

GUIDE DE LECTURE DU PLUi

Comment lire le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ?



I. **Le PLUi : Comprendre le plan local d'urbanisme intercommunal**

Du PLU communal au PLU intercommunal

Qu'est-ce que le PLUi ?

De quoi le PLUi est-il composé ?

Que contient le règlement graphique ?

Que contient le règlement écrit ?

Dans quel ordre consulter les documents du PLUi ?

Quelle procédure pour une autorisation d'urbanisme ?

Quelle demande d'autorisation pour quel projet ?

II. **Mode d'emploi : Appliquer le plan local d'urbanisme intercommunal**

Étape 1 : Lire les zones sur le plan de zonage (pièce 6.1)

Étape 2 : Lire les indices sur le plan de zonage (pièce 6.1)

Étape 3 : Lire les dispositions graphiques sur le plan de zonage (pièce 6.1)

Étape 4 : Lire le plan de mixité (pièce 6.2)

Étape 5 : Lire le règlement dispositions communes (pièce 5.1)

Étape 6 : Lire les OAP Thématiques (pièce 4.1)

Étape 7 : Lire les OAP Sectorielles (pièce 4.2)

Étape 8 : Lire les annexes (pièce 7.)

Du PLU communal au PLU intercommunal

Depuis le 1er janvier 2016, la compétence en matière de plan local d'urbanisme a été transférée à Grand Paris Sud Est Avenir. C'est pourquoi, le plan local d'urbanisme, auparavant élaboré à l'échelle communale, devient un plan local d'urbanisme intercommunal, élaboré à l'échelle des 16 communes du territoire.

Concrètement, qu'est-ce que cela change ?

Le PLUi remplace le PLU communal, ce qui peut entraîner une évolution de certaines règles. Pour autant, la procédure de demande d'autorisation d'urbanisme (dépôt d'un permis de construire, déclaration de travaux, ...) reste la même. Le ou la Maire conserve la compétence d'accorder ou non une demande d'autorisation d'urbanisme à partir des règles édictées dans le PLUi.

Territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)



Qu'est-ce que le PLUi ?

Le PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir fixe le cadre commun pour construire un territoire équilibré, durable et agréable à vivre.

Outil de planification à l'échelle de GPSEA, **il dessine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire**. Il permet de répondre à des questions essentielles : Où et comment construire ? Comment préserver les espaces naturels et le cadre de vie ? Comment tendre vers un équilibre entre développement urbain maîtrisé, et préservation des ressources naturelles pour mieux vivre au quotidien ?

Le PLUi constitue ainsi une référence partagée pour organiser l'espace et accompagner les évolutions du territoire, tout en faisant face aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

Concrètement, **le PLUi définit les droits à construire pour chaque secteur de GPSEA** : hauteurs maximales des bâtiments, destinations et usages autorisés, règles d'implantation, formes urbaines, etc. **Il s'applique à l'ensemble des projets et travaux**, qu'ils soient soumis ou non à autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou de démolir, déclarations préalables).

Les règles du PLUi s'imposent à tous les acteurs du territoire : particuliers, professionnels et personnes publiques.



Un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de GPSEA pour les 10 à 15 prochaines années.

Un outil réglementaire pour les 16 communes du territoire qui remplace les anciens plans locaux d'urbanisme. Ce document vise à réglementer l'occupation des sols et les constructions de chaque parcelle. Il constitue le cadre de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.



Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement du territoire, tout **en conservant l'identité et les particularités** des communes qui le composent.

De quoi le PLUi est-il composé ?

Le PLUi est un document structuré, composé de plusieurs **pièces complémentaires** qui traduisent le projet de territoire et en assurent la mise en œuvre. **Ensemble, ces pièces définissent la vision d'aménagement de GPSEA**, les règles d'utilisation du sol et les orientations à respecter pour les projets futurs.



Le plan de zonage

Il découpe le territoire en zones en fonction de leurs caractéristiques et de leurs natures. Il y figure également des dispositions cartographiques. Ces éléments sont déclinés et encadrés dans le règlement écrit.



Le règlement écrit

Il fixe des règles de constructibilité qui encadrent notamment le volume, l'implantation et l'usage des constructions.

Les dispositions communes

Elles fixent les règles générales et communes à tout le territoire.

Les fiches indices

Elles fixent les règles spécifiques de chaque zone du territoire.

Le règlement des zones UP

Il fixe les règles spécifiques aux zones de projet.

Les annexes

Elles regroupent des documents complémentaires parfois nécessaires à l'instruction d'un dossier, notamment les servitudes d'utilité publique.

Les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP thématiques

Elles déclinent des orientations spécifiques du PADD sur un thème précis, à l'échelle du territoire.

Les OAP sectorielles

Elles traduisent des orientations d'aménagement sur des secteurs précis, à une échelle plus locale.

 Document opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme



Que contient le règlement graphique ?

Le règlement graphique regroupe l'ensemble des documents graphiques du PLUi, et en particulier le plan de zonage, qui divise le territoire en plusieurs zones correspondant aux différents quartiers et à leurs caractéristiques.

Ces documents permettent de savoir où l'on peut construire, dans quelles zones et à quelles conditions, en fonction de la nature du projet. Ils offrent ainsi une lecture claire et concrète des règles applicables à un terrain et aident à comprendre les choix d'aménagement retenus pour une commune ou un territoire, avant même d'engager un projet.



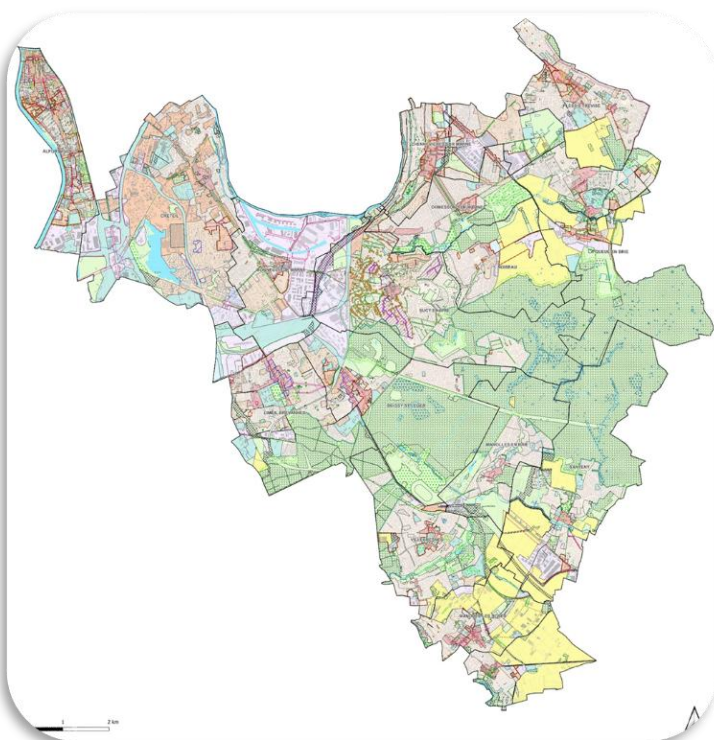
Le plan de zonage (pièce 6.1)

Il divise le Territoire en zones dans lesquelles l'occupation des sols est soumise à des règles précises, listées dans le règlement écrit du PLUi.

