



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

Guide pratique – Dossiers d’urbanisme



Maire de Le Mée-sur-Seine

Service de l’urbanisme

555, route de Boissise BP 90 - 77350 Le Mée-sur-Seine

Horaires : **sur rendez-vous uniquement au 01.64.87.55.51**

Préalables : Pour constituer votre dossier, ce guide vous indique :

- Les modalités pratiques concernant la constitution du dossier et les formulaires.....Page 3.
- Des informations sur comment consulter le cadastre.....Page 9.
- Les pièces à joindre à votre dossier et comment les établir avec des exemples..... Page 10.
- Le possible retrait administratif de l'autorisation d'urbanisme..... Page 20.
- Les dispositions obligatoires pendant et après le déroulement des travaux..... Page 22.
- Des informations concernant la durée de validité des autorisations.....Page 24.
- Des informations concernant le changement de destination.....Page 26.
- Des informations relatives à l'alignement individuel d'un bien immobilier.....Page 27.
- Des informations concernant les aménagements extérieurs.....Page 28.
- Des informations concernant l'assainissement.....Page 30.
- Des informations concernant le Droit de préemption urbain.....Page 31.
- Des informations sur les aides à l'amélioration et la rénovation de l'habitat.....Page 32.
- Des informations sur la demande de numérotation de voirie.....Page 33.
- Des informations sur les terrains non entretenus.....Page 34.
- Des informations sur les plantations (haies, arbres, arbustes...).....Page 36.
- Des informations concernant le domaine public fluvial (servitudes, pêche, crues).....Page 39.

► 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 <http://www.le-mee-sur-seine.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 m² 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.

- **Déclaration Préalable :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI7578>

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 \(lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager\)](#)

- **Permis de construire :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI986>

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 \(RT 2012\)](#)

- **Permis d'aménager :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI7665>

Formulaires :

[Demande de permis d'aménager](#)

- **Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI9450>

Formulaires :

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

- **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager :**

Informations :

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

Formulaires :

[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 \(ERP\)](#)

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 :**

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](#)

- **Certificat d'urbanisme :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI633>

Formulaires :

[Demande de certificat d'urbanisme](#)

- **Déclaration d'intention d'aliéner :**

Informations :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI6>

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](#)

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

-  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...)⁽¹⁾.

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. Un plan de situation 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. 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 le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe 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.

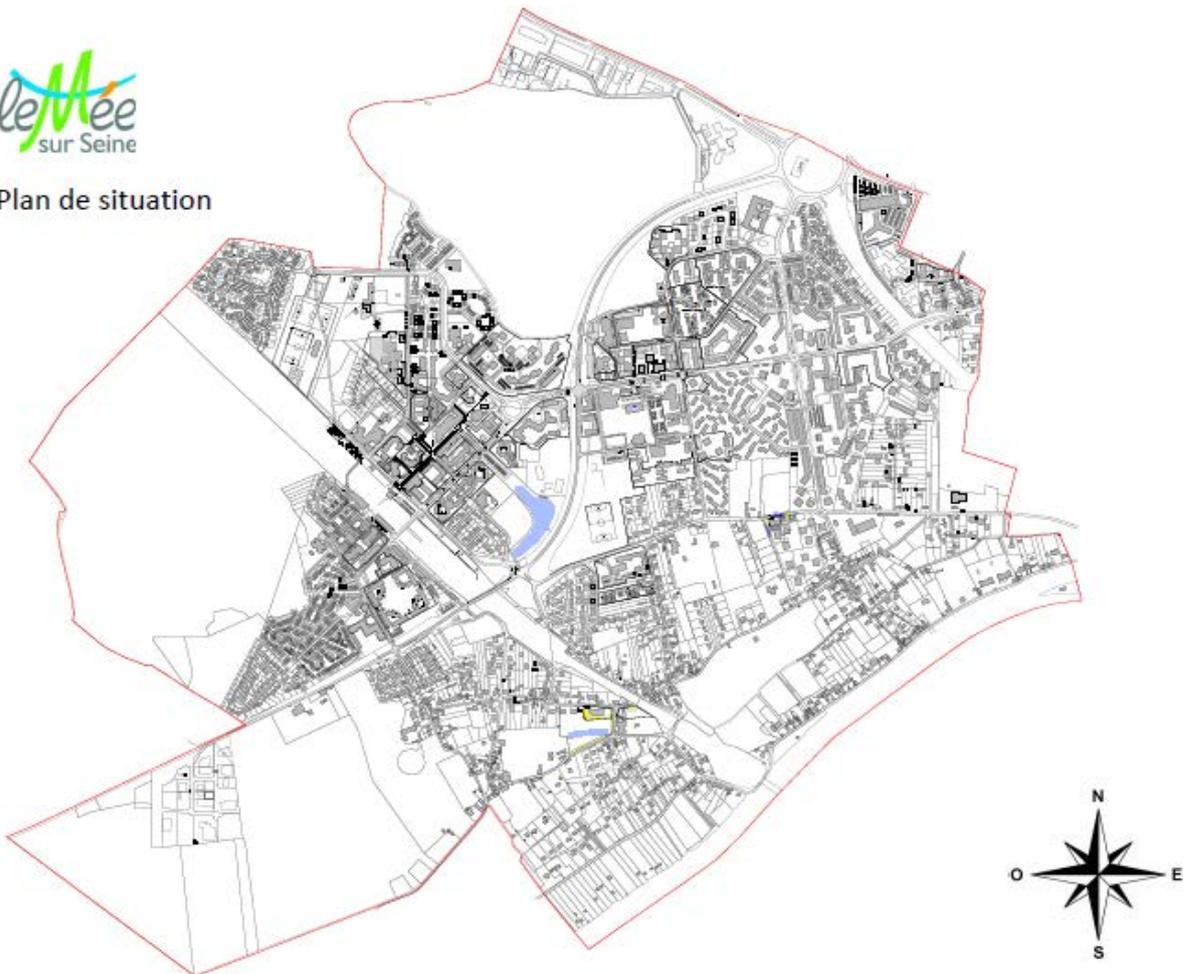
Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Informations obligatoires :

