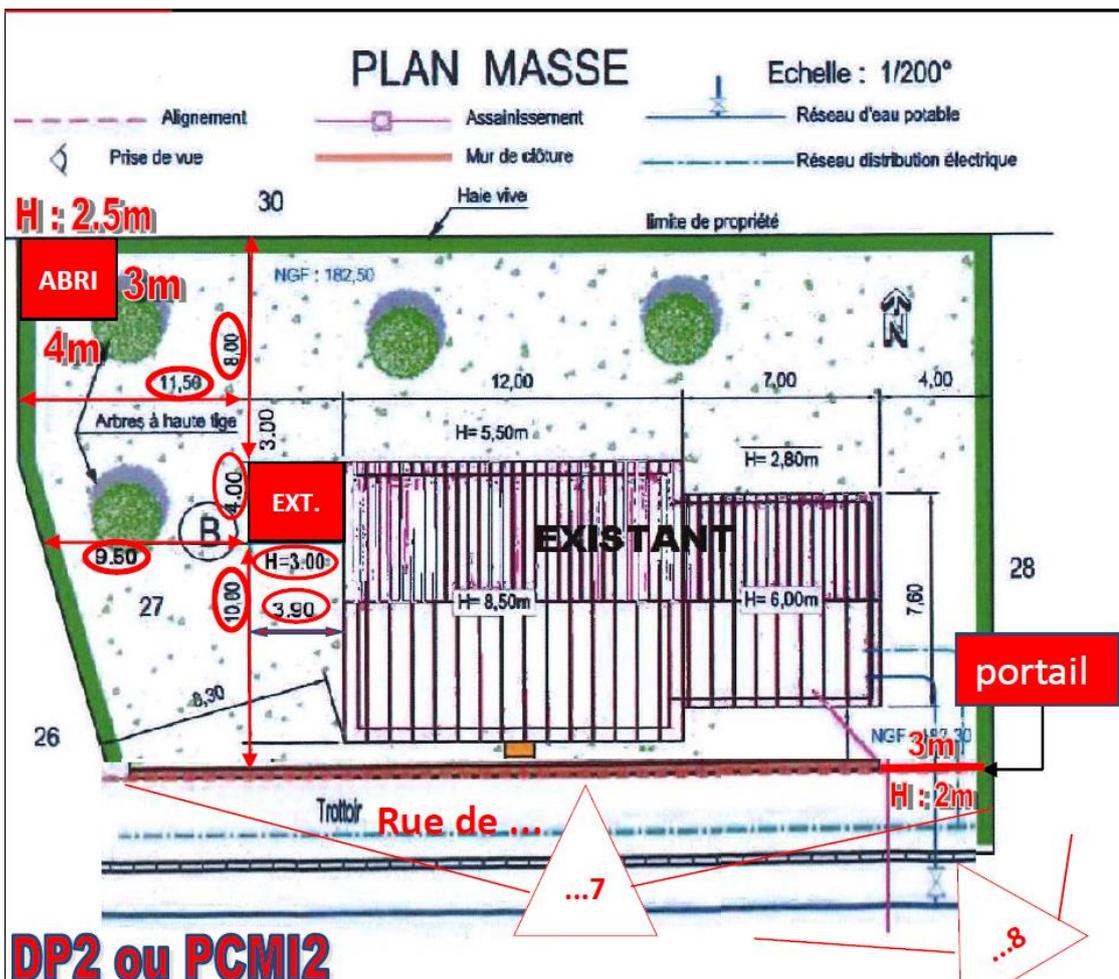


DP2 OU PCMI2 : PLAN DE MASSE

Il permet d'avoir une vision de l'état actuel du terrain et d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain.

Informations obligatoires :

- L'échelle et l'orientation
- Le projet côté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur)
- Les distances du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété
- Les bâtiments existants sur le terrain.
- Les plantations maintenues, supprimées, créées.
- Accès à la parcelle depuis le domaine public.



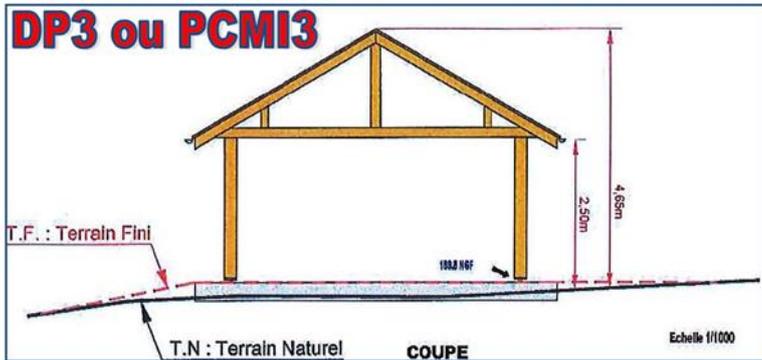
Présentation de plusieurs projets positionnés sur le plan de masse :

- ⇒ abri,
- ⇒ portail,
- ⇒ extension.

