Ville de
Grisy-Suisnes
Le village de la rose

GUIDE PRATIQUE

pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme, à usage des particuliers

Pour constituer votre dossier, ce guide vous indique :

- Les pièces à joindre à votre demande et comment les établir avec des exemples.

PERMIS DE CONSTRUIRE

❒ **La demande de PERMIS DE CONSTRUIRE et le dossier technique** qui l'accompagne doivent être établis **en 5 exemplaires**. D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

- ☐ **Cerfa n°13406*05** Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.
- ☐ **Cerfa n° 13409*05** Permis de construire autre que maison individuelle.
- ☐ **Cerfa n°13411*05** Permis modificatif (quel que soit le type de permis)
- ☐

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la **Réglementation Thermique 2012** (RT 2012).

Vous y trouverez également des informations utiles :

- ❒ Les modalités pratiques concernant la constitution du dossier
- ❒ Les dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux.
- ► **Les formulaires sont disponibles en cliquant sur l'image.**

❒ N'oubliez pas de renseigner la partie **« courte description de votre projet ou de vos travaux » page 3 (préciser les matériaux utilisés et leurs couleurs).**

► **Votre projet devra respecter les règlements du Plan Local d'Urbanisme. Son accès direct est en page d'accueil du site en cliquant sur l'image.**

DÉCLARATION PREALABLE

❒ **La demande de DÉCLARATION PRÉALABLE et le dossier technique** qui l'accompagne doivent être établis en **3 exemplaires**. D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

☐ **Cerfa n°13703*05** Déclaration Préalable à la réalisation de constructions et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

❒ **Quand peut-on démarrer les travaux d'aménagements ou de construction ?**

Certains projets sont dispensés de formalité, d'autres sont obligatoirement soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

Vous devez donc déclarer ou demander une autorisation auprès de la mairie avant tout projet de travaux d'aménagement et/ou de construction.

❒ **A quoi sert la Déclaration Préalable et/ou le Permis de Construire ?**

La déclaration préalable et/ou le permis de construire est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

La déclaration préalable concerne généralement les projets de faible importance tandis que le permis de construire concerne les travaux plus importants.

Selon la nature du projet, il faudra demander soit :

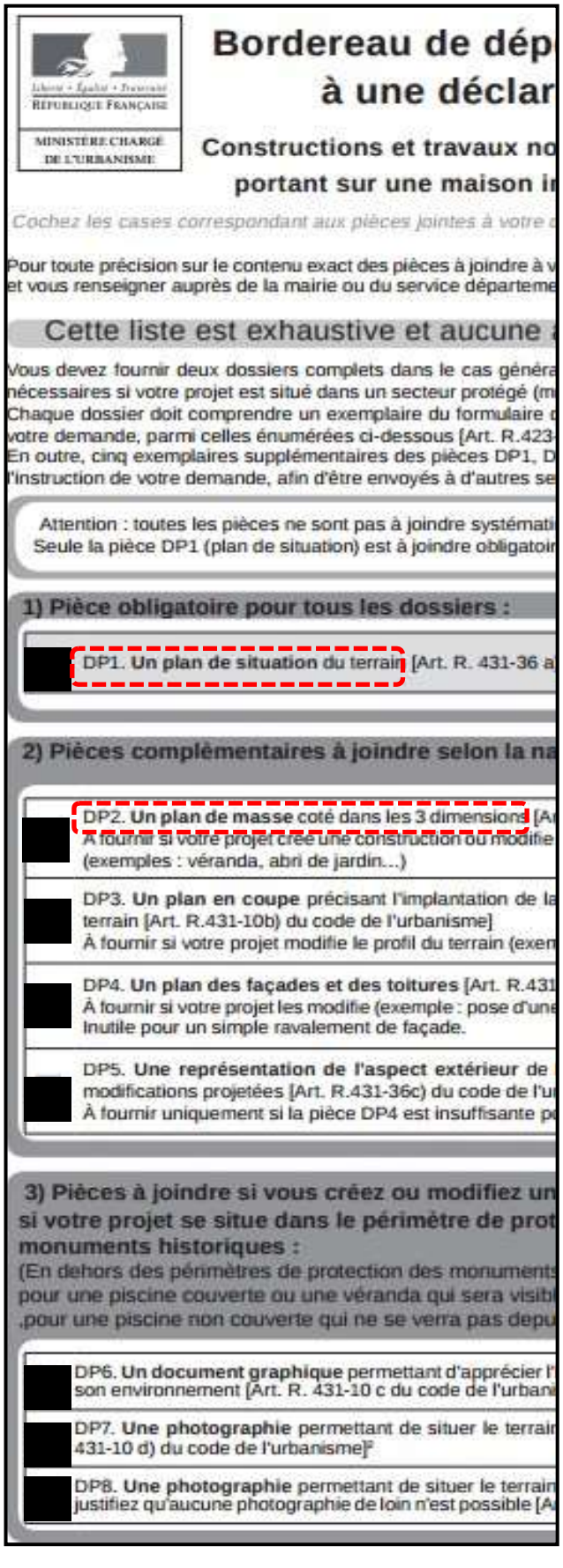
- **une Déclaration Préalable (DP),**
- **un Permis de Construire (PC).**

❒ **Que faire lorsque vous avez commencé les travaux d'aménagements ou de construction sans en avoir informé la mairie ?**

Votre projet est illégal, il est conseillé de vous rapprocher de votre mairie afin de régulariser votre situation.

