

Actes d'urbanisme

Demandes d'autorisation d'urbanisme

Un nouveau décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024, paru au Journal officiel du 20 novembre 2024, a pour objet de modifier et de simplifier plusieurs dispositions liées au régime des autorisations d'urbanisme.

Ce décret crée une obligation de transmission par voie électronique, pour les personnes morales, des demandes d'autorisation d'urbanisme dans les communes de plus de 3 500 habitants. Ainsi, le décret du 18 novembre dernier et plus précisément son article 1er, introduit dans le Code de l'urbanisme un nouvel article R.423-2-1 ainsi rédigé : « **Dans les communes mentionnées à l'article L.423-3, les demandes ou déclarations émanant de personnes morales sont adressées par voie électronique** ».

En conséquence, si vous êtes une personne morale, vous devrez à compter du 1er janvier 2025, transmettre toutes vos demandes d'autorisation d'urbanisme via la plateforme dédiée à cet effet sur le site internet de la commune : <https://montereau.geosphere.fr/guichet-unique>

N.B : Référence : décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024, publié au Journal officiel le 20 novembre 2024 (texte n°41).

Cadastre



QUELLES DÉMARCHES POUR VOS TRAVAUX ?

Extensions de votre maison, réalisation d'une clôture, pose d'une fenêtre de toit ou encore ravalement de façade...

Tous ces travaux ne nécessitent pas les mêmes formalités. Il est important de bien s'informer auprès du Service Urbanisme des règles en vigueur et de demander les autorisations nécessaires avant de commencer votre chantier (informations non exhaustives).

QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?

MODIFICATION À L'IDENTITÉ

Toit, tuiles, fenêtres, volets
Hors périmètre ABF : aucune formalité
En périmètre ABF : (P)

DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION

Permis de démolir

CRÉATION D'UNE FENÊTRE DE TOIT, LUCARNE

(sans création de surface plancher)
(P)

EXTENSION, AMÉNAGEMENT DE COMBLES OU GARAGE

ACCOLÉ
- < ou = à 40 m² (P)
- < ou = à 20 m² en zone U (P)
- > 40 m² (P)

TOITURE

(P)

RAVALEMENT DE FAÇADE

(P)

COUPE OU ABATAGE D'ARBRE

(P) si espace boisé classé, arbre à préserver identifié dans le PLU ou site classé/inscrit

ANNEXES (abri de jardin, appentis, cabane isolée, garage...)

- < ou = 5 m² : aucune formalité
- < ou = 20 m² (P)
- > 20 m² (P)

TERRASSE NON COUVERTE

- Sans surélévation : aucune formalité
- Surélévée < ou = 5 m² : aucune formalité
- Surélévée < ou = 40 m² (P)
- Surélévée > 40 m² (P)

CONSTRUCTION D'UNE PISCINE

NON-COUVRTE/COUVRTE
- OU = A 1,80 M
- Bassin < ou = à 10 m² : aucune formalité
- Bassin < ou = 100 m² (P)
- Bassin > 100 m² (P)

COUVRTE > 1,80 M

(P)

LÉGENDE

(P) Déclaration Préalable
(P) Permis de Construire
ABF : Architecte des Bâtiments de France
PLU : Plan Local d'Urbanisme
Zone U : Zone Urbaine



FENÊTRE OU PORTE-FENÊTRE

(P)

CLIMATISATION OU POMPE À CHALEUR

(P)

CRÉATION D'UNE VÉRANDA OU TERRASSE COUVRTE

- < ou = à 5 m² : aucune formalité
- < ou = à 20 m² hors zone U (P)
- < ou = à 40 m² en zone U (P)
- > 40 m² (P)

PORTAIL, CLÔTURE ET GRILLAGE

(P)

COMMENT FAIRE VOTRE DÉMARCHÉ ?

SE RENSEIGNER SUR LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRAIN

Auprès du Service Urbanisme de la commune.
Sur le site internet de la commune (Plan Local d'Urbanisme).
Sur le site Géoportail de l'urbanisme

DÉPOSER LE DOSSIER

En mains propres ou par courrier au service Urbanisme de la commune.
Par voie électronique. La Ville de Montereau dispose d'un guichet unique en ligne : <https://montereau.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE

Par le Service Urbanisme de la commune, instruit au regard du code de l'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

RÉPONSE

À compter de la réception du dossier complet, le délai classique d'instruction est de 1 mois pour une déclaration préalable ou un certificat d'urbanisme informatif, 2 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel, un permis de construire maison individuelle ou un permis de démolir et 3 mois pour un permis d'aménager ou tout autre permis de construire. Ces délais peuvent être majorés ou prolongés selon la nécessité de consultation de services extérieurs (ABF, SDIS, etc.).

AFFICHER L'AUTORISATION DE TRAVAUX

Sur le terrain, de façon visible pendant une période continue de 2 mois minimum, et durant toute la durée du chantier. Le délai de recours des tiers court à compter du 1er jour d'affichage

PLUS DE RENSEIGNEMENTS

Service Urbanisme
Du lundi au vendredi pendant les horaires d'ouverture au public
54 rue Jean Jaurès 77130 Montereau-Fault-Yonne
Tél. 01 64 70 44 52
contact.urbanisme@ville-montereau77.fr

Les plans cadastraux permettent de visualiser l'ensemble des terrains de la commune. La gestion du cadastre est sous le contrôle de l'État qui en assure la mise à jour.