Chaque zone définit une vocation et une occupation des sols (habitat, activités, équipements, espaces naturels...), ainsi que les droits à construire et les prescriptions qui les encadrent.

Pour chaque commune, le règlement graphique est décliné en **deux plans de zonage distincts**, afin de permettre la lecture de l'ensemble des dispositions graphiques qui le constitue.

Le plan de zonage se compose de trois grandes familles de zones :



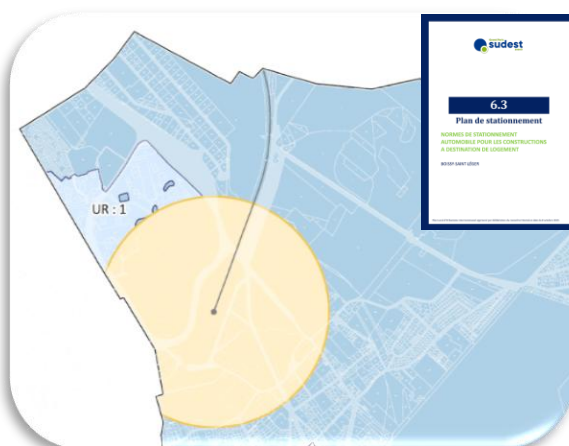
Les plans de mixité (pièce 6.2)

Ils définissent une part de logements sociaux et/ou une taille minimale de logements à respecter pour favoriser la diversité sociale et la diversité de typologies de logements sur le territoire.



Les plans de stationnement (pièce 6.3)

Ils définissent un nombre de places de stationnement minimal à respecter selon l'usage de la construction (logement ou activités), et selon la proximité du projet envisagé avec les gares actuelles ou futures



Les plans masses (pièce 6.4)

Ce sont des documents graphiques qui représentent, à une échelle précise, l'ensemble d'un projet sur une ou plusieurs parcelles afin de montrer comment celui-ci s'insère dans son environnement. Sont ainsi précisés sur ces plans les éléments suivants : implantation des bâtiments, dimensions, accès, stationnement, réseaux, espaces verts et distances des bâtiments par rapport aux limites du terrain et aux constructions voisines.

Si un plan de masse est prévu par le PLUi, le projet doit s'y conformer, notamment en ce qui concerne le parti architectural et les principes d'implantation, en articulation avec les règles du règlement écrit, qui encadrent également les conditions de constructibilité par des prescriptions qualitatives et quantitatives.

Les plans de nivellement (pièce 6.5)

Ce sont des documents techniques qui représentent les altitudes, les pentes et les modifications du terrain prévues dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de construction. Ils indiquent les cotes de niveau existantes et les cotes projetées, permettant de visualiser comment le sol sera modelé, décapé, remblayé ou drainé. Ces plans servent à garantir la bonne gestion des eaux pluviales, l'accessibilité, la stabilité des ouvrages et la cohérence avec les règles du PLUi, notamment lorsqu'il existe des prescriptions sur les hauteurs, les pentes ou les aménagements extérieurs. C'est une pièce essentielle pour comprendre l'impact topographique d'un projet et vérifier sa faisabilité technique.



Que contient le règlement écrit ?

Le règlement écrit regroupe les règles applicables à l'ensemble du territoire. Elle définit le cadre général des projets de construction, de rénovation et d'aménagement. C'est un point de départ essentiel pour connaître les règles à respecter et mieux comprendre l'organisation du territoire.



Les règlement dispositions communes (pièce 5.1)

Les dispositions communes rassemblent l'ensemble des règles, prescriptions et annexes applicables sur tout le territoire, indépendamment des spécificités communales. Elles assurent la conformité des projets avec les cadres juridiques supérieurs et fixent un socle commun de règles pour les usages, les accès, la gestion des eaux pluviales, le stationnement, la protection des milieux naturels et du patrimoine, ainsi que l'implantation des constructions.

Certaines règles sont précisées par écrit, d'autres sur les documents graphiques du PLUi. Elles permettent de localiser précisément les secteurs concernés par des obligations, protections ou projets particuliers.

Les règles d'aspect extérieur des constructions restent toutefois définies à l'échelle communale afin de préserver l'identité de chaque territoire.

Le lexique définit les termes techniques du règlement afin d'en garantir une interprétation claire et homogène sur l'ensemble du territoire (hors zones UP).

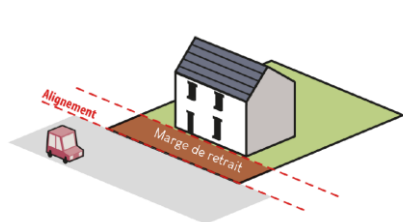
Les règlement indices par zones (pièce 5.2)

Les indices définissent les règles qui s'appliquent aux différentes zones : urbaines (hors zones de projet UP), agricoles et naturelles.

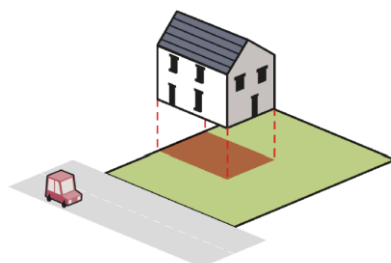
Ces « indices » complètent le nom de la zone sur le plan de zonage et permettent de tenir compte des particularités de chaque quartier.