Le « Bordereau de dépôt des pièces jointes » vous renseigne sur la codification des documents.
DP1, DP2, … pour une **Déclaration Préalable.**
PCMI1, **PCMI2,** ... pour un **Permis de Construire.**
Il est important de reporter cette codification sur chaque pièce.

Déclaration Préalable - DP



Bordereau de dép
à une déclar

Constructions et travaux no
portant sur une maison i

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à v
et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départeme

Cette liste est exhaustive et aucune

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas génér
nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (m
Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire
votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423
En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, D
l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres se

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

1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

DP1. **Un plan de situation** du terrain [Art. R. 431-36 a

2) Pièces complémentaires à joindre selon la na

DP2. **Un plan de masse** coté dans les 3 dimensions [A
À fournir si votre projet crée une construction ou modifie
(exemples : véranda, abri de jardin...)

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

DP4. **Un plan des façades et des toitures** [Art. R.431
À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une
Inutile pour un simple ravalement de façade.

DP5. **Une représentation de l'aspect extérieur** de
modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'u
À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante p

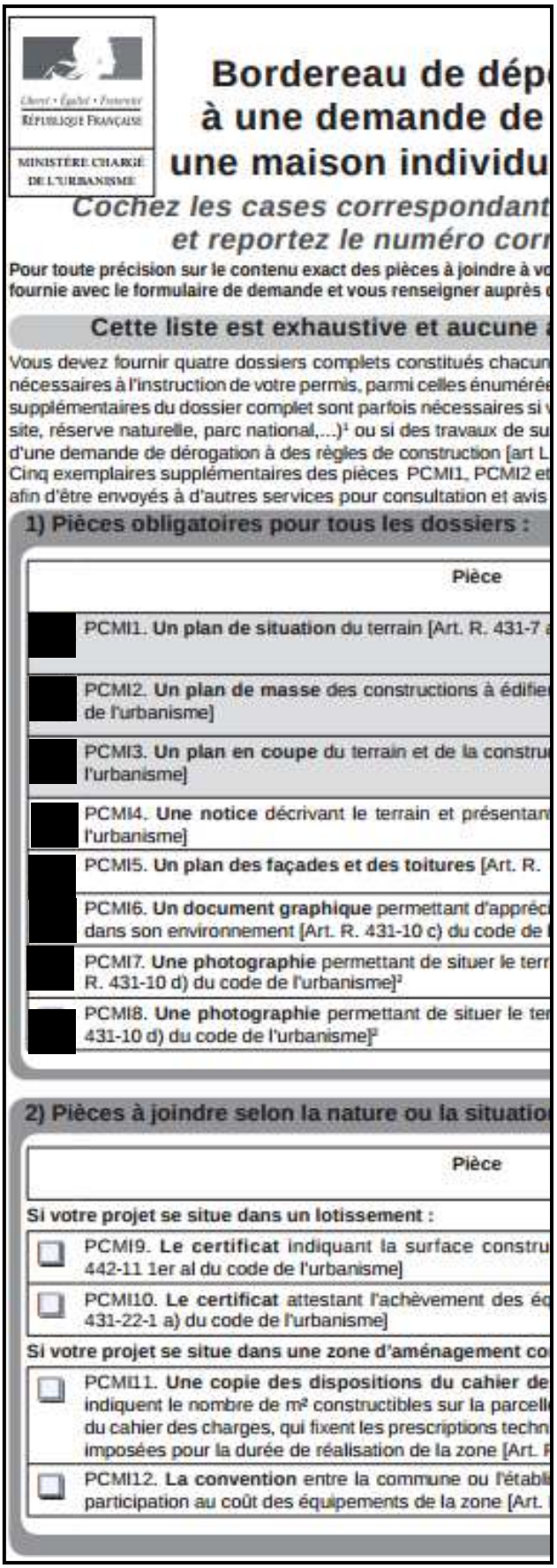
3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez un
si votre projet se situe dans le périmètre de prot
monuments historiques :
(En dehors des périmètres de protection des monument
pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visib
,pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depu

DP6. **Un document graphique** permettant d'apprécier l'
son environnement [Art. R. 431-10 c du code de l'urban

DP7. **Une photographie** permettant de situer le terrain
431-10 d) du code de l'urbanisme][2]

DP8. **Une photographie** permettant de situer le terrain
justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [A

Permis de construire - PC



Bordereau de dép
à une demande de
une maison individu

Cochez les cases correspondant
et reportez le numéro cor

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à v
fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès

Cette liste est exhaustive et aucune

Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun
nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérée
supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si
site, réserve naturelle, parc national,...)[1] ou si des travaux de su
d'une demande de dérogation à des règles de construction [art L
Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PCMI1, PCMI2 et
afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce

PCMI1. **Un plan de situation** du terrain [Art. R. 431-7

PCMI2. **Un plan de masse** des constructions à édifie
de l'urbanisme]

PCMI3. **Un plan en coupe** du terrain et de la constru
l'urbanisme]

PCMI4. **Une notice** décrivant le terrain et présentan
l'urbanisme]

PCMI5. **Un plan des façades et des toitures** [Art. R.

