

# GUIDE PRATIQUE

---

## Dossiers d'urbanisme



Mairie de La Chapelle la Reine  
Service de l'urbanisme  
17, rue du Docteur Battesti  
77760 La Chapelle La Reine

01.60.74.96.00

[www.lachapellelareine.fr](http://www.lachapellelareine.fr)  
[urbanisme@lachapellelareine.fr](mailto:urbanisme@lachapellelareine.fr)

## TABLE DES MATIERES

Préambule .....	3
Vos Projets - Formulaires d'autorisations d'urbanisme .....	5
• Déclaration Préalable .....	6
• Permis de construire .....	6
• Permis d'aménager : .....	7
• Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager : .....	7
• Transfert d'un permis de construire ou d'aménager : .....	8
• Autorisation de travaux aux titres des Etablissements recevant du public (ERP) .....	8
• Autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne : .....	9
• Certificat d'urbanisme .....	9
• Déclaration d'intention d'aliéner .....	10
Consulter le Cadastre .....	11
Les pièces constitutives des dossiers .....	13
Avant tout début de travaux !! .....	23
Le possible Retrait administratif de l'autorisation d'urbanisme .....	23
Dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux .....	25
La durée de validité d'une autorisation .....	27
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 77 (CAUE 77) .....	28
Le changement de destination d'un bâtiment .....	29
L'alignement individuel d'un bien immobilier .....	30
Aménagements extérieurs .....	31
Assainissement .....	33
Droit de préemption urbain .....	34
Aides à l'amélioration et la rénovation de l'habitat .....	35
Demande de numérotation de voirie .....	36
Terrain non entretenu (en friche, encombré de détritrus, gravats, déchets de chantiers) .....	37
Plantations (haies, arbres, arbustes...) .....	39
Meublé de tourisme .....	38

# Préambule

## ► LES FORMULAIRES SONT DISPONIBLES :

- en mairie, au service urbanisme (sur rdv)
- ou sur le site internet : <https://www.service-public.fr/>



- Votre projet devra respecter le Plan Local d'Urbanisme que vous pouvez trouver en intégralité en mairie (à l'accueil ou au service urbanisme) et/ou sur <https://www.lachapellelareine.fr/> et/ou sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>



► Il est important de bien veiller à respecter le bon nombre de formulaires à fournir ainsi que l'ensemble des pièces obligatoires. A défaut, votre demande sera incomplète et une demande de pièces complémentaires sera effectuée. Ce qui reporte les délais d'instruction. Merci également de bien respecter la codification des pièces ! (Voir page 11)

► **IMPORTANT** : 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.



## Vos Projets – Formulaire d'autorisations d'urbanisme

Plusieurs types d'autorisations d'urbanisme existent, en fonction des travaux que vous souhaitez réaliser :

Une **déclaration préalable** de travaux est exigée pour des travaux non soumis à permis de construire : l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

Le **permis de construire** concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis.

Le **permis d'aménager** permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (lotissement, camping, aire de stationnement).

La construction, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public (ERP) est soumis(e) à une réglementation différente selon que les travaux nécessitent ou non un permis de construire. Dans le cas où les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis de construire, l'exploitant (ou le maître d'ouvrage) de l'ERP doit obtenir une **autorisation de travaux aux titres des ERP**.

La publicité extérieure nécessite une **autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne**.

Le **certificat d'urbanisme** indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Le **certificat d'information** permet de disposer d'informations sur la situation d'un terrain, tandis que le **certificat opérationnel** apporte des informations sur la faisabilité du projet.

Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente de son bien à cette collectivité par le biais d'une **déclaration d'intention d'aliéner**. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

CERFA  
cerfa  
N° 13406\*11

### Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous constituez une seule maison individuelle ou ses annexes,
- vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes. Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante
- voire projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (ADAU) disponible sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**1 Identité du demandeur <sup>(1)</sup>**

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance :

Date : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

(1) Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1 / 13

## Déclaration Préalable

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Formulaires :

- [Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI](#)
- [Déclaration préalable \(construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire\)](#)
- [Déclaration préalable \(lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager\)](#)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

CERFA  
cerfa  
N° 13703\*10

### Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les déclarations portant sur un lotissement ou une division foncière non soumis à permis d'aménager, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13702.

Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...),
- vous constituez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...),
- vous édifiez une clôture.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (ADAU) disponible sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**1 Identité du déclarant <sup>(1)</sup>**

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

(1) Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1 / 13

## Permis de construire

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

Formulaires :

- [Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes \(PCMI\)](#)
- [Demande de permis de construire \(autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes\)](#)
- [Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 \(RT 2012\)](#)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

**CERFA**  
N° 13409\*11

### Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (ou sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens ».  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...),
- vous réalisez une nouvelle construction,
- vous effectuez des travaux sur une construction existante,
- votre projet comprend des démolitions,
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précédemment à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD/AU) disponible sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**1 Identité du demandeur<sup>(1)</sup>**

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir duquel, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

<sup>(1)</sup> Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire ou des propriétaires ; vous êtes l'architecte ou le directeur du Parc National ; vous êtes co-constructeur du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'appropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1 / 28

## Permis d'aménager :

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665>

Formulaire :

- [Demande de permis d'aménager](#)

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

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

**CERFA**  
N° 13411\*11

### Demande de modification d'un permis délivré en cours de validité

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez modifier un permis qui vous a été délivré et qui est en cours de validité.

Un permis est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

**1 Désignation du permis**

Autorisation accordée :  
 Permis de construire  Permis d'aménager

N° permis : \_\_\_\_\_ M/T N° modif : \_\_\_\_\_

Si vous en disposez, date du dépôt du permis initial : \_\_\_\_\_

Date de délivrance du permis : \_\_\_\_\_

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19450>

Formulaire :

- [Demande de modification d'un permis de construire en cours de validité](#)

## Transfert d'un permis de construire ou d'aménager :



**REPUBLICQUE FRANÇAISE**  
Ministère de l'Énergie, du Climat et de la Transition

**CERFA**  
N° 13412\*10

### Demande de Transfert de permis délivré en cours de validité

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez transférer tout ou partie d'un permis en cours de validité délivré à une autre personne.