Pour chaque zone, six règles principales sont précisées :

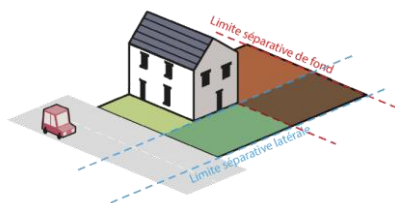
*L'implantation par rapport à la rue
(alignement)*



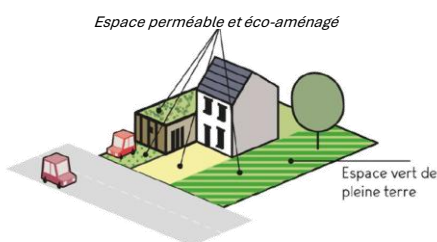
La surface maximale que peuvent occuper les constructions (emprise au sol)



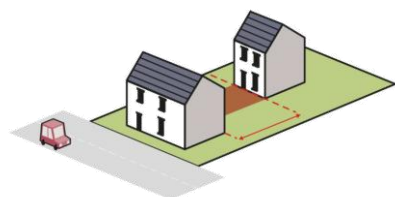
*L'implantation par rapport aux terrains voisins
(limites séparatives)*



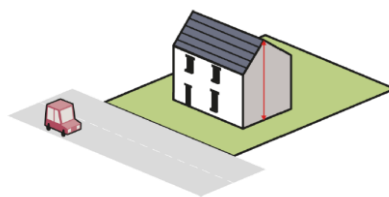
La place laissée aux espaces verts et aux sols perméables (pleine terre)



L'implantation des constructions sur le même terrain



La hauteur maximale des bâtiments



Le règlement des zones UP (pièce 5.3)

Le règlement des zones UP concerne des zones particulières créées pour permettre la réalisation de projets déjà en cours. Ces zones ont des règles spécifiques adaptées à chaque projet, et ne sont pas destinées à durer. Dans ces zones, les règles générales et les règles communes écrites ne s'appliquent pas, seuls les éléments apparaissant sur les documents graphiques doivent être pris en compte.

Dans quel ordre consulter les documents du PLUi ?

Consulter le règlement graphique

Vérifier ce qui s'applique sur votre parcelle en suivant les étapes :

- Étape 1 Lire les zones ;
- Étape 2 Lire les indices ;
- Étape 3 Lire les dispositions graphiques ;
- Étape 4 Lire le plan de mixité.



Consulter le règlement écrit

Continuer à vérifier ce qui s'applique sur votre parcelle en suivant l'étape :

- Étape 5 Lire le Règlement dispositions communes.

Il est à noter que, si vous êtes concernés par une zone UP, vous devez regarder uniquement le règlement des zones UP (*5.3 Règlement des zones UP*)

Consulter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

si votre parcelle est concernée par un périmètre d'OAP :

- Étape 6 Lire les OAP Thématiques ;
- Étape 7 Lire les OAP Sectorielles.

Pensez aussi à consulter les annexes, qui listent les servitudes d'utilité publique et toutes les informations obligatoires (monuments historiques, voies bruyantes, plan de prévention des risques d'inondation...) :

- Étape 8 Lire les Annexes.



Pour tout projet, il est indispensable de consulter l'ensemble des documents du PLUi applicables à la parcelle concernée, à l'exception du rapport de présentation et du PADD.

Les règles écrites doivent toujours être lues en lien avec les documents graphiques et les annexes, qui peuvent préciser, compléter ou limiter les droits à construire.

En cas d'interrogations ou de situations particulières, il est vivement recommandé de **prendre contact avec le service urbanisme de votre commune**, qui pourra vous accompagner dans la compréhension des règles applicables.

Quelle procédure pour une autorisation d'urbanisme ?

Pour mener à bien votre projet, il est essentiel de bien comprendre les démarches, les délais et les interlocuteurs liés aux autorisations d'urbanisme.

Où déposer votre demande ?

La demande d'autorisation doit être déposée auprès de la mairie de la commune où se situe le projet. Le service urbanisme communal est chargé de réceptionner le dossier, d'en vérifier la complétude et d'en assurer l'instruction ou la transmission aux services compétents. Selon les modalités proposées par la commune, le dépôt peut s'effectuer au format papier ou via le guichet numérique des autorisations d'urbanisme.

Bien que les règles applicables soient définies par le PLUi, la décision finale, accord ou refus, relève en principe de la compétence du maire de la commune concernée. Toutefois, il convient de rappeler que le préfet peut également être compétent pour accorder ou refuser certaines demandes d'autorisations du droit des sols, notamment dans les cas prévus par les articles L. 422-2 et R. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Quand et comment déposer votre demande ?

Il est recommandé d'anticiper le dépôt de votre dossier plusieurs mois avant le démarrage prévu des travaux. Ce délai permet de rassembler l'ensemble des pièces requises (formulaire CERFA, plans, photographies, notice descriptive, etc.) et de répondre rapidement à d'éventuelles demandes de compléments.

Un dossier incomplet ou imprécis entraîne des délais supplémentaires et peut retarder l'instruction de votre demande.

Il est conseillé de contacter les services urbanisme des communes pour vérifier la faisabilité de son projet.

Les délais d'instruction

Les délais d'instruction varient selon les natures des projets, ainsi :

- Pour une déclaration préalable il faudra compter un mois ;
- Pour un permis de démolir et un permis de construire il faudra compter deux mois ;
- Pour tous autres types de permis il faudra compter trois mois.

Toutefois, ces délais correspondent aux délais d'instruction de droit commun. Ainsi, ils peuvent être majorés dans certains cas, notamment lorsque le projet est situé dans un secteur protégé ou nécessite la consultation de services spécifiques. Dans ces situations, un délai supplémentaire est notifié au demandeur dans le mois suivant le dépôt du dossier.



Où trouver le PLUi ?

Pour consulter le PLUi et l'intégralité des pièces qui le composent :

- Le site internet de Grand Paris Sud Est Avenir : <https://sudestavenir.fr/nos-grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/> ;
- Le Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> ;
- Le siège administratif de l'intercommunalité : *Europarc, 14, rue Le Corbusier – 94046 CRÉTEIL Cedex* ;
- Les services urbanisme des communes du territoire.



Quelle demande d'autorisation pour quel projet ?