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



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 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>

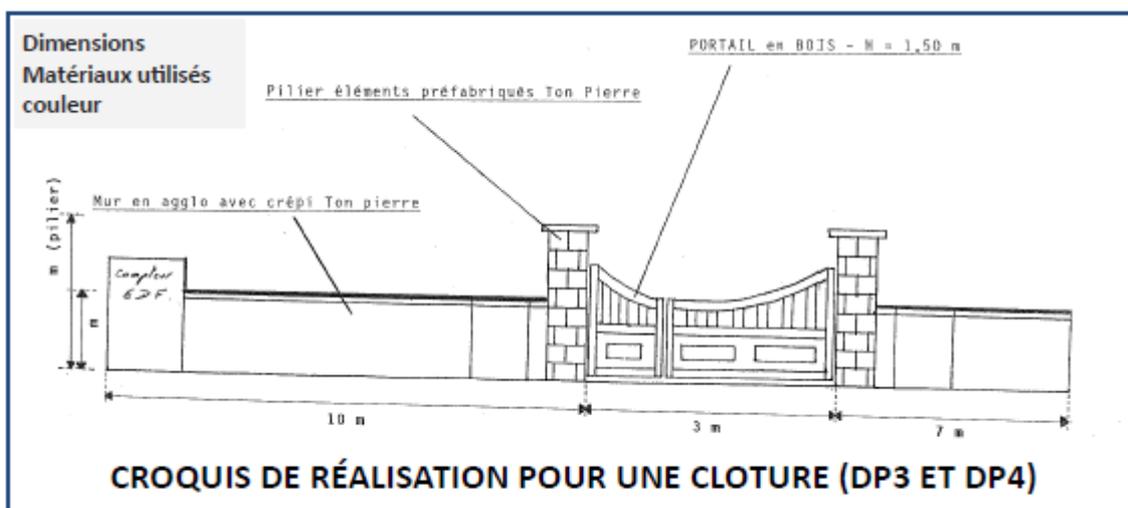
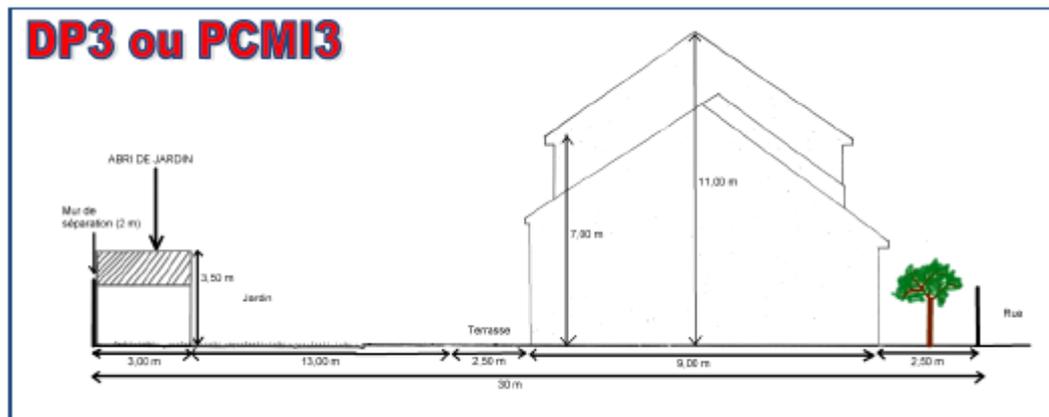
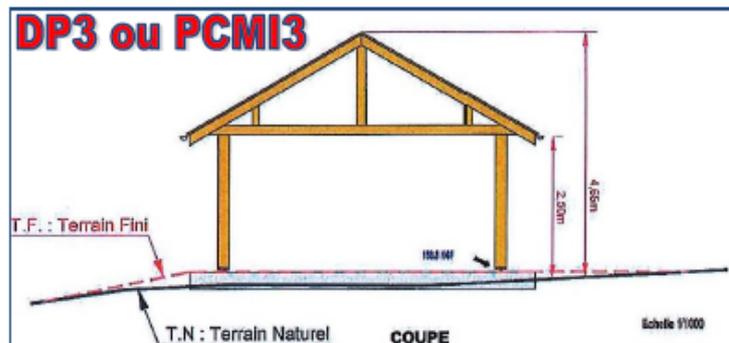
Ce document n'est toutefois pas opposable.