Angle des photos Côté rue

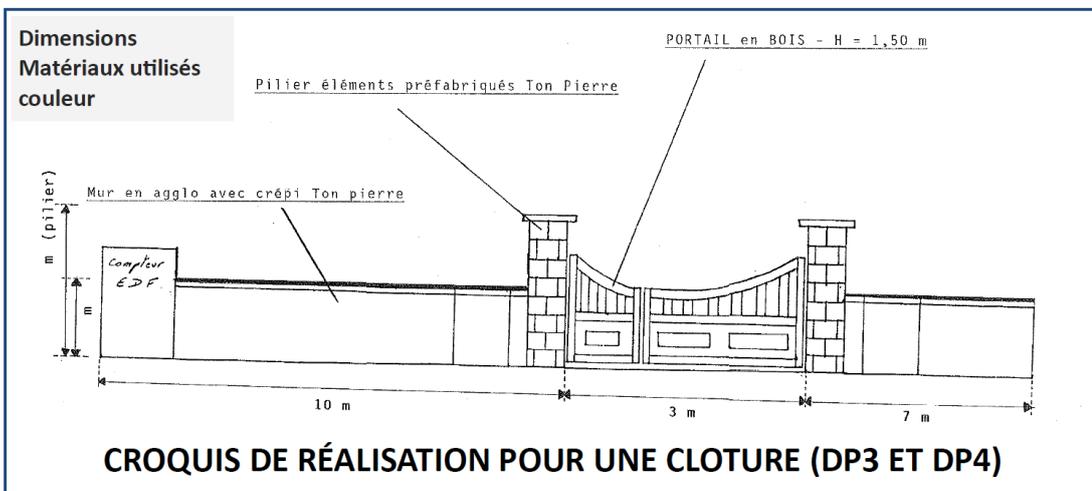
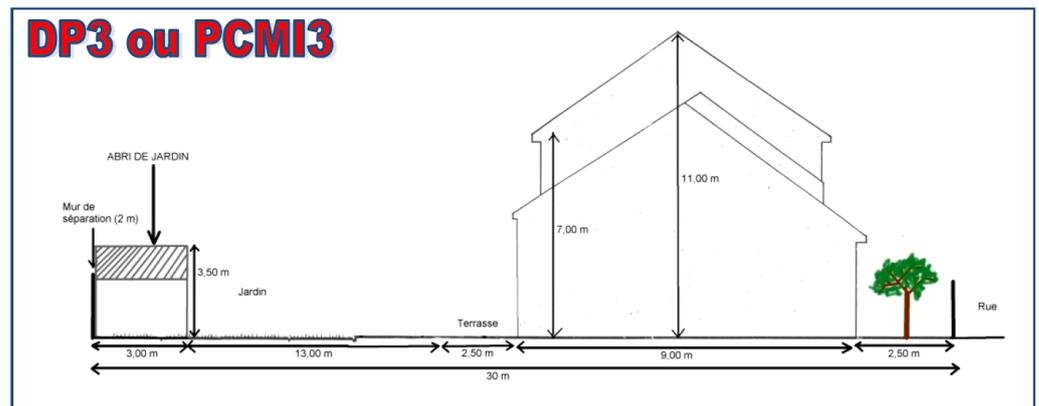
DP3 OU PCMI3 : PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Il permet d'indiquer le niveau de la construction par rapport au terrain naturel, et toute réhausse ou affouillement du sol



A indiquer sur le plan :

- Cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain.
- La codification : DP3 ou PCMI3



