

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 :

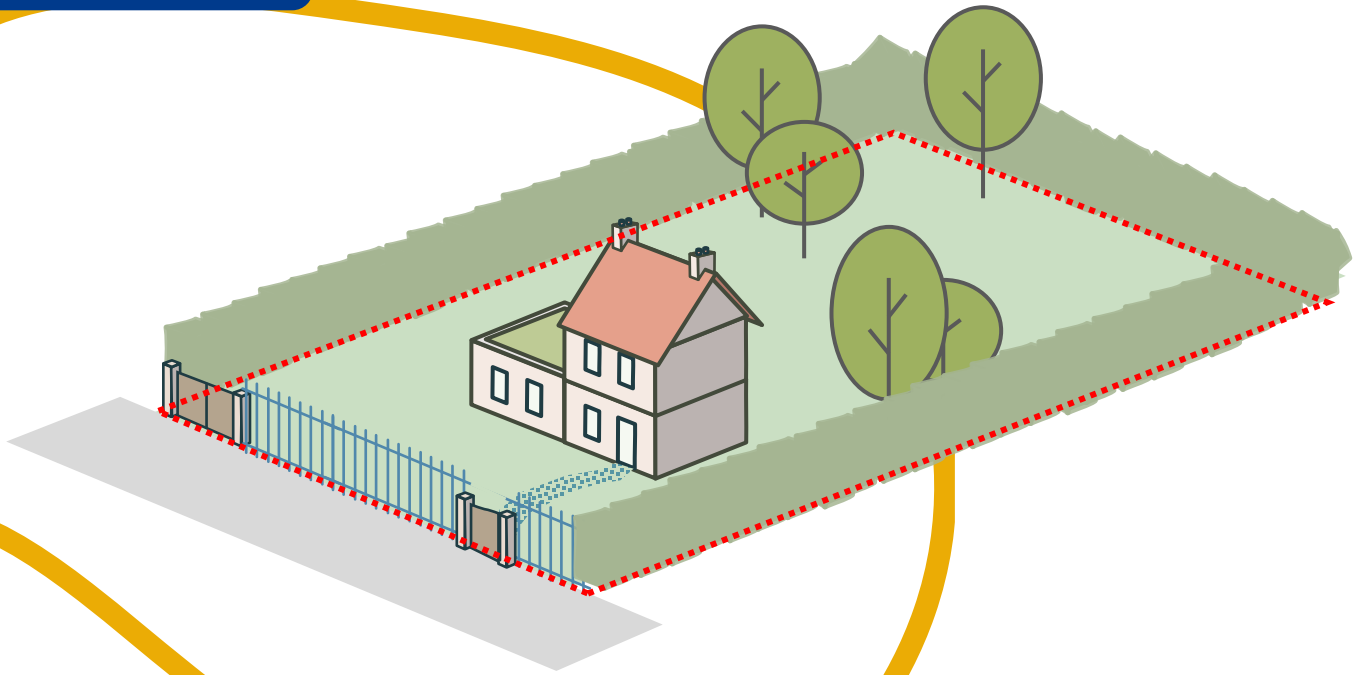


Je veux aménager mes espaces e

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



Extérieurs



Fiche

Je veux aménager mes espaces extérieurs

Votre projet est d'**aménager vos espaces extérieurs** (terrasse, allée, stationnement, ...) ? Pour un espace extérieur conforme, suivez les étapes suivantes :

QU'EST-CE QU'UNE «ESPACE VERT DE PLEINE TERRE» ?

Un espace vert de pleine terre est **un espace végétalisé à ciel ouvert sans construction ni revêtement, avec un sous-sol libre**, permettant :

- l'infiltration naturelle des eaux ;
- la production de biomasse ;
- le développement de la flore.

