

# CAS PRATIQUE

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





## Des cas pratiques de votre quotidien

**Les fiches pratiques** ont pour objectif de vous aider à comprendre comment lire et appliquer le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSEA à votre projet.

Elles proposent une lecture simplifiée et progressive des documents du PLUi afin de vous orienter vers les pièces à consulter et les règles à vérifier selon la nature de votre projet.

Le respect du PLUi garantit :

- La conformité réglementaire de votre projet au règlement d'urbanisme applicable ;
- Sa bonne intégration dans le quartier ;
- La préservation des qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du territoire.

Ces fiches constituent un guide de lecture du PLUi. Elles doivent être consultées en complément des documents officiels du PLUi et des échanges avec les services compétents.

**Attention : Ces fiches ont une valeur informative et ne sont pas opposables.**



### Avant de commencer : un réflexe indispensable

Quel que soit votre projet, qu'il soit soumis ou non à autorisation d'urbanisme, vous devez :

- Identifier la situation de votre parcelle (zone, indices, prescriptions graphiques) ;
- Vérifier les règles écrites et graphiques applicables ;
- Consulter les annexes et les éventuelles servitudes ;
- Vérifier si votre terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique ou sectorielle.

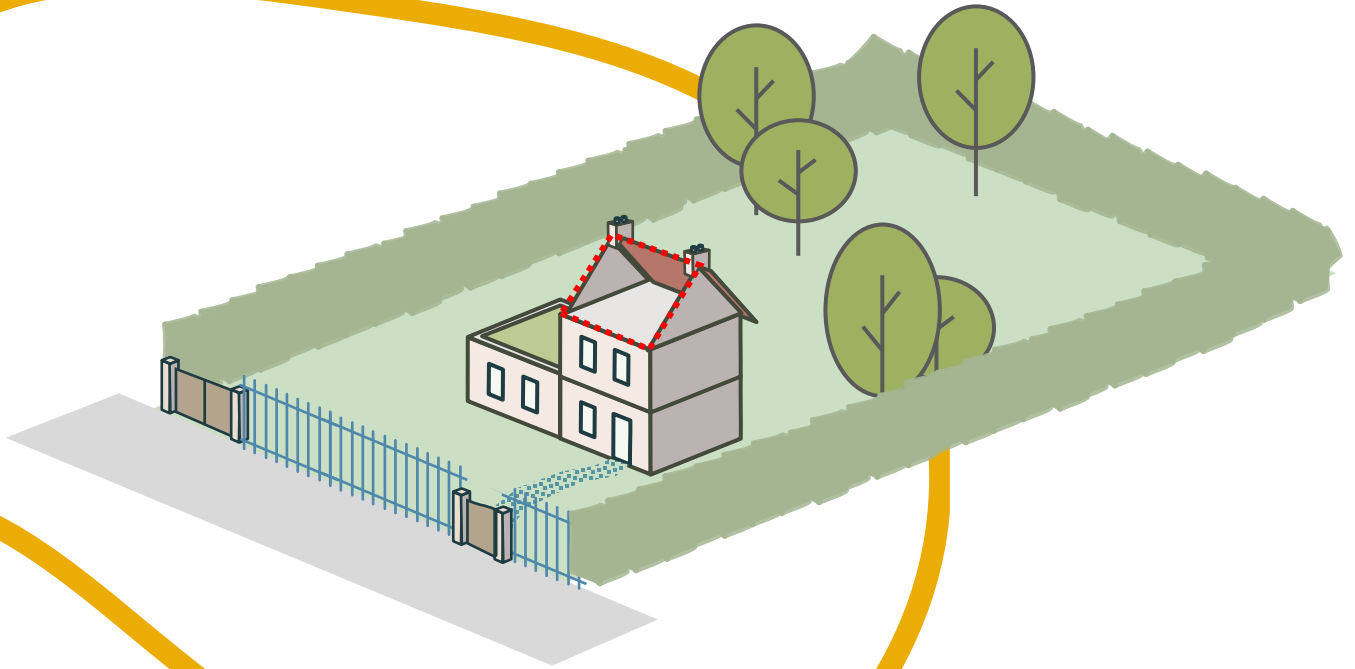
FICHE :



## Je veux aménager des combles

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !





## Fiche

## Je veux aménager des combles

Votre projet est d'**aménager vos combles** pour gagner de l'espace ? Suivez les étapes suivantes :

### QU'EST-CE QU'UN « COMBLE » ? :

Un comble est **l'espace situé entre le plafond du dernier étage d'un bâtiment et le toit**. Il est formé par une toiture inclinée (une ou plusieurs pentes). Le comble doit présenter un pied droit (mur vertical sous la pente du toit) de 0,6 mètre maximum à l'intérieur du niveau du plancher.

L'aménagement de combles consiste à **créer une surface habitable sous la toiture existante**, avec ou sans modification extérieure (fenêtres de toit, lucarnes, modification de toiture...) visible ou non.

### ÉTAPE 1 : Localiser et noter les informations pour la suite des étapes

Document à consulter : **6.1 Plans de zonage**

Localisez votre parcelle sur le plan de zonage de votre commune.