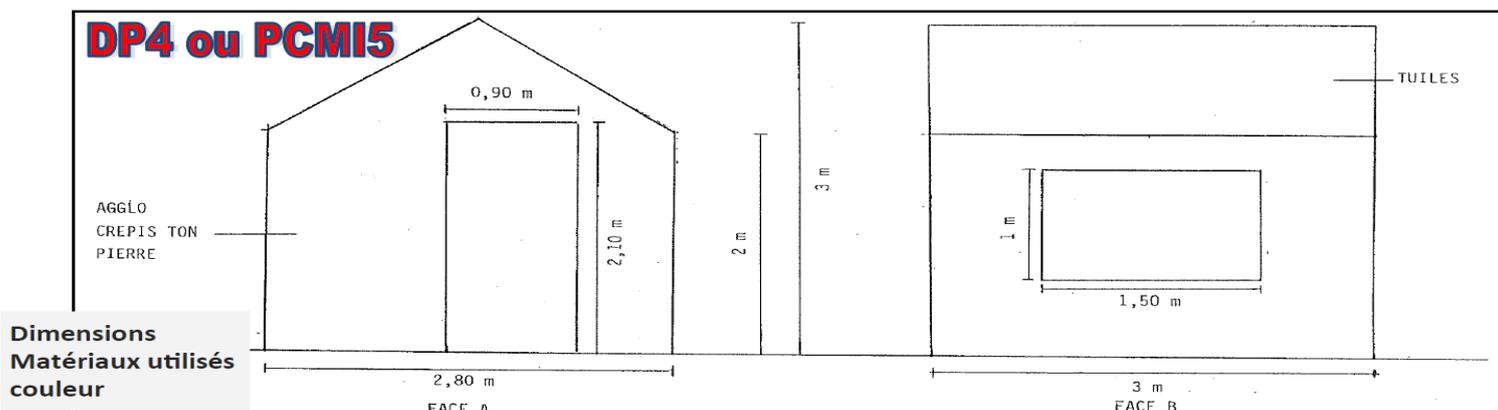
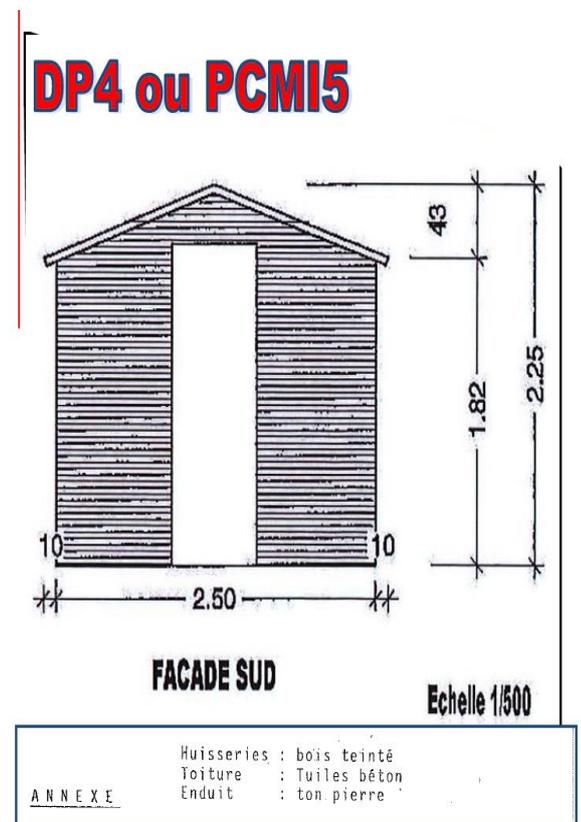
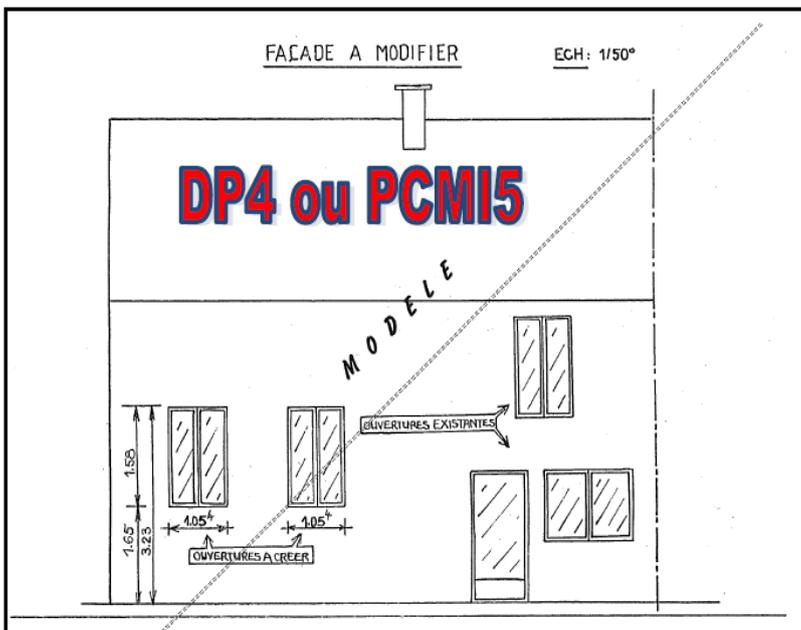
DP4 OU PCMI5 : PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

Les plans des façades et des toitures permettent de visualiser de manière schématique, quel sera l'aspect extérieur de la construction existante et future et/ou ses modifications.