PCMI6. **Un document graphique** permettant d'appréc
dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de

PCMI7. **Une photographie** permettant de situer le terr
R. 431-10 d) du code de l'urbanisme][2]

PCMI8. **Une photographie** permettant de situer le te
431-10 d) du code de l'urbanisme][2]

2) Pièces à joindre selon la nature ou la situatio

Pièce

Si votre projet se situe dans un lotissement :

PCMI9. **Le certificat** indiquant la surface constru
442-11 1er al du code de l'urbanisme]

PCMI10. **Le certificat** attestant l'achèvement des éc
431-22-1 a) du code de l'urbanisme]

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement co

PCMI11. **Une copie des dispositions du cahier de**
indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcell
du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techn
imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art.

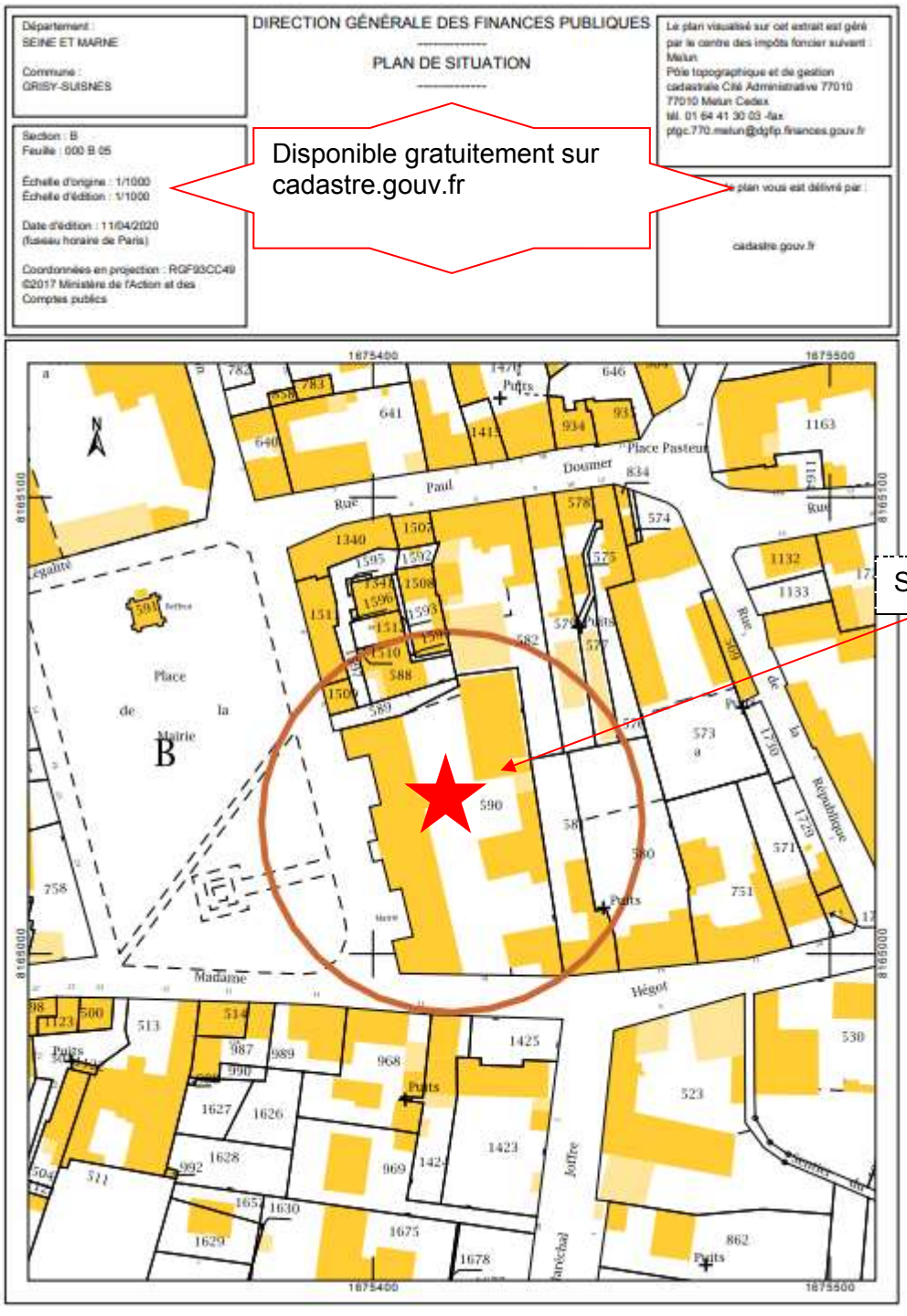
PCMI12. **La convention** entre la commune ou l'établ
participation au coût des équipements de la zone [Art.