Un permis est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA Dpt Commune Année N° de dossier N° modif

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

In \_\_\_\_\_

#### 1 Désignation du permis

Autorisation accordée :

Permis de construire  Permis d'aménager

N° permis : \_\_\_\_\_ M/T N° modif : \_\_\_\_\_

Si vous en disposez, date du dépôt du permis initial : \_\_\_\_\_

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2698>

Formulaire :

- [Demander le transfert d'un permis de construire valide](#)

## Autorisation de travaux aux titres des Etablissements recevant du public (ERP)

Informations :

- <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31687>
- [Définition d'un établissement recevant du public \(ERP\)](#)



**REPUBLICQUE FRANÇAISE**  
Ministère de l'Énergie, du Climat et de la Transition

**CERFA**  
N° 13824\*02

### Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)

Article L. 111-5 du code de la construction et de l'habitation

Cadre 1 à 3 Informations nécessaires à l'instruction de l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public.  
Cadre 4 Informations nécessaires à la vérification de la conformité aux règles de sécurité et d'accessibilité en application de l'article R. 111-19-17, R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation.  
Cadre 5 Informations nécessaires à l'instruction des dérogations ou modalités particulières d'application des règles de sécurité ou d'accessibilité.  
Cadre 6 Engagement du ou des demandeur(s).

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez construire, aménager ou modifier un établissement recevant du public.
- votre projet n'est soumis ni à un permis de construire ni à un permis d'aménager.

Cette demande vous permet d'accomplir les formalités nécessaires.

Cadre réservé à l'administration

N° de l'autorisation : AT \_\_\_\_\_  
Le cas échéant n° de la déclaration préalable effectuée au titre du code de l'urbanisme : \_\_\_\_\_  
Date de dépôt en mairie : \_\_\_\_\_

#### 1- Identité du ou des demandeur(s)

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation.  
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs identités sur papier libre.

Vous êtes un particulier : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Raison sociale et dénomination : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Formulaires :

- [Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public \(ERP\)](#)
- [Demande d'approbation d'un Agenda d'accessibilité programmée \(Ad'ap\)](#)
- [Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique](#)

## Autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne :

**Demande d'autorisation préalable**

de nouvelle installation   
de remplacement   
de modification

N° 14798°01

**d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une préenseigne ou une enseigne**

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Ministère chargé de l'environnement

cerfa

livre V • Titre VIII • Chapitre 1<sup>er</sup> • art. L. 581-9 et L. 581-44, R. 581-9 à R. 581-21 du code de l'Environnement

Cadre réservé à l'administration

Date de réception : \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
Dossier transmis à : le \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_  
ABF  préfet de région  Numéro d'autorisation : AP - \_\_\_ - \_\_\_ - \_\_\_ - \_\_\_

**Compléter la partie concernant le dispositif visé par la demande d'autorisation**

Un imprimé ne peut concerner qu'un seul type de dispositif.  
Lorsque plusieurs dispositifs du même type sont installés sur le même terrain, un seul imprimé peut être renseigné.  
Lorsque plus de 3 enseignes sont installées pour une même activité, un second imprimé doit être renseigné.

**1. Identité du déclarant projetant d'exploiter le dispositif**

Vous êtes un particulier : Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
Vous êtes une personne morale :  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Forme juridique : \_\_\_\_\_  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

### Informations :

- <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24301>
- [Où est-il interdit d'apposer des publicités extérieures ?](#)
- [Taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures \(TLPE\)](#)

### Formulaires :

- [Demande d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne](#)
- [Taxe locale sur la publicité extérieure](#)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté Égalité Fraternité

cerfa  
N° 13410°08

**Demande de certificat d'urbanisme**

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- + vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- + vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

C. U. Dpt Commune Année N° de dossier  
La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur  
le \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**1. Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

**2. Identité du ou des demandeurs**

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.  
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

2.2 Vous êtes une personne morale  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCI...) : \_\_\_\_\_  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

1/8

## Certificat d'urbanisme

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

Formulaire : [Demande de certificat d'urbanisme](#)

# Déclaration d'intention d'aliéner

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16>

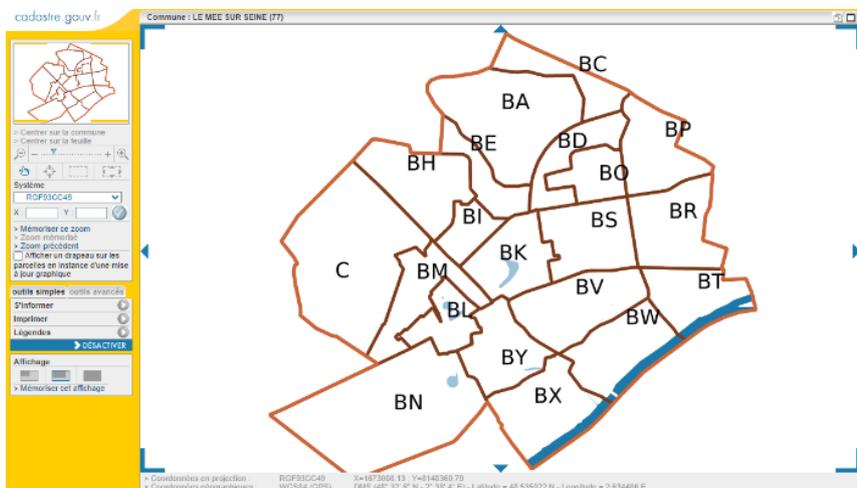
Attention, un droit de préemption urbain renforcé s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Formulaires :

- Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à un droit de préemption

		<b>Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme</b>		 N° 10072*02	
Ministère chargé de l'urbanisme		(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)			
<b>Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)</b>	<input type="checkbox"/>	Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))	<input type="checkbox"/>		
<b>Demande d'acquisition d'un bien (1)</b>	<input type="checkbox"/>	Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)	<input type="checkbox"/>		
Date de réception		<b>Cadre réservé à l'administration</b> Numéro d'enregistrement		Prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>A. Propriétaire(s)</b>					
<b>Personne physique</b>					
Nom, prénom					
Profession (facultatif) (5)					
<b>Personne morale</b>					
Dénomination					
Forme juridique					
Nom, prénom du représentant					
<b>Adresse ou siège social (6)</b>					
N° voie	Extension	Type de voie			
Nom de voie		Lieu-dit ou boîte postale			
Code postal	Localité				
Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):					
<b>B. Situation du bien (8)</b>					
<b>Adresse précise du bien</b>					
N° voie	Extension	Type de voie			
Nom de voie		Lieu-dit ou boîte postale			
Code postal	Localité				
Superficie totale du bien					

## Consulter le Cadastre



Le cadastre désigne l'ensemble des documents qui recensent et évaluent les propriétés foncières de chaque commune. Il sert de base pour le calcul des impôts locaux. Cela comprend notamment le **plan cadastral** et la **matrice cadastrale**.

Le **plan cadastral** est un document graphique qui représente tout le territoire de la commune découpé en sections cadastrales (parties du territoire). L'emprise au sol des bâtiments est également représentée. Le tracé des principales voies de communication et des cours d'eau, la position des agglomérations, des hameaux, des fermes isolées, ainsi que le nom des communes limitrophes y sont indiqués. Les sections cadastrales peuvent être découpées en feuilles parcellaires et lieux-dits avec les numéros et les limites des parcelles. Le nom des propriétaires n'y figure pas.

Vous pouvez télécharger un plan cadastral pour vos projets sur le site suivant :

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

La **matrice cadastrale** est une documentation écrite, éditée chaque année. Elle regroupe les relevés de propriété que l'on appelle également les extraits de matrice.

L'extrait de matrice récapitule les parcelles et les immeubles bâtis appartenant à un même propriétaire, dans la commune. **Il est uniquement communiqué, par le centre des impôts fonciers, au propriétaire du bien immobilier ou au mandataire agissant en son nom.**

Vous pouvez interroger la matrice à partir du nom du propriétaire ou des références cadastrales d'une parcelle ou d'un bâtiment.



## Les pièces constitutives des dossiers

Après avoir identifié le formulaire que vous devez remplir (en fonction des travaux entrepris), il vous faut constituer les pièces à joindre au formulaire.

Pour cela, il convient de se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes, qui liste les pièces obligatoires à fournir.

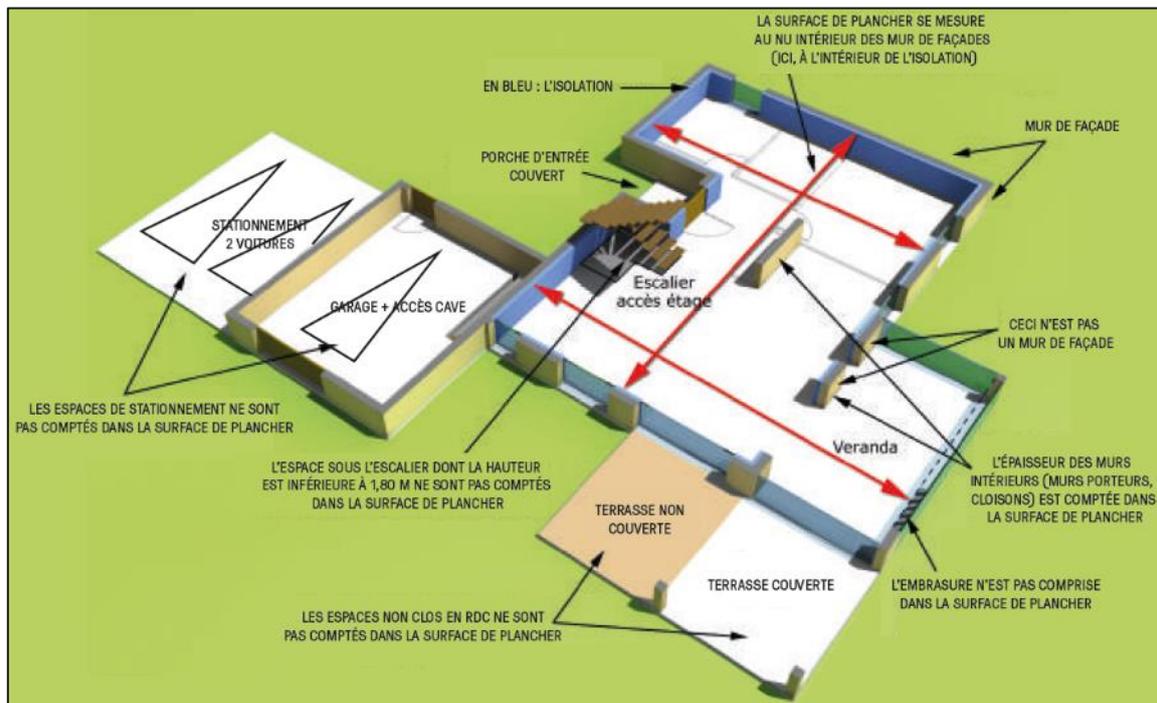
Certaines pièces sont obligatoires pour tous dossiers (comme le plan de situation et le plan de masse côté dans les 3 dimensions).

D'autres pièces sont à joindre en fonction de la nature de vos travaux.

N'oubliez pas de codifier correctement vos pièces en vous référant au Bordereau de dépôt des pièces.

Enfin, voici les règles à respecter concernant le calcul de la surface de plancher dans l'élaboration de votre dossier :

[Surface de plancher d'une construction : quelles sont les règles de calcul ? | service-public.fr \(service-public.fr\)](http://service-public.fr)



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.



## Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

### Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

- i** Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.
- Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.
- Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée**
- Dans le cadre d'une saisine par voie papier, vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)<sup>1</sup>.

Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R. 423-2a) du code de l'urbanisme]. En outre, deux exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2 et DP3 doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.431-9 du code de l'urbanisme].