- ❖ L'échelle choisie doit permettre d'avoir une vue assez précise de l'aspect des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet.
- ❖ Il faut fournir un plan de toutes les façades concernées par les travaux.
- ❖ Les plans doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade (matériaux, ouvertures, cheminées ou tout autre élément visible à l'extérieur).

Informations obligatoires :

- Dimensions, échelle et orientation.
- Façades et toitures du projet.
- Façades de l'existant en cas de modifications.
- Codification du document (DP4 ou PCMI5)



DP11 ou PCMI4 : NOTICE DESCRIPTIVE

La notice descriptive doit présenter le projet envisagé. Il faut y inscrire les dimensions, matériaux et couleurs.

- Si vous avez un devis ou des photos des éléments faisant l'objet des travaux (fenêtres de toit, abri de jardin, portes, clôtures...) Vous pouvez les intégrer à la notice.

DP5 : UNE REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Ce document permet de faire apparaître les modifications projetées.

A ne fournir que si la **DP4 : PLAN DES FACADES ET DES TOITURES** est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

DP6 ou PCMI6 : DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT

Obligatoire si les travaux sont visibles depuis l'espace public.

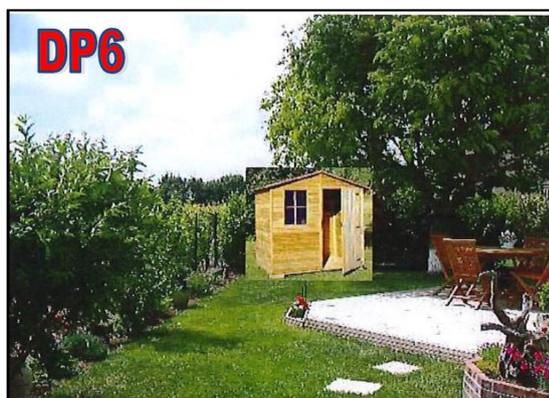
Il permet de visualiser l'impact paysager du projet dans son environnement.

L'insertion pourra être réalisée avec :