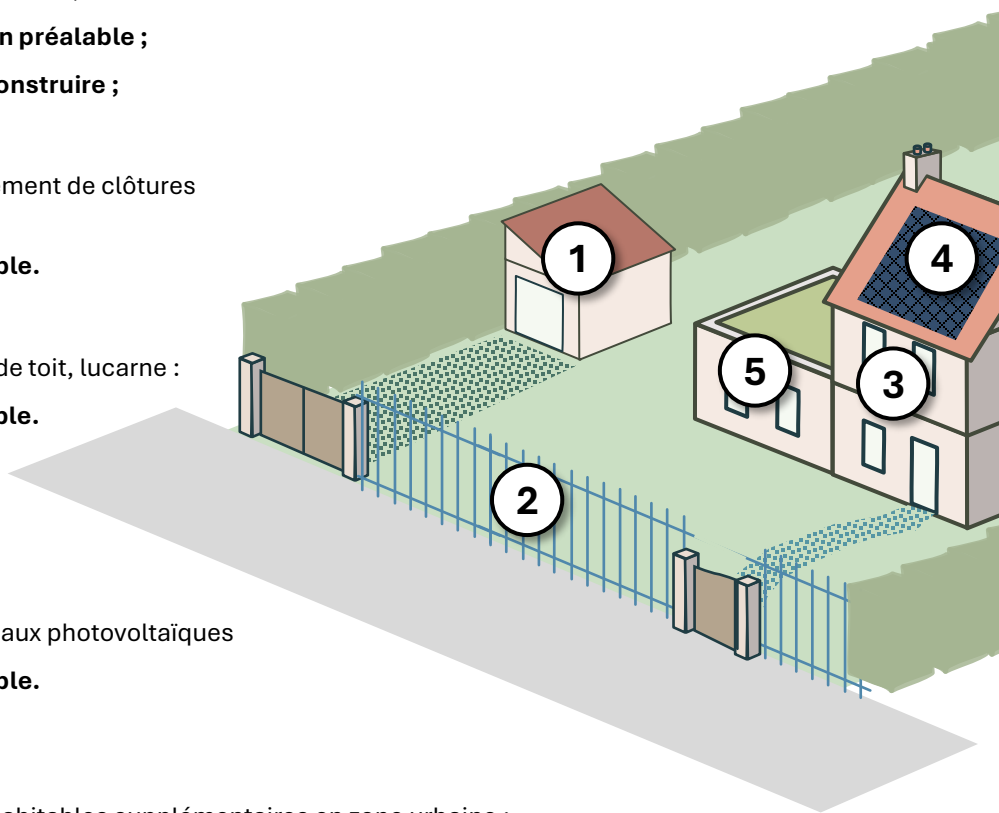
Permis de construire ou déclaration préalable ?

De manière générale, le permis de construire est nécessaire pour les travaux de grande ampleur, tandis que la déclaration préalable est exigée pour les travaux d'aménagement de faible ampleur.

Les informations suivantes sont à titre indicatif. Cela représente un échantillon des demandes d'autorisation. Avant tout projet, il est préférable de se renseigner auprès du service urbanisme de votre commune.

Même si un projet / aménagement n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme il doit respecter les règles du PLUi en vigueur.

- 1 Annexes :
 - $\leq 5 \text{ m}^2$: aucune formalité ;
 - $\leq 20 \text{ m}^2$: déclaration préalable ;
 - 20 m^2 : permis de construire ;
- 2 Création ou réaménagement de clôtures ou de portails :
 - **Déclaration préalable.**
- 3 Création d'une fenêtre de toit, lucarne :
 - **Déclaration préalable.**
- 4 Toiture / Pose de panneaux photovoltaïques
 - **Déclaration préalable.**
- 5 Extension ou espaces habitables supplémentaires en zone urbaine :
 - **Déclaration préalable** si création de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure ou égale à 40 m^2 .
 - **Permis de construire** si :
 - création de surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 40 m^2
 - création de surface de plancher ou d'emprise au sol entre 20 m^2 et 40 m^2 mais surface de plancher totale supérieure à 150 m^2



Le recours à un architecte est obligatoire pour les constructions dont la surface de plancher totale dépasse les 150 m^2 .

6

Ravalement de façade

- **Déclaration préalable.**

7

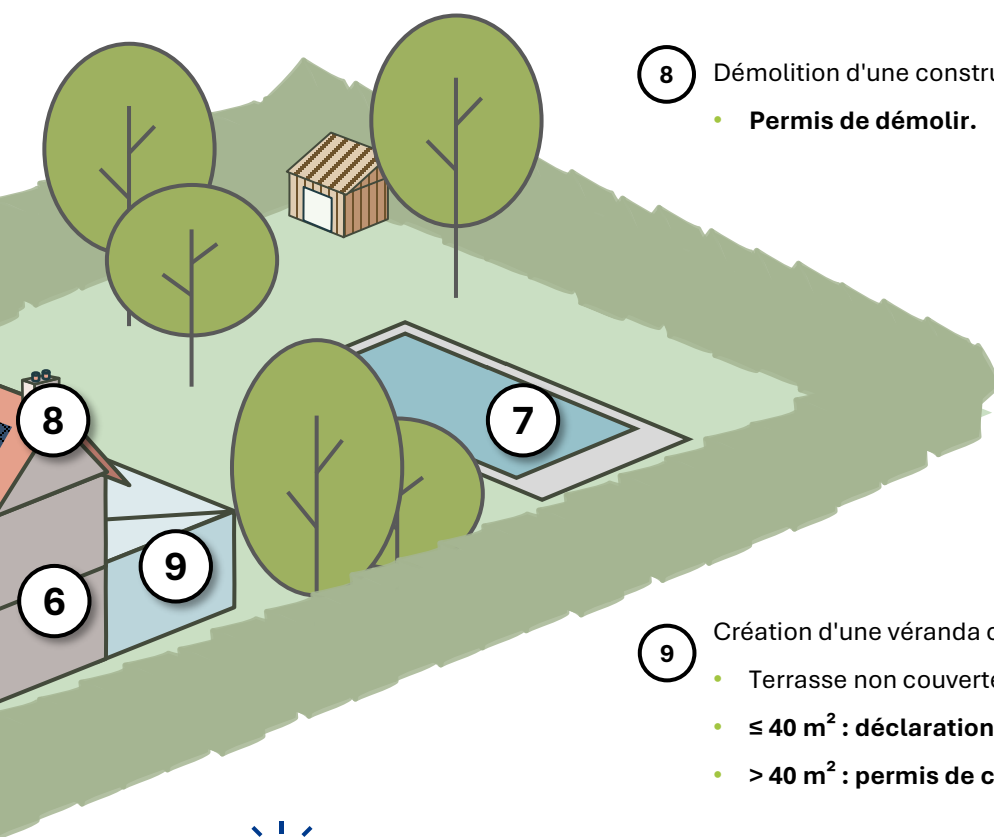
Création d'une piscine :

- **Aucune formalité** si superficie de **moins de 10 m²** ;
- **Déclaration préalable** si superficie de bassin **de moins de 100 m²** ;
- **Permis de construire** si superficie de bassin **de plus de 100 m²**.