DP1 ou PCMI1 - PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Informations obligatoires :

- ☐ Orientation (Nord)
- ☐ Positionner le terrain par une croix
- ☐ Mentionner la codification exacte, soit :
  - **DP1** (Déclaration Préalable),
  - **PCMI1** (Permis de Construire),



PCMI1 ou DP1

DP2 ou PCMI2 - PLAN DE MASSE

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain et permet d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain.
Il permet également de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.

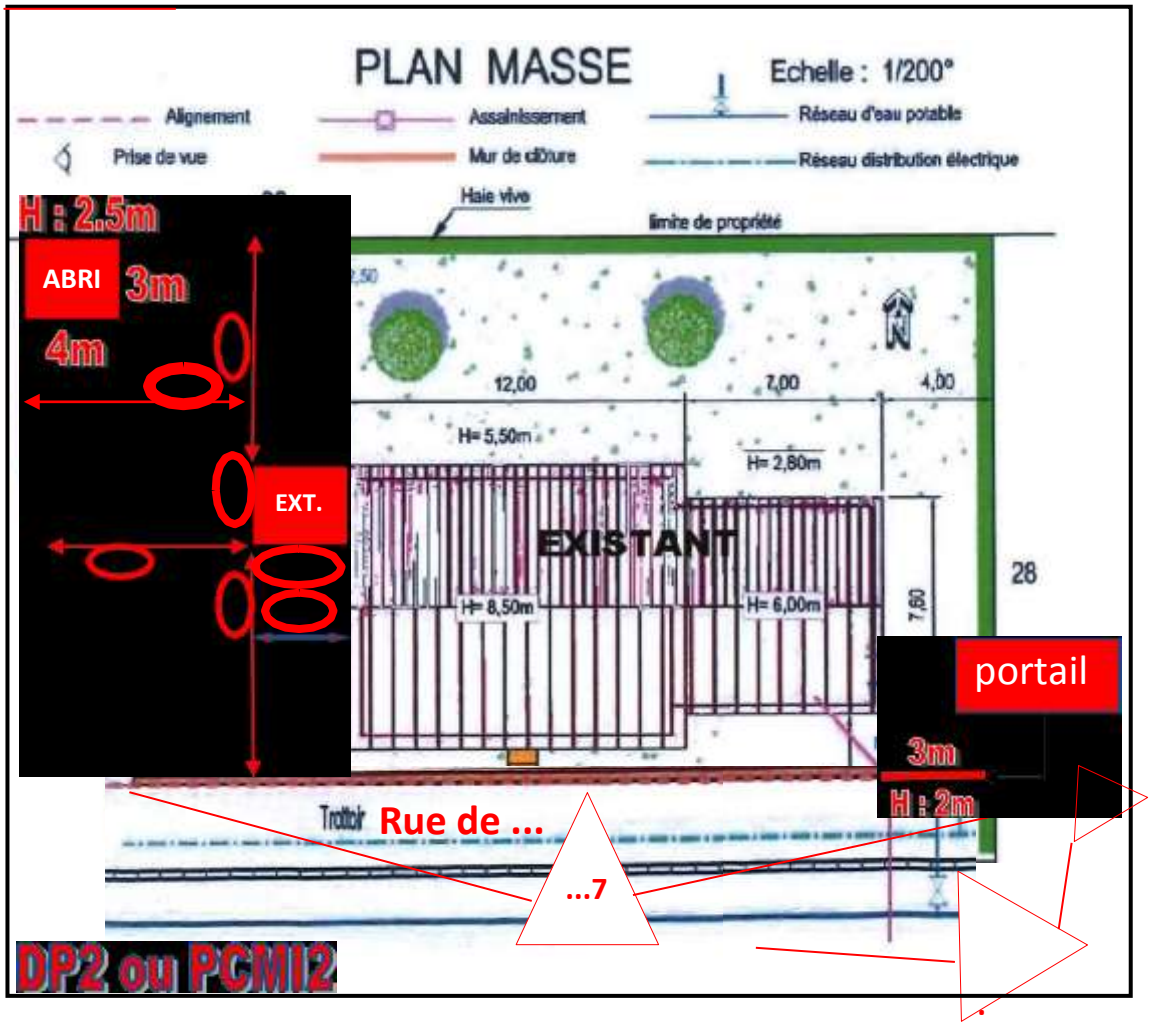
Informations obligatoires :

- L'échelle et l'orientation (Nord),
- Le projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, cotes: hauteurs, métriques et NGF)
- Les distances du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété,
- Le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain,
- Plantations maintenues, supprimées, créées,
- Implantation des réseaux : eau, électricité, assainissement,
- Accès à la parcelle depuis le domaine public,

Vous devez indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos ont été prises (côté rue) avec leurs angles, permettant de situer le terrain dans l'environne- ment proche (DP7 ou PCMI7) et celle permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (DP8 ou PCMI8).