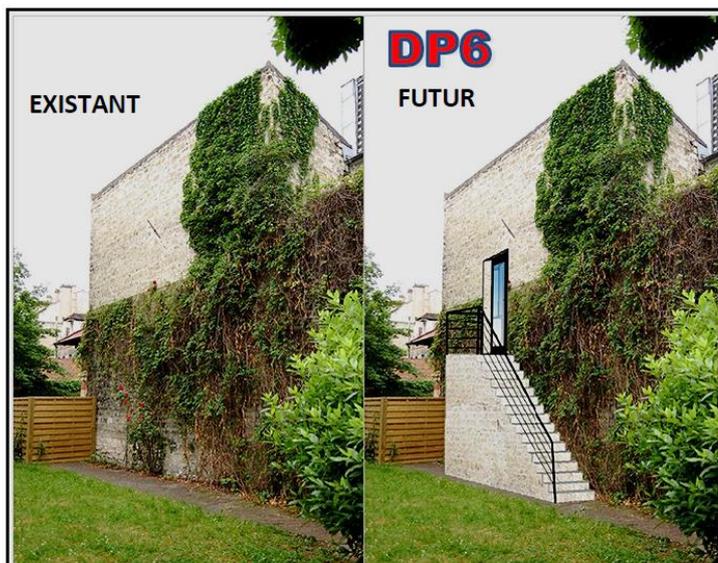
- un croquis

OU

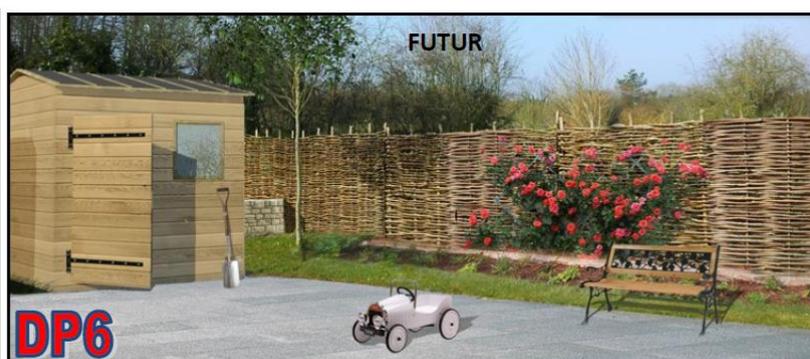
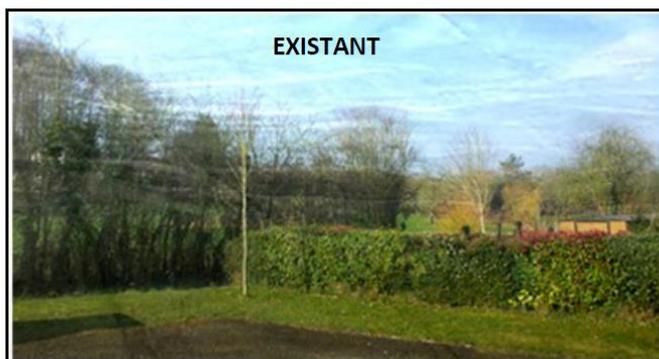
- une photographie (montage photographique ou modélisation informatique).



QUELQUES EXEMPLES D'ELEMENTS POUVANT ETRE UTILISES POUR LA DP6 OU PCMI6 :



LA DP6 OU PCMI6 sert ici d'avant/après, permettant de voir l'impact et le rendu qu'aura le projet sur le terrain ou les bâtiments existants.



DP7 ou PCMI7 : UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Obligatoire si les travaux sont visibles depuis l'espace public.



DP8 OU PCMI8 : UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Obligatoire si les travaux sont visibles depuis l'espace public.

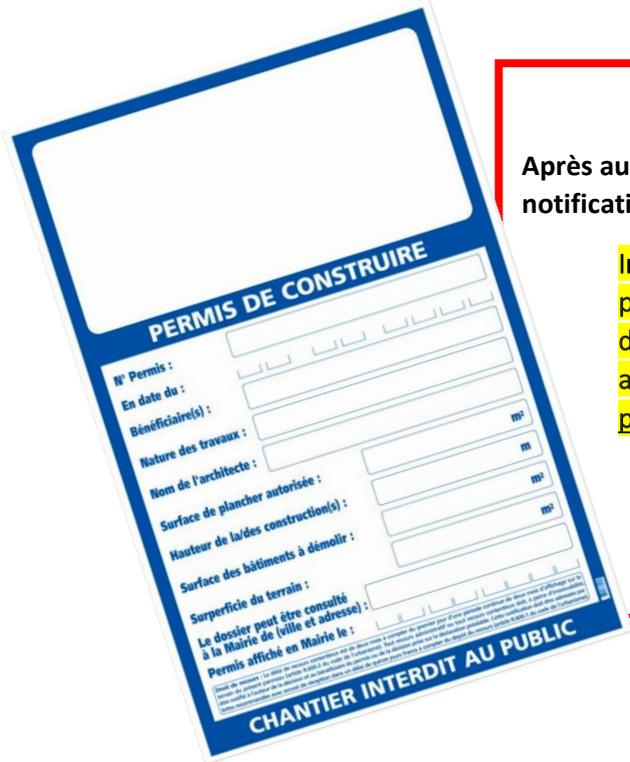


DEROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

Après autorisation des travaux sur le terrain, l'affichage doit être réalisé dès la notification de l'autorisation, il faut alors :

Installer devant votre terrain de manière lisible et visible depuis la voie publique un panneau d'affichage (exemple ci-contre) + une copie de l'arrêté d'autorisation. L'affichage doit être réalisé dès l'obtention de votre autorisation et maintenu pendant deux mois sans discontinuer, ainsi que pendant toute la durée de vos travaux d'urbanisme.



LA DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document n'est requis que pour les constructions faisant l'objet d'un PERMIS DE CONSTRUIRE.

Dès l'ouverture du chantier de construction, la DECLARATION est à remettre **OBLIGATOIREMENT** au Service Urbanisme de la Mairie.

(3 exemplaires du formulaire Cerfa n°13407*03)

LA DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX.

La DAACT est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et de la conformité de la construction (DP, PC, PA...)

La DAACT est un document **OBLIGATOIRE** à remettre au service urbanisme de la Mairie (3 exemplaires du formulaire Cerfa 13408*04)

En cas de construction neuve, une attestation de respect de la Réglementation thermique 2012 (RT2012) doit être jointe à la DAACT.

Ce document sera **OBLIGATOIREMENT** à fournir lors de la revente du bien, si ce n'est pas le cas, le notaire chargé de la vente vous le réclamera.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du Permis / de la Déclaration Préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, **un panneau visible** de la voie publique décrivant le projet.

Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.