8

Démolition d'une construction

- **Permis de démolir.**



9

Création d'une véranda ou d'une terrasse couverte

- Terrasse non couverte : **≤ 5 m² : aucune formalité ;**
- **≤ 40 m² : déclaration préalable ;**
- **> 40 m² : permis de construire.**

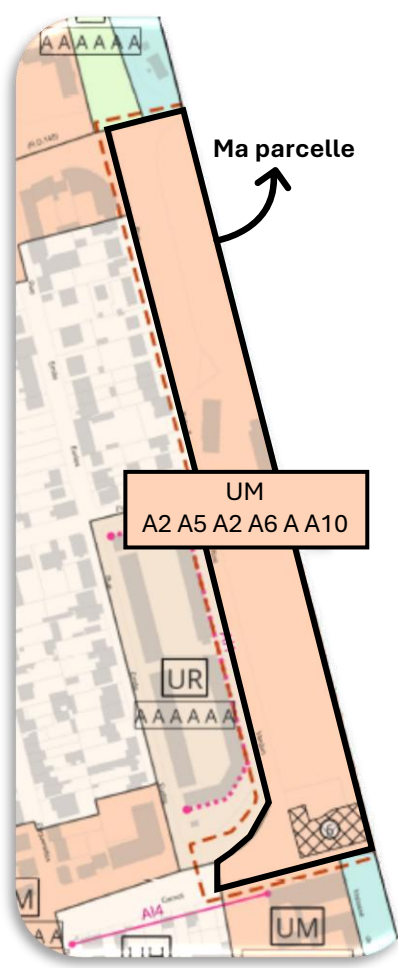


De plus, il existe le cas échéant d'autres consultations obligatoires dans le cadre de l'instruction de certains permis :

- **Mon logement est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique :** L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis...). Son avis est en principe conforme et peut imposer des prescriptions plus exigeantes que le PLUi ;
- **Mon logement est classé au titre des monuments historiques :** Les travaux sont soumis à une autorisation spéciale délivrée par le préfet de région (DRAC). Cette autorisation peut se cumuler avec une autorisation d'urbanisme ;
- **Mon logement est inscrit au titre des monuments historiques :** Les travaux relèvent d'une autorisation d'urbanisme avec avis conforme de l'ABF. La DRAC doit être informée ;
- **Mon logement est situé dans un site classé :** Les travaux nécessitent une autorisation spéciale au titre des sites classés (préfet ou ministre), en complément, le cas échéant, d'une autorisation d'urbanisme ;
- **Mon logement est situé dans un site inscrit :** Les travaux sont soumis au droit commun (déclaration préalable ou permis), avec avis simple de l'ABF.

Ainsi, des **consultations complémentaires peuvent être nécessaires auprès des services urbanisme** des communes du territoire.

Étape 1 Lire les zones sur le plan de zonage



Je localise ma parcelle sur le 6.1 Plans de zonage.

Ici : le terrain est en zone UM

Pour connaître la vocation des constructions autorisées sur votre parcelle, il faut se reporter au :

5.1 Règlement Dispositions communes

II. Dispositions communes écrites en toutes zones

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

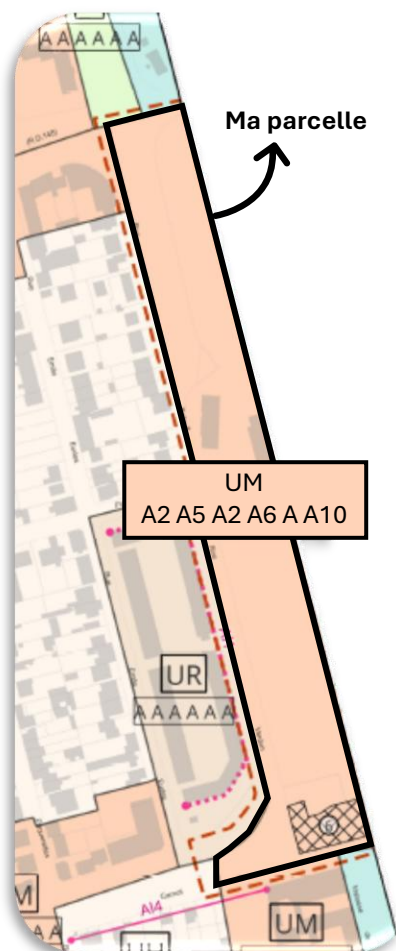
ZONE UM « Mixte »

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisés les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			



Il est à noter, que si vous êtes concernés par une zone UP, il faut se reporter au règlement zone UP (5.3 Règlement des zones UP).

Étape 2 Lire les indices sur le plan de zonage



Pour connaître les règles de gabarit et d'implantation qui s'appliquent à votre parcelle, il faut se reporter au code inscrit au-dessous du nom de la zone sur le plan de zonage.

Ici : le code Indices est A2.A5.A2.A6.A.A10

Indices	
UM	
A2 A5 A2 A6 A A10	
Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation des constructions par rapport à l'alignement	Lettre se rapportant : - à la hauteur maximale des constructions
Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives	Lettre se rapportant : - à la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant
Lettre se rapportant : - à la règle d'implantation entre constructions sur une même unité foncière	Lettre se rapportant : - à la règle d'emprise au sol maximale



Puis, se reporter au : **5.2 Règlement indices par zones**

Ici : pour le premier Indice se rapportant à la règle d'implantation par rapport à l'alignement, « A2 » la règle est la suivante :

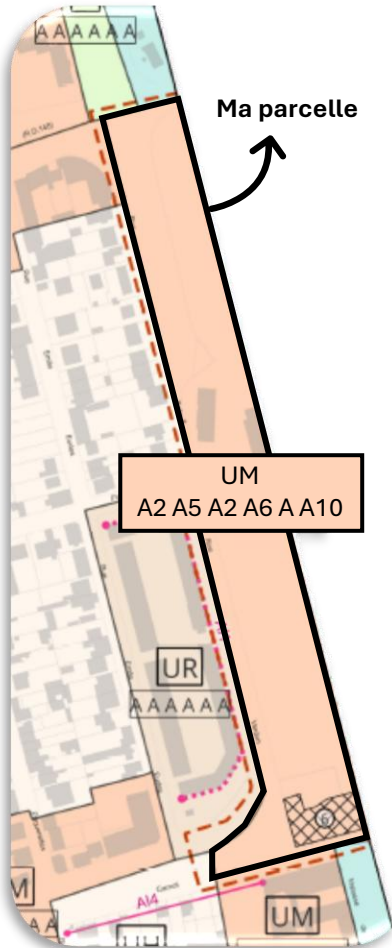
Extrait du règlement écrit de la zone UM

INDICE A2

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

Lorsque figure un retrait spécifique identifié au document graphique, les constructions comportant une destination « commerce et activité de services » en rez-de-chaussée peuvent s'implanter à l'alignement.