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

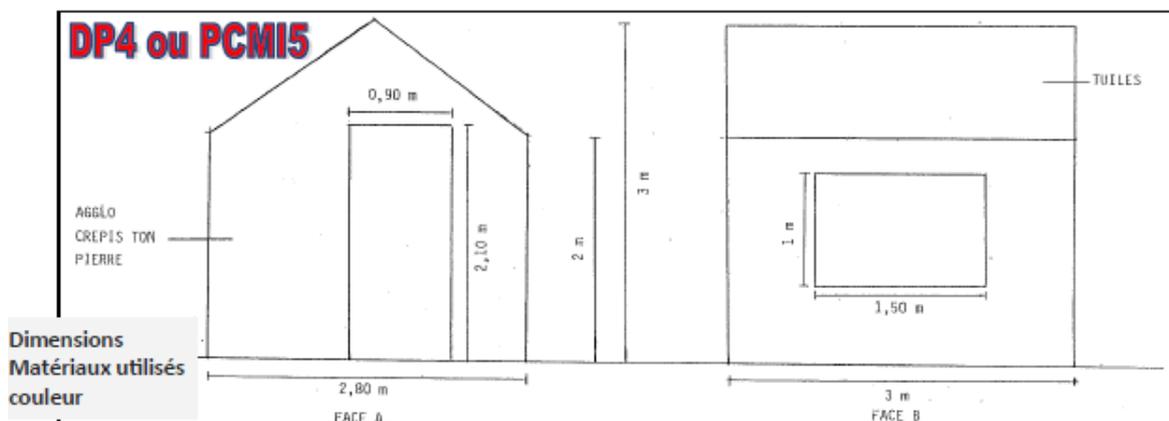
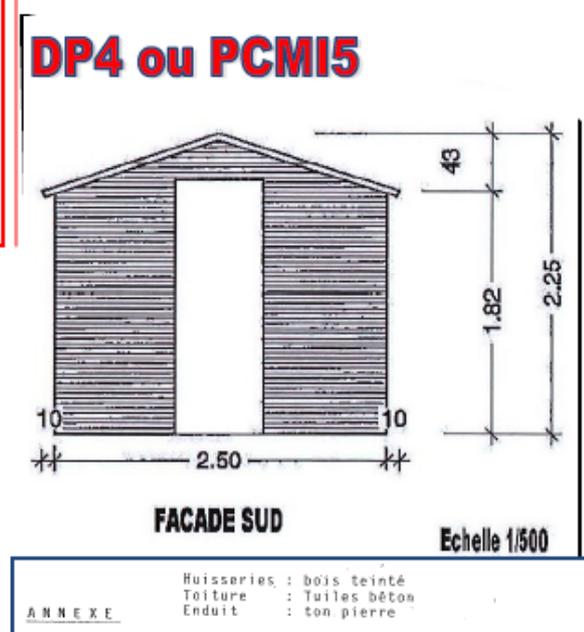
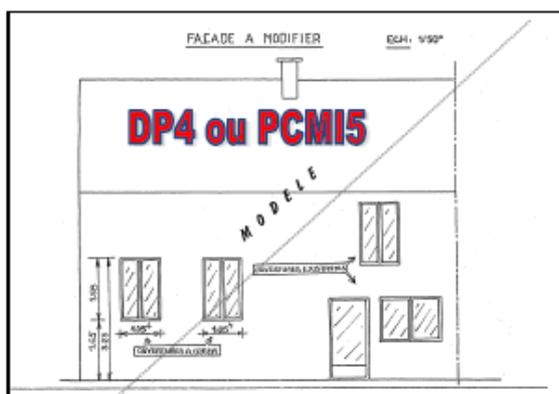
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

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 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 (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].