*__NGF__: Nivellement Général de France (cote altimétrique) que vous pouvez trouver sur le site : **geodesie.ign.fr**

Le plan cadastral français disponible en ligne est un service qui vous permet de rechercher, visualiser et consulter les plans et éditer gratuitement des extraits : **cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do**
Ce document n'est toutefois pas opposable.



Présentation de plusieurs projets positionnés sur le plan de masse:

- Abri,
- Portail,
- Extension.

Angle des photos Côté rue

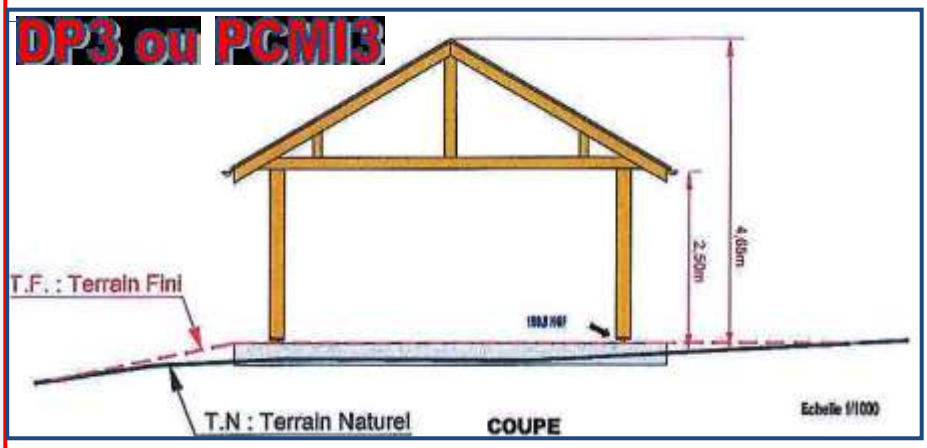
DP3 ou PCMI3 - PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

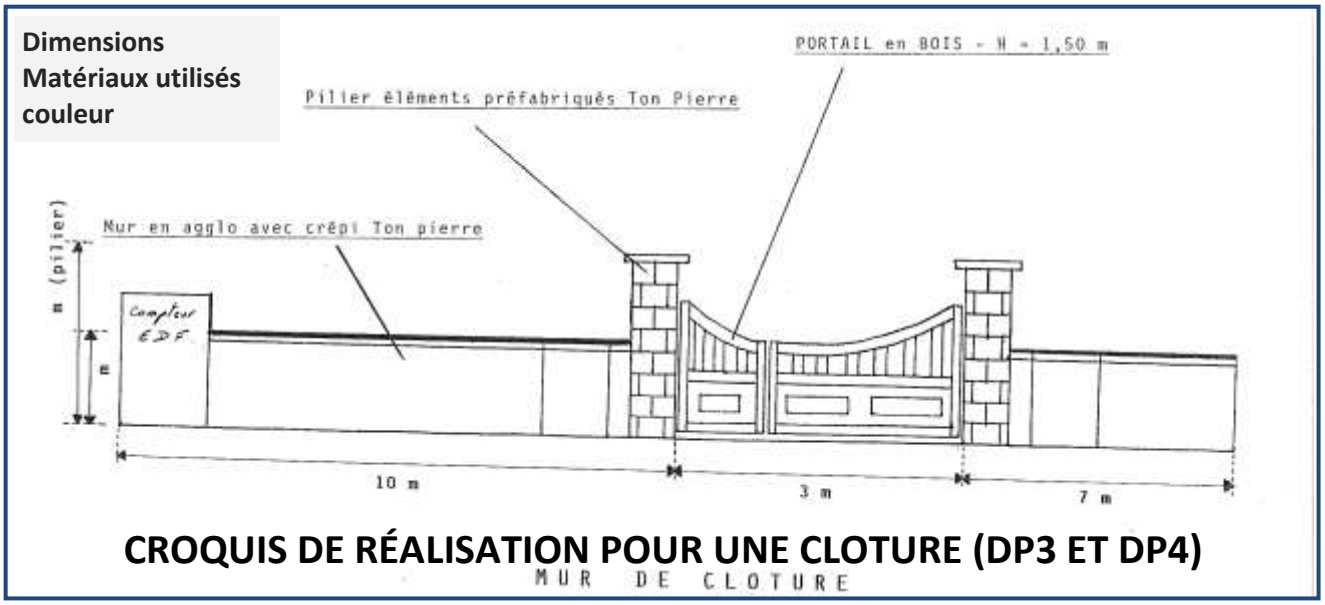
Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain.