Étape 3 Lire les dispositions graphiques sur le plan de zonage



Pour connaître les dispositions graphiques qui s'appliquent à votre parcelle, il faut regarder sur le plan de zonage et se reporter au :

5.1 Règlement Dispositions communes

III. Dispositions communes graphiques en toutes zones.

Ici : deux dispositions graphiques affectent la parcelle sur le Plan de zonage 1 :

Extrait de la légende du Plan de zonage



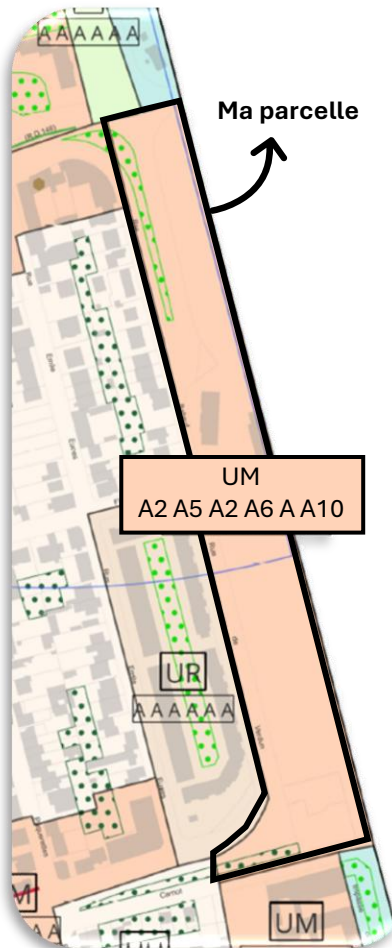
Secteur comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Emplacement réservé



Il est à noter, que les dispositions communes graphiques au chapitre « a. Volumétrie et implantations des constructions » s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les indices concernés.



Pour chaque commune, le plan de zonage est décliné en deux plans distincts, afin de permettre la lecture de l'ensemble des dispositions graphiques qui le constituent.

Pour connaître les dispositions graphiques qui s'appliquent à votre parcelle, il faut aussi regarder le second Plan de zonage :

Ici : trois dispositions graphiques affectent la parcelle sur le Plan de zonage 2 :

Extrait de la légende du Plan de zonage

-  Espace paysager d'usage collectif identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace vert paysager à protéger identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
-  Périmètre de 500m autour des stations de transports en commun



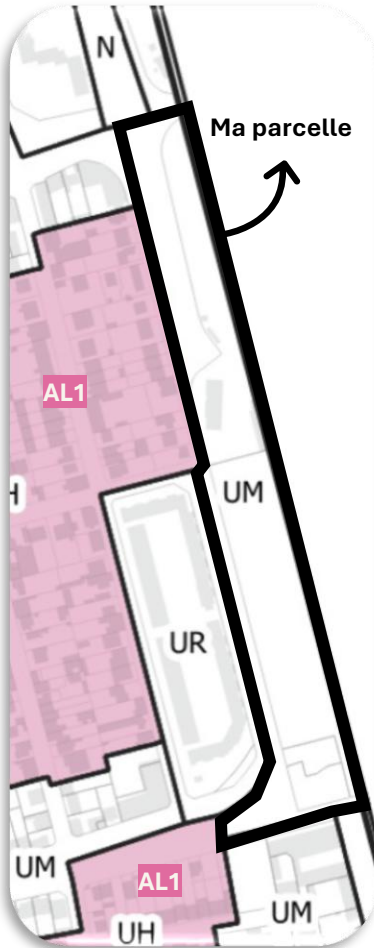
Il est à noter, que si votre parcelle est concernée par un projet repéré au Plan de zonage, il faudra également vous reporter aux plans masses (**6.4 Plans masses**).

Il est à noter également, que si votre parcelle est concernée par un Plan de nivellement repéré au Plan de zonage, il faudra également vous reporter aux plans de nivellement (**6.5 Plans de nivellement**).

Extrait de la légende du Plan de zonage

-  Plan de nivellement
-  Secteur à plan masse

Étape 4 Lire les plans de mixité



Pour connaître les prescriptions qui s'appliquent à votre parcelle, il faut **se référer** aux **6.2 Plans de mixité**. les secteurs de mixité n'apparaissant pas aux plans de zonage.

5.1 Règlement Dispositions communes

II. Dispositions communes écrites en toutes zones

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ici : aucun secteur de mixité affecte la parcelle.

Extrait du règlement écrit

Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

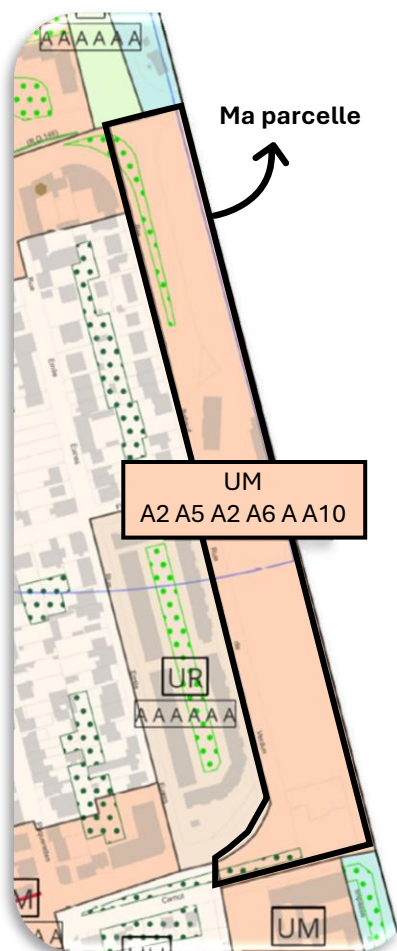
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme :

Alfortville

AL1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), un minimum de 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Étape 5 Lire les dispositions communes



I. Dispositions générales (5.1 Règlement Dispositions communes)

Cette partie vous explique et rappelle les **règles qui s'appliquent partout sur le territoire du PLUi**. Elle vous aide aussi à repérer les risques et les nuisances à connaître avant de construire ou d'aménager votre parcelle.

Ici : Il est fait rappel dans cette partie du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique.

II. Dispositions communes écrites (5.1 Règlement Dispositions communes)

Dans cette partie vous trouverez les règles qui s'appliquent dans toutes les communes et zones (sauf en zones UP) :

- **La partie 1** « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » **indique à quoi peuvent être dédiés les bâtiments et les terrains** de chaque zone du PLUi ;

Ici : Quels usages, occupations du sol ou bien activités sont autorisés en zone UM ?

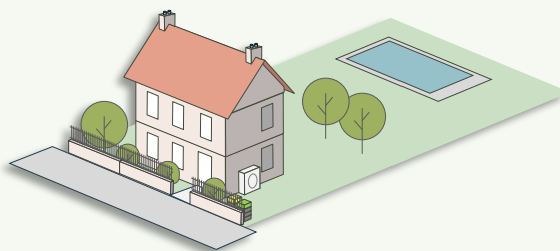


Il est à noter, que si votre parcelle est en zone UP, alors cette étape ne vous concerne pas. Référez-vous directement au règlement des zones UP (5.3 Règlement des zones UP).