**⚠ Toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.**

#### 1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input type="checkbox"/> DP1. <b>Un plan de situation</b> du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires

#### 2 Pièces complémentaires à joindre selon la nature de votre projet

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input type="checkbox"/> DP2. <b>Un plan de masse</b> 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 le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP3. <b>Un plan en coupe</b> précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires

**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.

Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

**Informations obligatoires :**

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

# JOINDRE PLAN DE SITUATION

## 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 (qui doit être graphique<sup>1</sup>) 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'environnement 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 : <https://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 : <https://cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

Ce document n'est toutefois pas opposable.

---

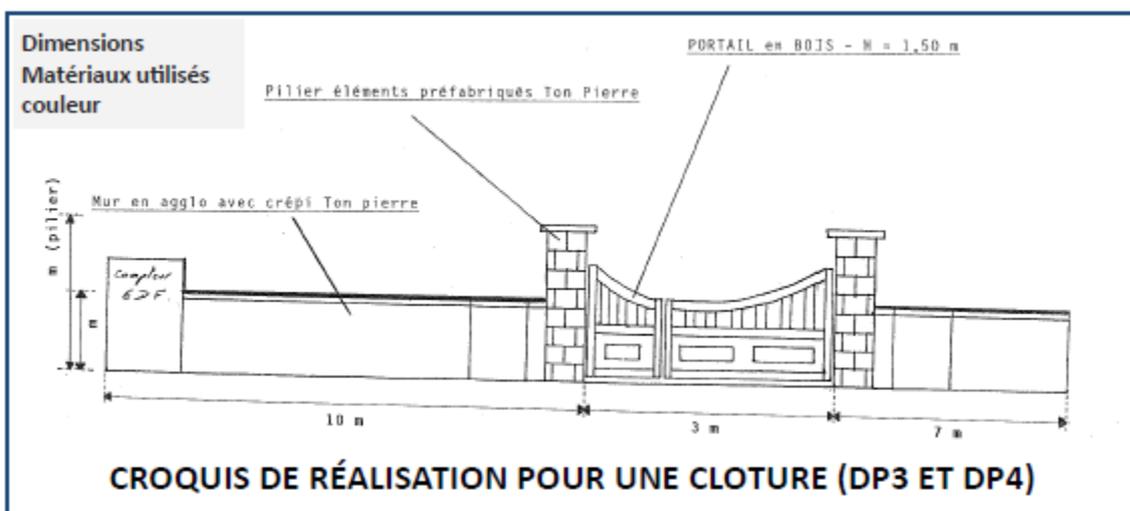
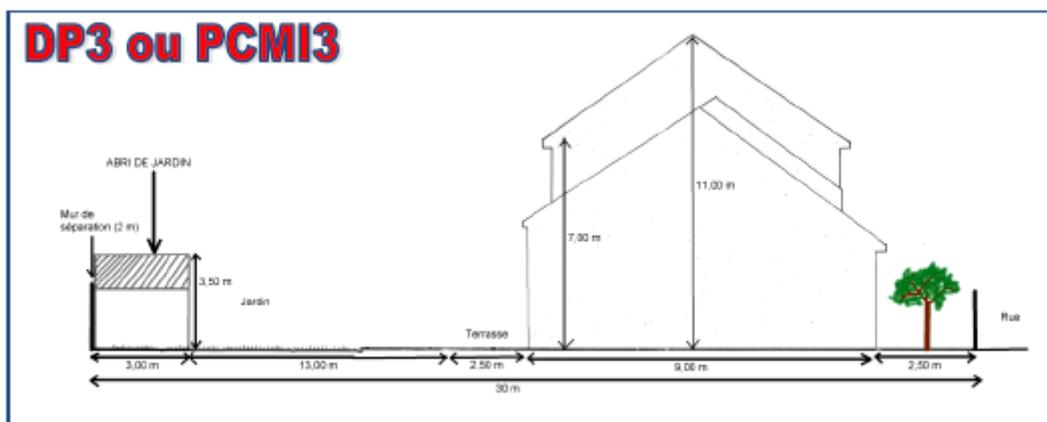
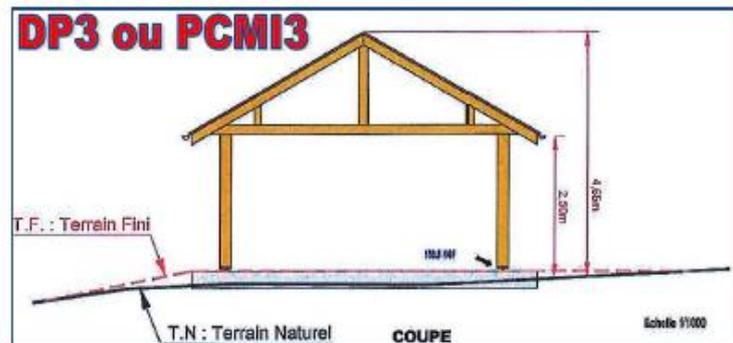
<sup>1</sup> [Arrêté du 17 avril 2023 relatif aux dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