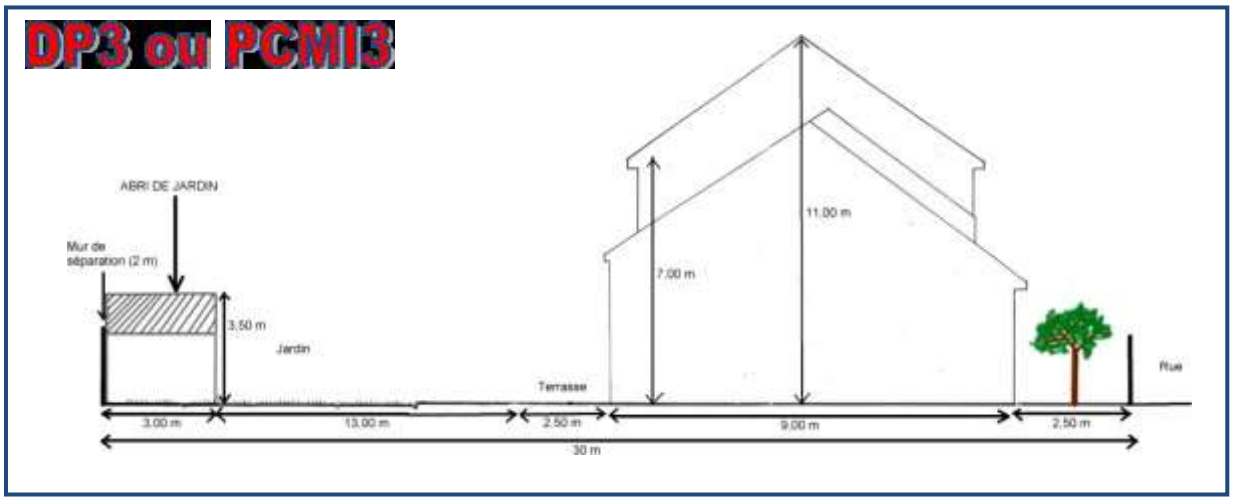
Représentez un plan de coupe à l'échelle et indiquez :

Informations obligatoires :

- Echelle,
- Cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,
- Profil du terrain naturel et du terrain futur si modification (TN/TF),
- Codification du document.







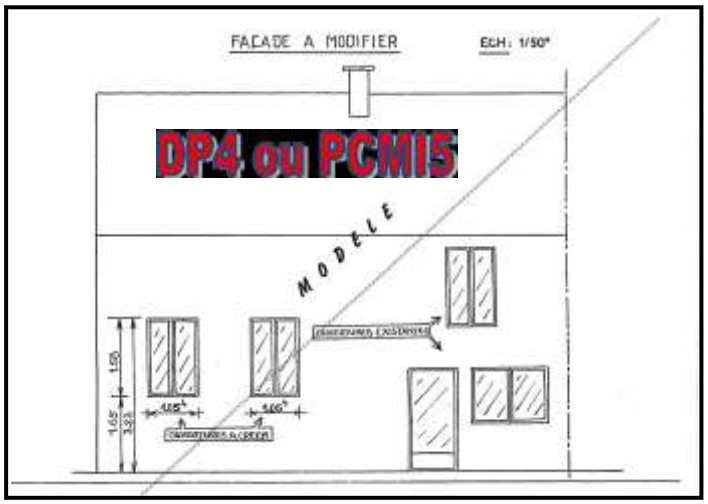
DP4 ou PCMI5 - PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

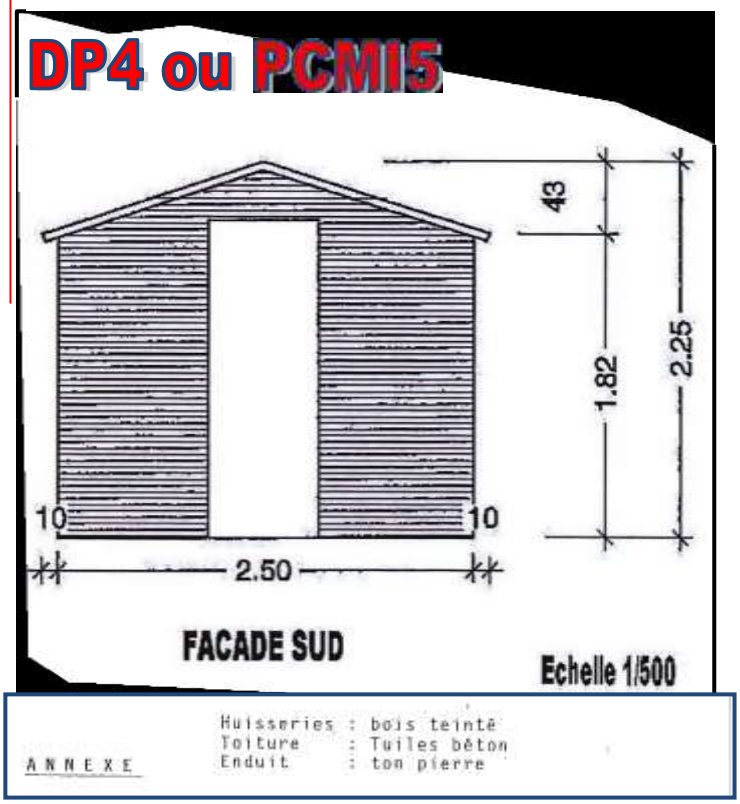
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