- **La partie 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »** fixe des dispositions pour que les constructions s'intègrent bien dans le quartier, respectent l'environnement et le paysage, et conservent le caractère de chaque commune ;

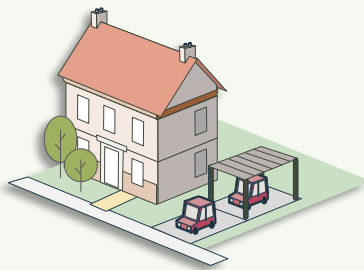
→ Ici : Vous pouvez accéder aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions propres à chaque commune

→ Ici : Vous pouvez accéder aux règles relatives à l'implantation des piscines



- **La partie 3 « Stationnement »** réglemente le stationnement en précisant combien de places de parking doivent être prévues. De plus, des plans de stationnement (6.3 Plans de stationnement) sont présents pour cartographier les règles applicables pour les logements et bureaux ;

→ Ici : Vous pouvez accéder aux règles du nombre de places de stationnement à prévoir pour la construction de votre nouvelle maison.



- **La partie 4 « Equipement et réseaux »** indique notamment les dispositions qui concernent la gestion des déchets, la desserte par les réseaux, ou encore les normes pour les voiries d'accès.

→ Ici : Vous souhaitez connaître les règles applicables pour l'aménagement d'un accès pour votre terrain, il vous faudra vérifier les normes de dimensionnement des voiries et chemins d'accès en fonction du nombre de logements desservis.

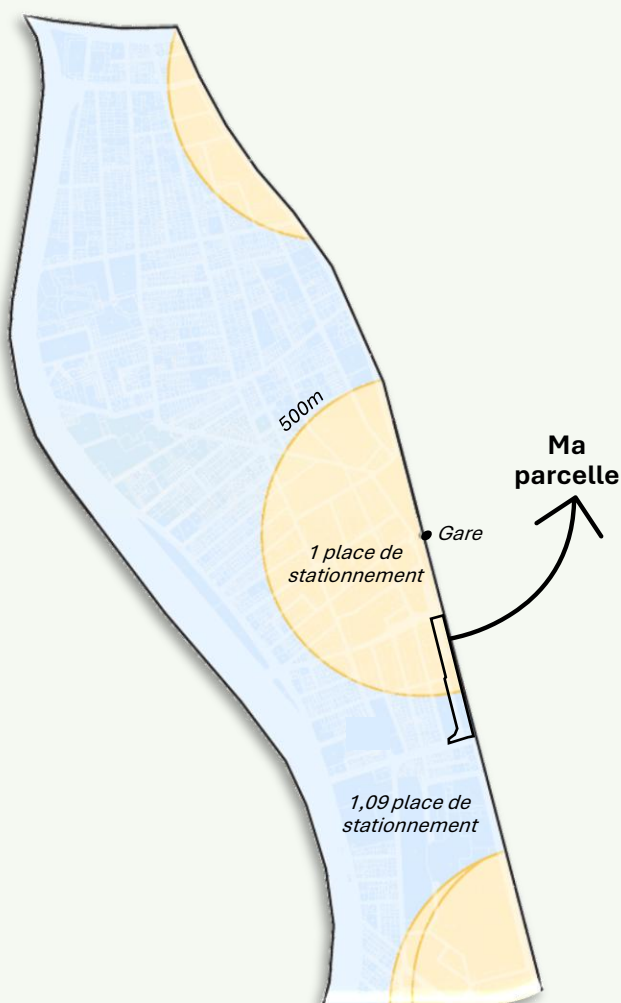
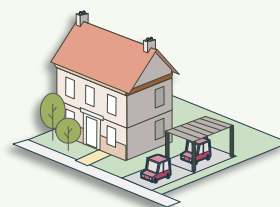
Zoom sur la partie 3 « Stationnement »

Je consulte les documents **6.3 Plans de stationnement** et **5.1 Règlement Dispositions communes**.

Puis, je repère **ma parcelle** sur le plan de stationnement de ma commune.

Ici : Votre parcelle se trouve partiellement dans deux secteurs soumis à des règles de stationnement différentes :

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare ;
- En dehors.



Comment calculer ?

- Dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare : 1 place de stationnement par logement privé ;
- En dehors : 1,09 place de stationnement par logement privé.

En conséquence, la règle applicable au projet est définie en fonction de l'implantation du bâtiment.

Ainsi, si mon terrain est concerné en partie, et pas en totalité, par le périmètre des 500m autour d'une gare alors la règle s'applique tout de même à l'ensemble du terrain.

III. Dispositions communes graphiques (5.1 Règlement Dispositions communes)

Dans cette partie, comme vu précédemment, vous trouverez **toutes les prescriptions graphiques en lien avec le règlement graphique de toutes les zones**. Ainsi, chaque élément de légende des règlements graphiques est présent avec la disposition correspondante. Voir « *Etape 3 : Lire les dispositions graphiques sur le Plan de zonage* ».

Ici : Le bâti patrimonial repéré sur les documents graphiques trouve dans cette partie la traduction réglementaire qui accompagne le repérage cartographique.



IV. Lexique (5.1 Règlement Dispositions communes)

Cette partie est à consulter seulement si vous avez besoin de consulter la **définition d'un mot**, parfois technique, employé au sein du règlement.

Ici : Dans la règle suivante, « La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage. », si vous ne savez pas ce qu'est un « acrotère », allez chercher la définition dans le lexique.

Extrait du règlement écrit

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Le garde-corps non maçonné ne rentre pas dans le calcul de la hauteur.

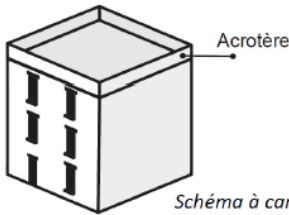
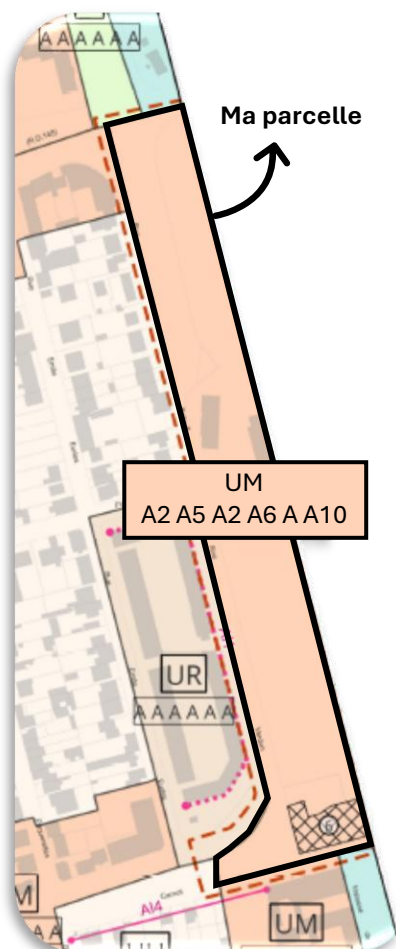


Schéma à caractère illustratif



Il est à noter, que si votre parcelle est en zone UP il faudra vous référer directement au règlement des zones UP (5.3 Règlement des zones UP).