## 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 FAÇADES ET DES TOITURES

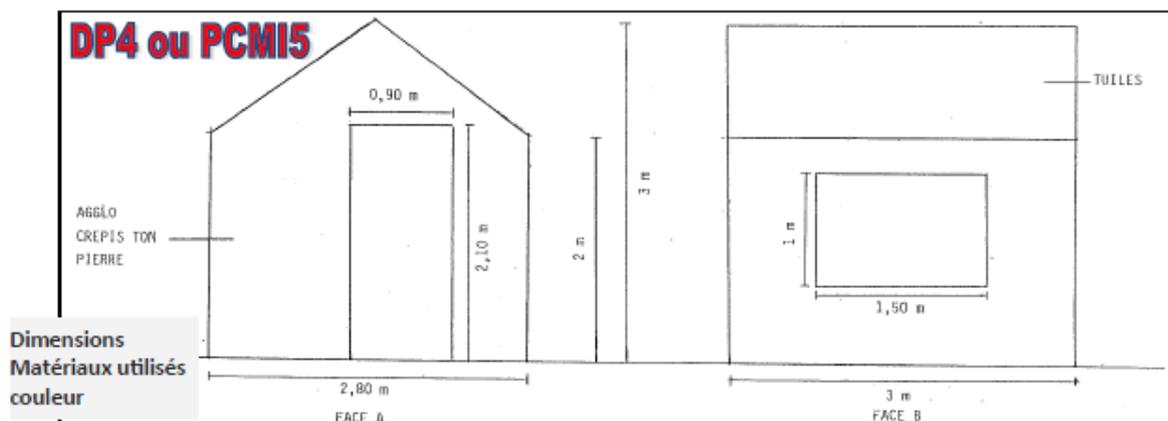
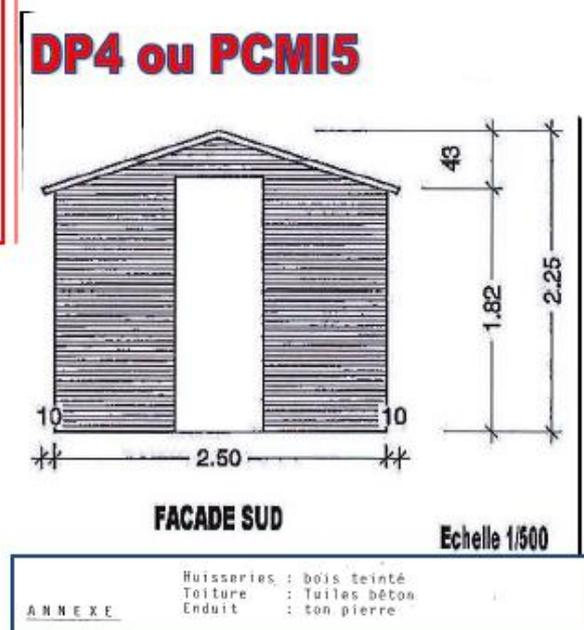
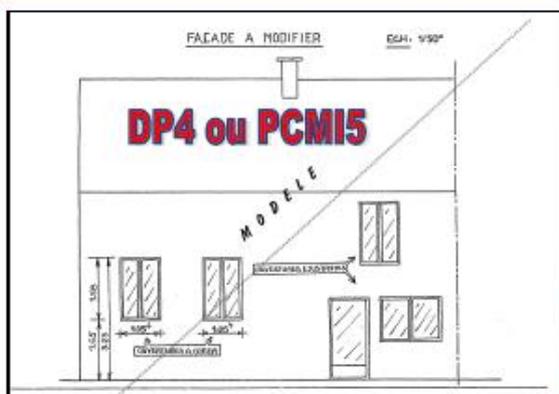
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

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 façade(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 (moultures 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.



## PCMI4 - UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT 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 (non construit),
- 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'APPRECIER 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 :





## 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](#)].



**Attention :** Dans le cas d'une **construction neuve**, vous devez obligatoirement joindre la pièce n° PCMI 14-1, à savoir le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique ([Article R. 431-16 j\) du code de l'urbanisme](#)).

Pour plus d'informations :

[Attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 \(RT 2012\) \(Service en ligne\) | service-public.fr \(service-public.fr\)](#)

## Avant tout début de travaux !!

### Le possible Retrait administratif de l'autorisation d'urbanisme

Lorsqu'un maire accorde une autorisation d'urbanisme, il envoie le dossier au préfet pour que celui-ci contrôle sa légalité. L'autorisation d'urbanisme concernée peut être un permis de construire, de démolir, d'aménager ou une déclaration préalable.

En cas d'illégalité de l'autorisation, le préfet demande au maire de la retirer. Le maire peut également la retirer de lui-même dès lors qu'il s'aperçoit de son illégalité. Dans ces cas, il prend alors un arrêté de retrait. Cet arrêté annule purement et simplement le permis. Il est alors considéré comme n'ayant jamais existé.

**Le retrait administratif de permis de construire peut intervenir dans les 3 mois qui suivent la date de son obtention. Il est donc conseiller d'attendre la fin de ce délai avant d'entamer tous travaux !!**

Si la mairie n'a ni accepté ni refusé le permis de construire avant la fin du délai d'instruction, on considère qu'il y a obtention tacite du permis (sauf exceptions). La date retenue pour l'obtention du permis est alors la date de fin du délai d'instruction. Le délai de retrait de 3 mois commence également à partir de cette date.

#### Le cas particulier du retrait pour fraude

Attention, il existe un cas particulier de retrait administratif de permis de construire pour lequel il n'y a pas de délai !

En effet, « *un permis de construire obtenu par fraude ne crée pas de droits au profit de son bénéficiaire de sorte que l'autorité qui l'a délivrée est tenue d'en opérer le retrait sans délai dès lors qu'un tiers lui demande ce retrait et que le permis de construire est illégal* » ([CAA Marseille, 19 mai 2011, req. n° 09MA02311](#)).

Concrètement, en cas de fraude avérée, le maire annulera purement et simplement votre permis, potentiellement des années après la fin de la construction ! Une fraude peut être par exemple : une cote de terrain fautive qui, si sa vraie valeur avait été donnée, n'aurait pas permis de réaliser le projet conformément à la réglementation, des arbres protégés abattus peu de temps avant le dépôt de PC, une fautive déclaration de surface de plancher ou d'emprise au sol (existantes ou à créer), une signature de complaisance d'architecte, une usurpation du titre d'architecte, toute autre fautive déclaration ayant pour but d'induire l'administration en erreur, etc...

De plus, vous encourez également des poursuites et des sanctions pénales, en plus de l'annulation de votre permis de construire.

### **Quelles conséquences en cas de retrait ?**

Un permis de construire retiré est réputé n'avoir jamais existé. Pour construire votre projet, vous devrez alors déposer une nouvelle demande de PC, cette fois-ci conforme à la réglementation.

Si vous avez débuté les travaux lorsque le retrait survient, c'est plus problématique. Soit vous pouvez encore modifier votre construction pour la mettre en conformité avec le nouveau PC, et vous limitez la casse. Soit il est impossible de modifier la construction, et vous risquez une condamnation à démolir et de lourdes amendes.

Vous pouvez également contester le retrait et faire un recours auprès du tribunal administratif pour que votre PC initial soit rétabli.

# Dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux

Après obtention de votre autorisation d'urbanisme, il convient d'opérer les démarches suivantes :

- **Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>

Attention, le panneau doit être affiché sans interruption pendant 2 mois, même si les travaux sont d'une durée inférieure. Il doit rester en place jusqu'à la fin des travaux d'une durée supérieure.

En cas de contestation, il vous appartient d'apporter la preuve que vous avez bien rempli les formalités d'affichage.

Vous pouvez trouver des modèles de panneau dans certaines enseignes de magasins.

**Déclaration d'ouverture de chantier**

Ce document est émis par le ministre en charge de l'urbanisme.

1 Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet  
La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur  
le / /

**1 Désignation du permis**

Permis de construire N°

Permis d'aménager N°

**2 Identité du déclarant**

Le déclarant est le titulaire de l'autorisation.

**2.1 Vous êtes un particulier**  Madame  Monsieur

Nom Prénom

**2.2 Vous êtes une personne morale**

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom Prénom

1 / 3

- **Déclaration d'ouverture de chantier :**

La déclaration d'ouverture de chantier est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

Formulaires : [Déclaration d'ouverture de chantier](#)

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

**CERFA**  
N° 13408\*08

### Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
- vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le \_\_\_\_\_

#### 1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire N° \_\_\_\_\_

Permis d'aménager N° \_\_\_\_\_

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ?  Oui  Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : \_\_\_\_\_

Déclaration préalable N° \_\_\_\_\_

#### 2 Identité du déclarant

Le déclarant est le titulaire de l'autorisation

##### 2.1 Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

##### 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination \_\_\_\_\_ Raison sociale \_\_\_\_\_

N° SIRET \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCL...) \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

1 / 4

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux issus d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux.

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

**Attention :** Dans le cadre d'une construction neuve, votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux doit comporter également la pièce n° AT 3 à savoir l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'[Article R.462-4-1 du code de l'urbanisme](#).

## La durée de validité d'une autorisation

Concernant le permis de construire, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ils ont une durée de validité de 3 ans. Toutefois, l'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Le délai de 3 ans démarre à compter de la notification de la décision de la mairie. Elle vous est adressée soit par courrier recommandé, soit par voie électronique (si vous l'avez accepté sur le formulaire de demande de permis.

Suivant le mode de transmission de la notification, la durée de validité de votre autorisation débute à la date suivante :

- Réception du courrier recommandé à sa première présentation, en cas de réception
- 1ère présentation du courrier recommandé
- Consultation de la notification par voie électronique
- Au bout d'un délai de 8 jours calendaires après son envoi par transmission électronique. L'administration considère alors que vous avez reçu cette notification.

Si vous bénéficiez d'une **autorisation tacite**, sa durée de validité se calcule à partir de la date à laquelle la décision tacite est intervenue (à la fin du délai d'instruction). Ces dispositions s'appliquent à la non-opposition à une déclaration préalable quand elle concerne des travaux.

Vous pouvez demander la **prolongation de votre autorisation** si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous prévoyez d'interrompre le chantier durant plus d'1 an. **L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée de 1 an.**

Cependant, la demande de prolongation concerne **uniquement les autorisations d'urbanisme en cours de validité**. Elle n'est accordée que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changées.

La demande s'effectue par **courrier en 2 exemplaires, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité** (ou avant l'expiration de votre 1re demande de prolongation). Ce courrier doit être adressé **par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie**.

## Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 77 (CAUE 77)

Il s'agit d'une association professionnelle départementale, sans but lucratif, qui accompagne les Collectivités et **conseille les particuliers** pour une qualification du cadre architectural, urbain, paysager et environnemental.

Ainsi, le CAUE 77 propose gratuitement des conseils dispensés par des architectes à tout particulier souhaitant améliorer son habitation ou bien construire en Seine-et-Marne.



Conseil  
d'architecture,  
d'urbanisme,  
et de l'environnement

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Seine-et-Marne

27, rue du Marché 77120 Coulommiers

01.64.03.30.62

[accueil@caue77.fr](mailto:accueil@caue77.fr)

<https://www.caue77.fr/>

# Le changement de destination d'un bâtiment

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, vous pouvez transformer un commerce en habitation et inversement. **Avant de faire votre changement de destination, vous devez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.**

Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations, que vous pouvez retrouver ici :

[Qu'est-ce qu'un changement de destination d'un bâtiment ? - professionnels | service-public.fr \(service-public.fr\)](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/FP13197)

Il y a changement de destination lorsque vous passez d'une destination à l'autre.

Pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, **vous devez déposer une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire si vous modifiez la structure porteuse et/ou la façade de la construction.**

## L'alignement individuel d'un bien immobilier

L'alignement individuel détermine la **limite entre la voie publique et votre propriété**. Un **arrêté d'alignement** peut vous être délivré avant même l'acquisition du bien. Dès lors qu'un projet de travaux se situe en bordure d'une voie publique, vous devez obtenir cet acte auprès du gestionnaire de la voie.

En tant que propriétaire, vous pouvez demander un alignement individuel. C'est obligatoire lorsque vous entreprenez des travaux en limite du domaine public (par exemple pour une extension ou la pose d'une clôture).

Lorsque l'alignement est avec une route communale, la demande doit s'effectuer auprès de la mairie de votre commune. Lors l'alignement est avec une route départementale, la demande s'effectue auprès des services départementaux. Lorsque l'alignement est avec une route nationale, la demande s'effectue auprès de la direction interdépartementale des routes (DIR).

La demande s'effectue sur papier libre et doit comporter les informations suivantes :

- Votre nom et adresse
- Description des travaux projetés
- Adresse de votre propriété

L'acte est un document écrit qui prend la forme d'un arrêté, qui vous est délivré gratuitement. L'alignement individuel est un droit qui ne peut pas vous être refusé. En l'absence de réponse, vous pouvez former un recours devant le tribunal administratif.

**Attention** : l'alignement individuel ne vous dispense pas de demander les autorisations d'urbanisme nécessaires (par exemple, en cas d'extension de votre bien).