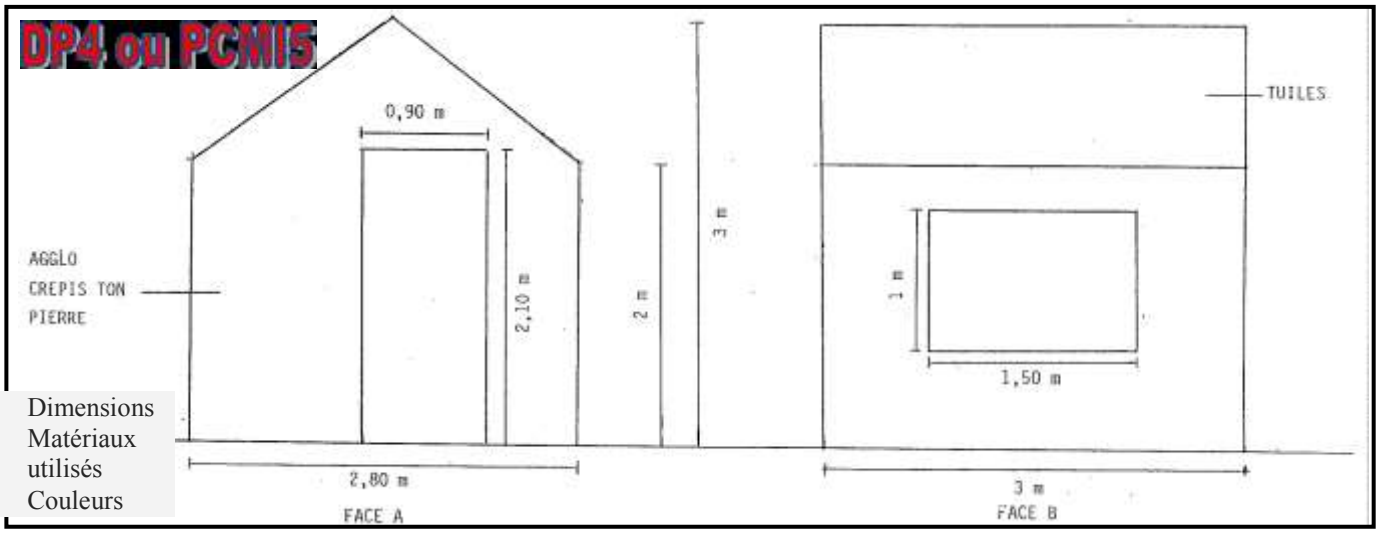
Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de **la ou des facade(s) concernée(s)** des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (moulures ou corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Informations obligatoires :

- Echelle et l'orientation,
- Façades du projet y compris toitures,
- Façades de l'existant en cas de modifications.
- Codification du document.







Dimensions
Matériaux utilisés
Couleurs

PCMI4 - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice descriptive est un document obligatoire à fournir uniquement pour un permis de construire.

La notice doit présenter le projet, mais aussi le terrain sur lequel la construction est envisagée.

- Présentation du terrain : (avant et après)
  - Les particularités, la situation, s'il est à l'état naturel (nonconstruit),
  - La végétation existante : arbres, haies de clôture …),
- Présentation du projet de construction :
  - Détailler l'objet de la construction ainsi que les points principaux caractérisant le projet : l'environnement, l'aspect, la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la construction...)

DP5 - UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION

Ce document permet de faire apparaître les modifications projetées

[*Art. R.431-36c*) du code de l'urbanisme].

*À fournir uniquement si la pièce **DP4** est insuffisante pour montrer la modification envisagée.*

DP6 ou PCMI6 - DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT.

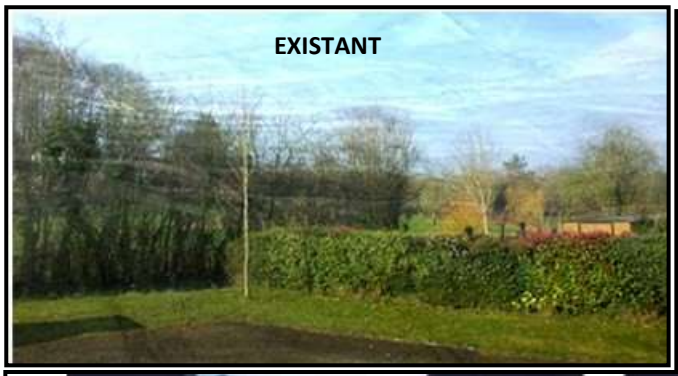
Il permet d'apprécier l'impact paysager du projet dans son environnement.