Le plan indique :

- La **zone** (U, A, N, etc.) dans laquelle se situe votre terrain ;
- Les **indices** associés à cette zone ;
- Les éventuelles **prescriptions graphiques** (espaces verts paysagers, alignement, bâti patrimonial, emplacement réservé, etc.).

### ÉTAPE 2 : Vérifier quelles sont les possibilités de constructions

Document à consulter : **5.1 Règlement Dispositions communes**

Une fois votre zone identifiée sur le plan de zonage de votre commune, **consultez les dispositions communes graphiques** (Cf. *pièce 5.1 Chapitre III*), **qui précisent les prescriptions graphiques** présentes sur le plan de zonage, notamment les qualités urbaines (Cf. *pièce 5.1 Chapitre III.2.b*).

Ainsi, en **fonction de votre cas de figure** (Cf. *Etape 3*), des **prescriptions s'imposent au projet** et peuvent limiter ou encadrer les possibilités de construction indépendamment des règles générales de la zone.

### ÉTAPE 3 : Vérifier quel est votre cas de figure

Documents à consulter : **6.1 Plans de zonage**, **5.1 Règlement Dispositions communes graphiques** et **5.2 Règlement indices par zones**

Dans le cas d'aménagement de combles, plusieurs cas de figure sont possibles, ainsi :

- Si vous **aménagez vos combles sans créer d'ouverture, sans modifier la hauteur** (surélévation) du bâtiment **et sans créer de nouveau logement**, cela ne change pas l'aspect extérieur ni le volume de la construction. **Il n'y a aucune démarche particulière à effectuer et aucune règle à suivre au sein du PLUi** ;
- Si vous **aménagez vos combles en créant une ouverture**, alors vous modifiez l'aspect extérieur de la construction (Cf. Fiche : *Je veux poser une fenêtre ou un châssis de toit*) ;
- Si vous **aménagez vos combles en modifiant la hauteur** de votre construction, alors vous modifiez l'aspect extérieur de la construction et le volume du bâtiment (Cf. Fiche : *Je veux réaliser une extension/surélévation*) ;
- Si vous **aménagez vos combles en constituant un nouveau logement**, alors il faudra veiller à respecter les règles de stationnement demandées au sein des pièces **5.1 Chapitre II.3** et **6.3 Plans de stationnement**. Toute création de logement doit permettre la réalisation des places exigées :
  - Par les normes de stationnement applicables à la zone ;
  - Par le calcul du nombre de places en fonction de la localisation (proximité d'une gare, périmètre spécifique).

Également, il faudra veiller à respecter les règles sur la taille minimale des logements au sein des pièces **5.1 Chapitre III.1.b** et **6.2 Plans de mixité**, car dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme une taille minimale de logement est imposée.

Un projet créant un nouveau logement doit donc vérifier sa conformité à ces prescriptions.



### ÉTAPE 4 : Vérifier l'impact sur la surface de plancher

L'aménagement de combles crée de la surface de plancher supplémentaire.

Cette surface :

- Peut, en cas de création d'un nouveau logement, modifier les **obligations** en matière de **stationnement** ;
- Peut déclencher le recours à un **permis de construire** (Cf. Etape 6) ;
- Peut nécessiter le recours à un architecte si le **seuil de 150 m<sup>2</sup>** de surface de plancher est dépassé.

Il est nécessaire de regarder les pièces **5.1 Règlement Dispositions communes** et **6.3 Plans de stationnement** afin de connaître le nombre de place de stationnement en fonction de votre nouvelle surface de plancher.

### ÉTAPE 5 : Prendre en compte les servitudes d'utilité publique

Documents à consulter : **7. Annexes**

Il faut prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans un projet d'aménagement car elles imposent des contraintes légales (protection, sécurité, risques, réseaux, patrimoine, etc.) qui peuvent limiter, modifier ou interdire certaines constructions sur le terrain.

Par exemple, **même si l'aménagement de combles ne modifie pas l'emprise au sol, il doit obligatoirement tenir compte des risques naturels identifiés sur la parcelle.**

Si votre terrain est situé dans un secteur couvert par un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** :

- Les règles du PPRI s'appliquent en complément du PLUi ;
- Les niveaux habitables doivent être situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
- Un aménagement de comble peut être autorisée uniquement pour créer au maximum un niveau habitable supplémentaire, et sans création d'un nouveau logement.



### ÉTAPE 6 : Déposer votre demande d'autorisation

**Déclaration préalable** si le projet :

- Crée une surface de plancher  $\leq 40 \text{ m}^2$  ;
- Ou modifie l'aspect extérieur (Velux, lucarne...).

**Permis de construire** si le projet :

- Crée plus de  $40 \text{ m}^2$  de surface de plancher ;
- Ou modifie fortement le volume du bâtiment (modification importante de toiture, ...).

Le dossier doit être déposé en mairie (format papier ou numérique selon les modalités communales). Le délai d'instruction est **d'un mois pour une déclaration préalable**, et de **deux mois pour un permis de construire**.