## Aménagements extérieurs

Vous trouverez ici des liens vous permettant d'obtenir des informations concernant certains types d'aménagements extérieurs spécifiques.

- **Piscine :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31404>

- **Abri de jardin :**

[https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F662\\$](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F662$)

- **Installation d'annexes extérieures dans son jardin :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31471>

- **Maison : travaux extérieurs :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31473>

- **Panneaux photovoltaïques :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31487>

- **Caravane et Mobile-home :**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F620>

- **Cave :**

[Doit-on obtenir une autorisation d'urbanisme pour construire une cave ? | service-public.fr \(service-public.fr\)](#)

- **Garde-corps :**

[Quelle est la hauteur réglementaire d'un garde-corps ? | service-public.fr \(service-public.fr\)](#)

- **Puits de jardin :**

[Quelles démarches effectuer pour construire un puits dans son jardin ? | service-public.fr \(service-public.fr\)](#)

- **Bungalow de chantier :**

[Faut-il une autorisation pour installer un bungalow de chantier ? | entreprendre.service-public.fr](#)

## Assainissement

Concernant toutes questions relatives à l'assainissement, il convient de se rapprocher de la **Communauté d'Agglomération Pays de Fontainebleau**, compétente en la matière :



**44 rue du Château**  
**77300 Fontainebleau**  
01.64.70.10.80

[accueil@pays-fontainebleau.fr](mailto:accueil@pays-fontainebleau.fr)  
<https://www.pays-fontainebleau.fr/>

Pour plus d'informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447>

# Droit de préemption urbain

Informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886>

Un droit de préemption urbain simple s'applique sur l'ensemble du territoire communal s'agissant des biens dont le montant ne dépasse pas 500 000€ sur l'ensemble des zones U hors hameaux (Délibération du 4 juin 2021), exceptés :

- Fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux (Délibération du 19 novembre 2012)
- Sur la zone d'activités économiques de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau sur laquelle celle-ci exerce elle-même le droit de préemption urbain.

République Française Département Seine-et-Marne <b>Commune de La Chapelle-La-Reine</b>			Envoyé en Préfecture le 07/06/2021 Reçu en Préfecture le 07/06/2021 sous le n° 4695075 Affiché le 07/06/2021									
<b>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</b> Séance du 04/06/2021												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Nombre de membres</th> </tr> <tr> <th>Afférents</th> <th>Présents</th> <th>Qui ont pris part au vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>17</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table>			Nombre de membres			Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote	19	17	19	L'an 2021, le 4 Juin à 20:30, le conseil municipal de la Commune de La Chapelle-La-Reine s'est réuni à la salle du conseil municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHANCLUD Gérard, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles avec l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 28/05/2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 28/05/2021.
Nombre de membres												
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote										
19	17	19										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Vote</th> </tr> <tr> <th colspan="3">A la majorité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour : 15</td> <td>Contre : 4</td> <td>Abstention : 0</td> </tr> </tbody> </table>			Vote			A la majorité			Pour : 15	Contre : 4	Abstention : 0	<b>Présents :</b> M. CHANCLUD Gérard, M. HARRY Jean-Claude, M. HOUY Olivier, M. LAMBERT Jean-Luc, M. ETIFIER Luc, M. PROUT Pascal, Mme SAMMUT Laurence, Mme TORQUE Isabelle, Mme ADER Catherine, M. COQUERY Romain, M. DUVAUCHELLE Richard, Mme MOMPO Anne, Mme REVIL Alexandra, Mme MARTINS Ana Paula, Mme MAROUFI Halima, M. LECOINTRE Franklin, Mme BERTHE Stéphanie.
Vote												
A la majorité												
Pour : 15	Contre : 4	Abstention : 0										
Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Fontainebleau Le : 07/06/2021 Et Publication ou notification du : 07/06/2021			<b>Excusés ayant donné procuration :</b> Mme ICHARD Nelly à Mme BERTHE Stéphanie, M. DUPUIS Cyril à M. LECOINTRE Franklin  <b>Assistait aussi à la séance :</b> Mme ALIX Sylviane  <b>A été nommé secrétaire :</b> M. ETIFIER Luc									
2021060401 – Délégation d'attributions du conseil municipal au Maire												

15° - d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code. Le conseil municipal donne délégation au maire pour exercer ou renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain pour des biens dont le montant ne dépasse pas 500.000 € sur l'ensemble des zones U hors hameaux, exceptés :

- sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux (délibération du 19 novembre 2012 + annexe),
- sur la zone d'activités économiques de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau sur laquelle celle-ci exerce elle-même le DPU.

# Aides à l'amélioration et la rénovation de l'habitat

Des aides et prêts peuvent être accordés pour réaliser des travaux d'amélioration dans votre logement (accessibilité, installation d'équipements...) ou des travaux de rénovation énergétique.

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1328>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1613>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>

[Fédération SOLIHA - Solidaires pour l'habitat - Accueil](#)

# Demande de numérotation de voirie

Le numérotage des habitations en agglomération constitue une mesure de police générale que seul le maire peut prescrire, en vertu des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 2213-28 du code général des collectivités territoriales :

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006390215/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006390215/)

Il convient donc de réaliser une demande écrite de numérotation de voirie auprès de Monsieur le Maire, à l'aide du formulaire ci-dessous :



## DEMANDE DE NUMEROTATION DE VOIRIE

Nom : .....

Prénoms : .....

Adresse actuelle : .....

N° de Téléphone : .....

**Terrain concerné par la demande :**

• - Adresse : .....

• - Référence(s) cadastrale(s) : .....

**Objet de la demande :**

• Permis de Construire :  OUI  NON

• Si OUI :

- N° de Permis de Construire : PC 077 285 .....

- Date d'achèvement des travaux : .....

- Prévu le : .....

• Si NON : .....

- Autres raisons :  
.....  
.....  
.....

Fait à LA CHAPELLE LA REINE, le .....