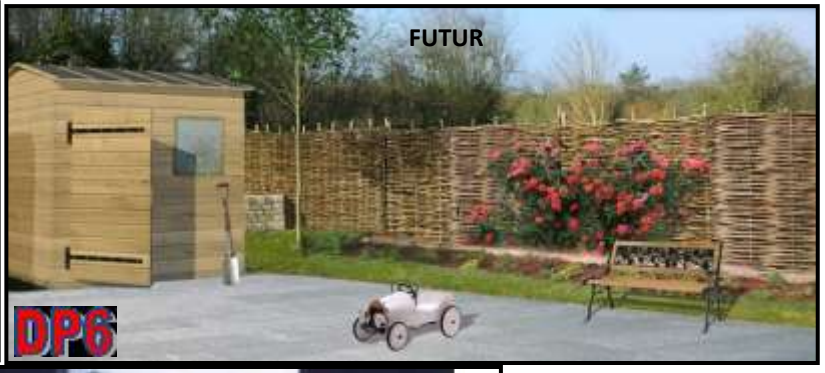
Perspective d'insertion à réaliser avec un croquis ou une photographie (montage photographique ou simulation informatique).

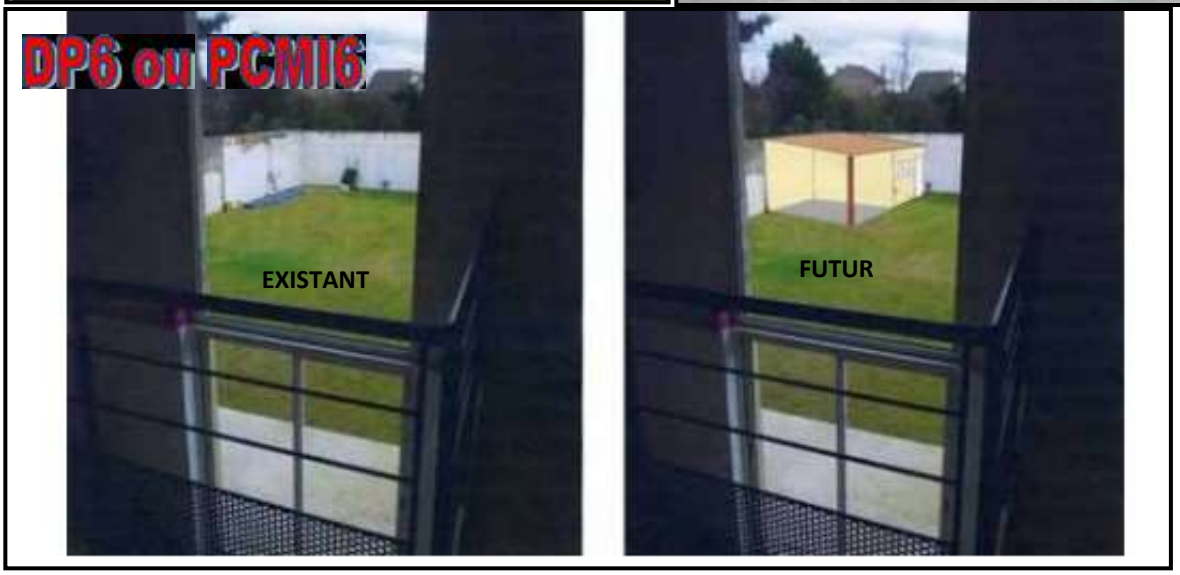
EXEMPLES :

Rajout d'une fenêtre de toit (coté Sud)
fenêtres de toit existante
DP6 ou PCMI6

EXISTANT
DP6
FUTUR


EXISTANT


FUTUR
DP6


DP6 ou PCMI6
EXISTANT
FUTUR

DP6 ou PCMI6
EXISTANT
FUTUR

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

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

DP8 ou PCMI8 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [*Art. R. 431-10 d*) du code de l'urbanisme].

LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

Après autorisation de la construction sur le terrain, l'affichage doit être réalisé dès la notification de l'autorisation, vous devrez alors :

1. **AFFICHER** le « **RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT** » sur lequel la Mairie aura apposé son cachet pour attester la date de dépôt ;
2. **INSTALLER** pendant toute la durée du chantier, un panneau rectangulaire visible de la voie publique.

(Le panneau rectangulaire doit avoir des dimensions supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés.

Un modèle de panneau figure sur le site officiel de l'administration française : **www.service-public.fr**

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est uniquement requis pour les constructions faisant l'objet d'un PERMIS DE CONS TRUIRE.
Dès l'ouverture du chantier de construction, la DÉCLARATION est à remettre **obligatoirement** au service de l'Urbanisme de la Mairie en **2 exemplaires** au moyen du formulaire **Cerfa n°13407*02**.

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La « Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux » (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction (DP, PC, PA...).
La DAACT est un document déclaratif obligatoire à remettre au service de l'Urbanisme de la Mairie en 3 exemplaires au moyen du formulaire Cerfa n°13408*03.
En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la Réglementation Thermique 2012 (uniquement pour les Permis de Construire).

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.