Le site www.cadastre.gouv.fr permet de visualiser et d'en imprimer des extraits.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme indique au propriétaire ou au futur acquéreur d'un terrain, bâti ou non, un certain nombre d'informations concernant les dispositions d'urbanisme et l'ensemble des limitations administratives au droit de propriété. Toute demande doit être déposée ou envoyée par courrier au Service urbanisme. Le délai d'autorisation est d'un ou deux mois si la demande porte sur un projet.

Il s'agit d'une autorisation préalable simplifiée avec un dossier plus succinct et des délais plus courts que le permis de construire. Elle concerne les modifications de façade ou de toiture (ravalement, vitrine Il s'agit d'une autorisation préalable simplifiée avec un dossier plus succinct et des délais plus courts que le permis de construire. Elle concerne les modifications de façade ou de toiture (ravalement, vitrine commerciale, les ouvertures de fenêtres ou de châssis de toit, adjonction d'une véranda ou d'une cage d'ascenseur extérieure, la création d'un abri de jardin...), le changement de destination sans travaux des locaux existants ou l'édification de clôture... Le dossier doit être déposé, envoyé par courrier au Service urbanisme ou déposé sur la plateforme : montereau.geosphere.fr/guichet-unique. Le délai d'instruction est d'un ou deux mois dans le cas de consultation d'un service extérieur à la mairie (Architecte des Bâtiments de France).

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal (Délibération du Conseil Municipal du 17/12/2007).

Droit de préemption

La ville de Montereau a institué sur une partie du territoire communal, un droit de préemption dit "simple". La ville de Montereau a également institué un droit de préemption sur les baux commerciaux, les fonds artisanaux et fonds de commerce sur une partie de son territoire. Dans ce cadre, tout vendeur d'un bien immobilier, personnellement ou par l'intermédiaire d'un notaire, doit adresser une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) au service urbanisme. La ville a la possibilité de préempter le bien, c'est-à-dire de se substituer à l'acquéreur si l'intérêt général le justifie. La réponse de la ville doit être obtenue, avant la signature de tout acte définitif. Le délai d'instruction est de deux mois maximum.

Le règlement locale de publicité

Un Règlement Local de Publicité (RLP) a été approuvé en juin 2024.

Ce document régit la publicité, les enseignes et pré-enseignes sur le territoire communal et permet la délivrance des autorisations qui leur sont liées.

Permis de construire

Quiconque désire construire sur le territoire de la commune, qu'il s'agisse d'habitation ou non, qu'il y ait des fondations ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire. Sont également soumises à permis de construire les extensions de plus de vingt mètres carrés ou quarante mètres carrés (selon le cas) et le changement de destination, accompagné de travaux, des locaux existants. Le dossier doit être déposé, envoyé par courrier au Service urbanisme ou déposé sur la plateforme : [montereau.geosphere.fr /guichet-unique](https://montereau.geosphere.fr/guichet-unique) dès l'obtention de l'autorisation du propriétaire du terrain (copropriété).

Le délai d'instruction est de deux mois pour les maisons individuelles et de trois mois pour les autres constructions. Le délai est porté à trois mois pour les maisons individuelles dans le cas de consultation d'un service extérieur à la mairie (Architecte des Bâtiments de France), quatre mois pour les autres constructions.

Permis de démolir

Quiconque désire démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble du territoire communal, quel que soit son usage, doit au préalable obtenir un permis de démolir (Délibération du Conseil Municipal du 17/12/2007). Le dossier doit être déposé, envoyé par courrier au Service urbanisme ou déposé sur la plateforme : montereau.geosphere.fr/guichet-unique, dès l'obtention de l'autorisation du propriétaire du terrain (copropriété...). Le délai d'instruction est de deux à trois mois dans le cas de consultation d'un service extérieur à la Mairie (Architecte des Bâtiments de France).

Permis de diviser

Depuis le 1^{er} janvier 2022, a été instauré un régime de demande d'autorisation préalable à tous travaux conduisant la création d'un ou plusieurs locaux d'habitation dans un immeuble existant, dans un périmètre défini.

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document unique remplaçant les P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols). Plus qu'un document réglementaire, il exprime un véritable projet de ville et permet la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ravalement

La commune a mis en place une subvention pour le ravalement des façades des logements anciens (selon certains critères et périmètres). Pour tout renseignement, contacter le Service urbanisme.

Régime d'autorisation préalable de la mise en location

Le Conseil Municipal de la Ville de Montereau par délibération en date du 18 Juin 2018 a décidé d'instaurer un régime d'autorisation préalable à la mise en location pour les logements locatifs privés en centre-ville.

Ainsi, à compter du 1^{er} Janvier 2019, les propriétaires qui souhaitent mettre ou remettre un logement en location devront solliciter une autorisation préalable auprès de la commune. Un délai d'un mois est nécessaire pour l'instruction du dossier. Le contrat de bail ne pourra pas être signé avant que l'autorisation préalable soit octroyée par l'administration.

En cas de remise en location sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation préalable, le bailleur pourra être sanctionné d'une amende allant jusqu'à 5 000€.

En cas de remise en location en dépit de la décision de rejet, le propriétaire pourra être sanctionné d'une amende allant jusqu'à 15 000 €.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur :

<https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/R47394>

ou

Contactez le Service Urbanisme de la Ville :

Hôtel de Ville – 54, rue Jean-Jaurès – 77130 MONTEREAU

(tél : 01.64.70.44.52 – email : contact.urbanisme@ville-montereau77.fr)



**VILLE DE MONTEREAU-
FAULT-YONNE**

54 rue Jean Jaurès
77130 - Montereau-Fault-Yonne