Étape 6 Lire les OAP Thématiques



Les OAP Thématiques (**4.1 OAP Thématiques**) ont pour objectif d'affiner les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du Territoire dans un rapport de compatibilité.

Elles peuvent comprendre :

- une **cartographie et sa légende** ;
- et/ou **des orientations écrites**.

Les projets doivent être compatibles avec l'ensemble de ces orientations.

Ici : La parcelle se situe près des voies ferrées. Elle est concernée par l'OAP « *Qualité et constructions durables* », qui donne des consignes pour limiter les nuisances, notamment le bruit, et l'OAP « *Lisières et paysages* » qui donne des consignes d'aménagement des secteurs d'habitat collectif. Des orientations écrites et des schémas sont prévus pour aider à concevoir les projets de manière à réduire l'exposition aux nuisances sonores.

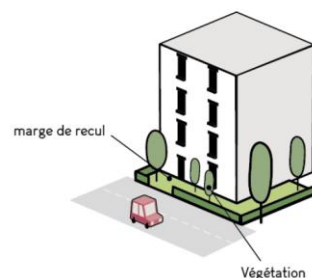
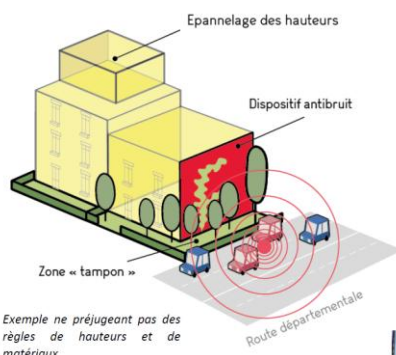
Extrait de l'OAP Thématique *Qualité et constructions durables*

3.1 Réduire l'exposition aux nuisances sonores

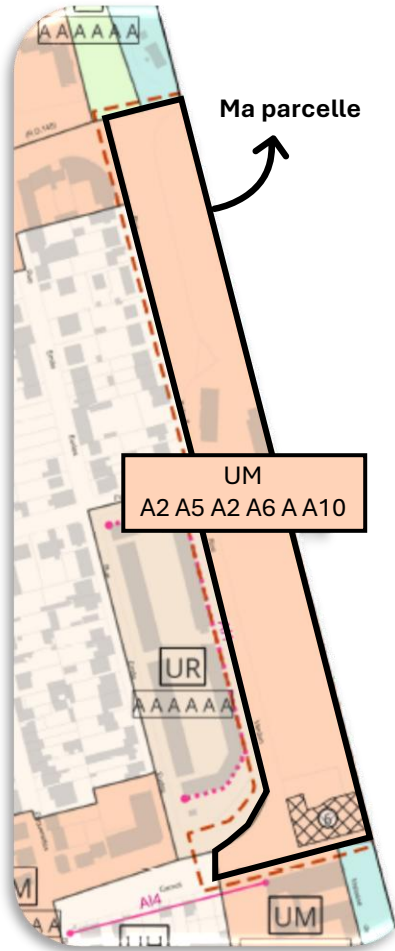
Orientations



Assurer la tranquillité des logements situés en rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espace de transition, végétation, etc.) pour respecter les valeurs de référence établies par l'OMS en vue de préserver la santé humaine.



Étape 7 Lire les OAP Sectorielles



Je repère d'abord ma parcelle sur le plan de zonage pour savoir si elle est concernée par un projet.

Si **votre parcelle** est située dans le périmètre d'une OAP sectorielle, le projet **doit respecter les orientations et la programmation prévues**, dans un rapport de compatibilité.

Dans le document **4.2 OAP Sectorielles**, organisé par commune, il faudra consulter :

- les orientations écrites ;
- mais aussi les orientations graphiques.

Ici : La parcelle est concernée par une OAP sectorielle.
En cas de projet, elle devra donc prévoir des logements collectifs et favoriser une offre d'habitat mixte comme l'indiquent la programmation et la légende.

Extrait de l'OAP Sectorielles Ancien terrain SNCF d'Alfortville

Programmation :

- Secteur d'habitat collectif, avec un principe d'épannelage ;
- Secteur mixte :
 - Zone Nord : Habitat collectif à destination de personnes âgées et habitat collectif social ;
 - Zone Sud : Établissement d'hébergement de personnes âgées, avec un principe d'épannelage.



Logements / Équipements / Projets

- Secteur d'habitat collectif, avec un principe d'épannelage
- ▨ Secteur mixte :
 - Zone Nord : Habitat collectif à destination de personnes âgées et habitat collectif social
 - Zone Sud : Établissement d'hébergement de personnes âgées, avec un principe d'épannelage



Étape 8 Lire les annexes

Les annexes (7. Annexes)

Les annexes sont organisées en trois grandes parties.

- **7.1. Les servitudes d'utilité publique**

Cette partie présente les règles obligatoires qui s'imposent à tous, même aux propriétaires. Il peut s'agir, par exemple, de zones soumises à des risques naturels, de protections liées au patrimoine, ou de contraintes liées à des infrastructures (réseaux, alignements, bruit, etc.). Ces servitudes doivent être respectées pour tout projet de construction ou de travaux.

→ Ici : Je vais vérifier si mon terrain est soumis à une servitude liée à une infrastructure de transport en raison de la proximité de la voie ferrée.

- **7.2. Les annexes sanitaires**

Les annexes sanitaires concernent les services essentiels à la vie quotidienne et à la santé. Elles communiquent notamment des informations sur l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), ou encore la gestion des déchets. Elles permettent de savoir comment les logements et bâtiments sont raccordés aux réseaux et comment ces services fonctionnent sur le territoire.

→ Ici : Si je fais construire mon logement, je consulte les annexes sanitaires pour savoir comment mon logement doit être raccordé au réseau d'assainissement ou comment sont organisées la collecte et la gestion des déchets dans mon quartier.

- **7.3. Les annexes informatives**

Cette partie regroupe des documents destinés à mieux informer les habitants. Ils ne créent pas toujours d'obligations, mais aident à comprendre le contexte de la ville : environnement, patrimoine, projets urbains, zones protégées ou à risques, règles particulières dans certains secteurs, etc. Ces informations permettent à chacun d'avoir une vision plus claire du territoire et de ses enjeux.

→ Ici : Je souhaite aménager mon jardin, je peux dans cette partie consulter la Charte de l'arbre afin d'avoir les informations et les conseils à disposition.