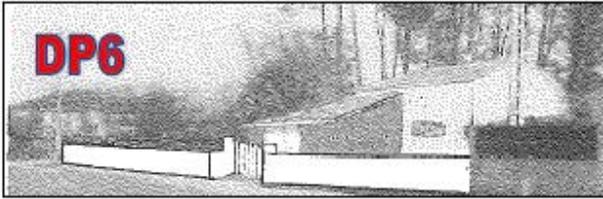
À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

DP6 ou PCMI6 - DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'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 :





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 fausse 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 fausse 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 fausse 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 ou sur le site internet : <http://www.le-mee-sur-seine.fr/>

- **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 :**

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.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation (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
- 1^{ère} 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 d' 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 1^{re} demande de prolongation). Ce courrier doit être adressé **par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.**

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://service-public.fr)

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/F6625>

- **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 :**

<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 \(service-public.fr\)](#)

Assainissement

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

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

Service environnement

297, rue Rousseau Vaudran

CS 30187 - 77 198 Dammarie-lès-Lys

01.64.79.25.25

<https://www.melunvaldeseine.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 renforcé s'applique **sur l'ensemble du territoire communal.**

De même, un **droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce et les baux commerciaux** est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune.

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.melunvaldeseine.fr/au-quotidien/habitat/ameliorer-mon-logement/mon-plan-renov-le-coup-de-pouce>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI328>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/FI613>

<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/

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



HOTEL DE VILLE
555, route de
Boissise - BP 90
77380 Le Mée-sur-Seine
TEL : 01.64.87.55.18
www.lemeesurseine.fr

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 LE MEE-SUR-SEINE, 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](http://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 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.

Domaine public fluvial (servitudes, pêche, occupation, crues)

Le domaine public fluvial (DPF) comprend le lit de la rivière et ses dépendances, autrement dit les éléments autres que le lit mineur, et qui sont nécessaires à sa conservation, son exploitation et à la sécurité des usagers : chemin de halage, maisons éclésières, digues, ouvrages hydrauliques, etc.

Les servitudes

Une servitude est une obligation ou une charge établie sur une propriété privée au profit du domaine public ou dans un but d'intérêt général.

Les servitudes de passage

Les servitudes sont des bandes de terrain le long de la rivière qui appartiennent au propriétaire riverain mais que le riverain doit laisser libre pour le passage :

- des services de police de l'eau et de sécurité,
- du personnel gestionnaire du cours d'eau chargé de l'entretien,
- des pêcheurs et des piétons.

Servitude de marchepied

Sur chaque berge, tout propriétaire riverain d'un cours d'eau du domaine public fluvial est dans l'obligation de laisser le passage des piétons sur une bande de 3,25 m de large à partir de la limite du domaine public fluvial (DPF).

Il lui est interdit de poser des clôtures et de réaliser des plantations dans cet espace.

Servitude de halage

Sur la berge concernée par une servitude de halage, l'espace est étendu jusqu'à 7,80 m et le propriétaire ne peut se clore par haie, ou autre, qu'à une distance de 9,75 m à partir de la limite du DPF.

L'occupation à titre privé du domaine public nécessite une autorisation du propriétaire (AOT : Arrêté d'Occupation Temporaire). Cet arrêté est à demander aux services gestionnaires du domaine.

De même, les droits de pêche et de chasse sont délivrés par les services gestionnaires du domaine.

Le service gestionnaire du Domaine s'agissant de la Seine est Voies Navigables de France (VNF) :

[Voies navigables de France, opérateur national de l'ambition fluviale - VNF](#)

[Occupation du domaine - Bassin de la Seine - VNF](#)

S'agissant de la **pêche**, il convient également de se renseigner au préalable auprès de l'Etat dans le département de Seine-et-Marne :

[Réserves et interdictions de Pêche sur le Domaine Public Fluvial / Réglementation / Pêche / Environnement et cadre de vie / Politiques publiques / Accueil - Les services de l'État dans le département de Seine-et-Marne](#)

La Seine étant à risque **d'inondations et de crues**, il convient lors de ces événements, de se référer au guide d'informations et recommandations en période de crues établis par Port Autonome de Paris, disponible sur le site internet de VNF :

[Guide d'informations et de recommandations en période de crue - VNF](#)