Signature :

## Terrain non entretenu

(en friche, encombré de débris, gravats, déchets de chantiers)

Informations :

[Que faire en présence d'un terrain non entretenu \(en friche ou avec gravats\) ?](#)  
[| service-public.fr](#)

Un propriétaire a l'obligation d'entretenir son terrain. Dans le cas où le terrain voisin au vôtre n'est pas entretenu :

- Hypothèse où le propriétaire est connu :

Il convient d'adresser un courrier au propriétaire du terrain en lui demandant d'entretenir son terrain. Vous pouvez notamment tenter une médiation, en faisant appel à un conciliateur de justice.

Si le propriétaire n'agit pas et qu'un préjudice est causé à votre terrain, vous pouvez saisir le tribunal.

Si le terrain non entretenu est situé dans une zone d'habitation ou à moins de 50 mètres d'une habitation, vous pouvez contacter le service communal d'hygiène et de santé de la mairie.

Le maire peut également notifier au propriétaire du terrain un arrêté pour l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure : Acte par lequel un créancier exige du débiteur le remboursement d'une dette sous peine de versement de dommages et intérêts. Adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit : Celui qui bénéficie d'un droit par le biais d'un parent ou d'un proche. Ces travaux sont alors effectués par des agents du service communal d'hygiène et de santé de la mairie.

- Hypothèse où le propriétaire est inconnu :

Lorsque le propriétaire du terrain n'est pas identifié, toute personne peut contacter le service communal d'hygiène et de santé de la mairie. Si le propriétaire n'est pas retrouvé, le maire dresse un procès-verbal d'abandon de terrain et ordonne les travaux nécessaires. Les travaux sont réalisés aux frais de la mairie.

# Plantations

## (haies, arbres, arbustes...)

Informations : [Plantations \(haies, arbres, arbustes...\) | service-public.fr](https://www.service-public.fr)

Il est possible de faire pousser des arbres/plantations librement sur votre terrain en respectant des règles de distance à proximité des propriétés voisines.

Les plantations (arbres, arbustes et arbrisseaux) peuvent être plantées près de la limite séparative de votre terrain et de celui de votre voisin, à la condition de respecter une distance minimum :

- Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
- Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Si les plantations ne respectent pas les distances légales, le voisin gêné peut exiger qu'elles soient arrachées ou réduites à la hauteur légale. Il doit adresser au voisin (dont les plantations ne respectent pas les distances légales) un courrier en recommandé avec accusé de réception.

En cas de refus du voisin, il faut avoir recours à une démarche amiable à l'aide :

- d'un conciliateur de justice (procédure est gratuite)
- d'une médiation : Démarche amiable de résolution d'un litige. Le médiateur tente d'établir un dialogue entre les personnes en litige pour qu'elles parviennent elles-mêmes à un accord (démarche payante).
- d'une procédure participative : Démarche amiable de résolution d'un litige qui repose sur la signature d'un contrat écrit par lequel chacun s'engage à rechercher un accord dans un certain délai. Le recours à un avocat est obligatoire (démarche payante avec recours à un avocat).

En d'échec, il convient de saisir le tribunal du lieu où se situe le terrain.

## Entretien

- Branches :

La coupe des branches des arbres, arbustes et arbrisseaux appartenant au voisin et qui avancent sur votre propriété relève de sa responsabilité. Vous pouvez contraindre votre voisin à couper les branches de son arbre si elles avancent sur votre propriété, mais vous n'avez pas le droit de les couper vous-même.

- Racines, Ronces :

Si des racines ou des ronces empiètent sur votre propriété, vous pouvez librement les couper. La taille doit se faire à la limite de votre propriété.

- Plantations mitoyennes :

L'entretien est à la charge des 2 parties : chacun doit tailler son côté de la haie. Il est conseillé de tailler les 2 côtés de la haie au même moment.

## Cueillette

- Plantation appartenant au voisin :

Vous n'avez pas le droit de cueillir les fruits et les fleurs d'un arbre du voisin qui débordent sur votre propriété. En revanche, vous pouvez ramasser librement ceux qui tombent naturellement sur votre propriété.

- Plantations mitoyennes :

Les produits des plantations mitoyennes (fruits, fleurs...) appartiennent pour moitié à chacun des propriétaires. Leur cueillette doit être faite à frais communs quelle que soit sa cause : naturelle (les fruits tombent tout seuls), chute provoquée (par secousse par exemple), ou cueillette directe.

## Meublé de tourisme

En vertu du principe d'indépendance des législations qui s'applique en Droit français, cette demande relève de 2 procédures distinctes :

### I. Déclaration d'un meublé de tourisme ([L. 324-1-1 I du Code du tourisme](#))

Le propriétaire désireux d'offrir à la location un meublé de tourisme (villas, appartements, studios meublés) à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » ([Art. D. 324-1](#)) - doit en faire préalablement la déclaration auprès du Maire de la Commune où est situé le meublé.

Un formulaire Cerfa « *Déclaration en Mairie des meublés de tourisme* » n° 14004\*02 est à la disposition des particuliers.

Sanction : Contravention de la 3ème classe pour « *le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme au sens de l'art. D. 324-1, de ne pas respecter l'obligation de déclaration prévue à l'art. L. 324-1-1* » ([Art. R. 324-1-2 du Code](#)).

Il convient pour cela de contacter la mairie.

## II. Autorisation de changement de destination « habitat » en « hébergement de tourisme »

Le fait pour un local de passer de l'une à l'autre des destinations ou des sous-destinations des constructions énumérées par les [articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme](#), avec ou sans travaux, constitue un changement de destination.

Dès lors, le fait pour un local à usage « d'habitation » d'être transformé en « hébergement touristique » provoque son changement de destination.

Il convient donc pour le demandeur de réalisé :

Par défaut, une simple déclaration préalable ([Art. R. 421-17 b\) du Code](#)).

Sauf si une modification des structures porteuses à lieux, dans ce cas c'est Permis de construire ([Art. R. 421-14 c](#)).

Sanction : Est un délit le fait d'occuper ou d'utiliser un local en violation des prescriptions du PLU, le fait de ne pas se conformer aux règles et servitudes d'utilité publiques de ce dernier (par ex. : réalisation des aires de stationnement) et le fait de réaliser des travaux sans autorisation d'urbanisme.

Il convient pour cela de contacter le service urbanisme.