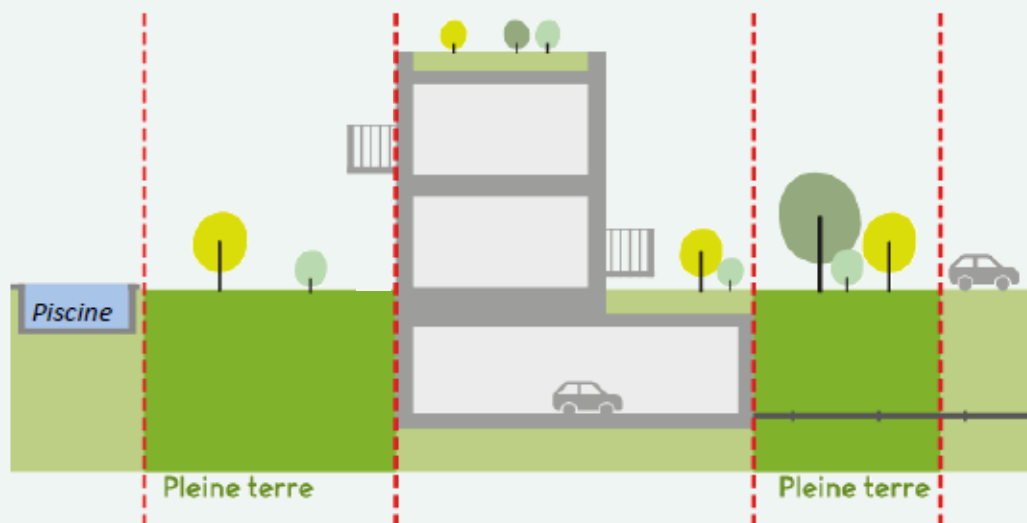
Les **mares et plans d'eau en font partie**. Seuls les réseaux souterrains sont admis.

Ne sont pas considérés comme pleine terre : terrasses, espaces sous balcons, piscines, parkings, rampes, et espaces au-dessus de locaux souterrains.

Exemple : Si mon terrain fait 500 m² et que le règlement impose 60 % d'espace vert de pleine terre, je dois conserver 300 m² de pleine terre.

Ainsi, si mon terrain comporte déjà 300 m² de pleine terre, je ne pourrai pas réaliser certains aménagements (par exemple une terrasse en béton, une piscine, etc.), car ils réduiraient la surface de pleine terre et je ne respecterais plus le minimum exigé par le règlement.

Schéma à caractère illustratif

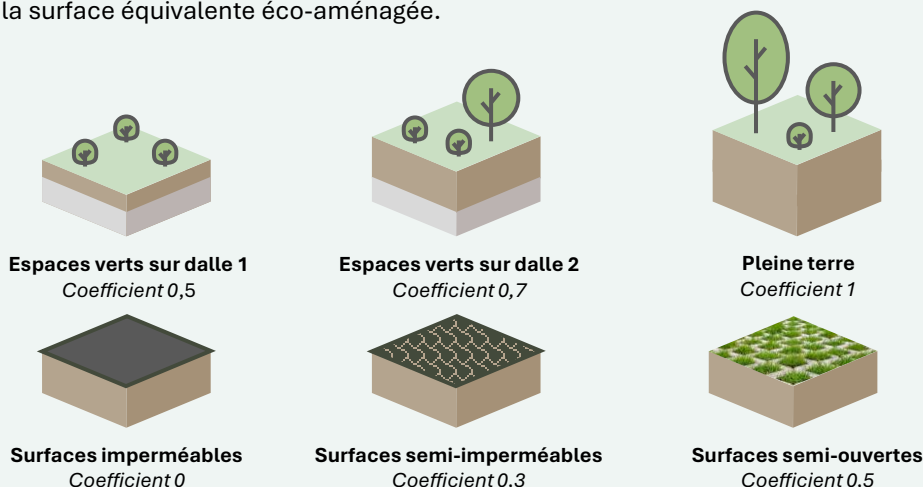


QU'EST-CE QU'UN «ESPACE PERMÉABLE ET ÉCO-AMÉNAGÉ » ?

Les espaces éco-aménagés sont évalués grâce à un coefficient de pondération qui reflète :

- leur **perméabilité** ;
- leur **contribution à la biodiversité et à la nature en ville** ;
- leur **impact sur le microclimat**.

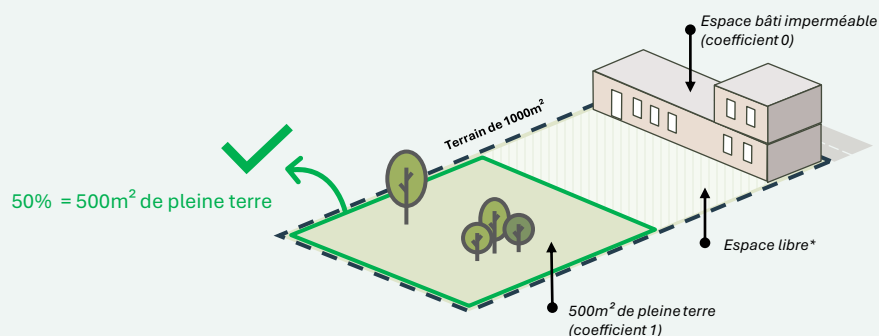
Chaque type de surface a un coefficient comparé à l'espace vert de pleine terre (référence = 1) pour calculer la surface équivalente éco-aménagée.



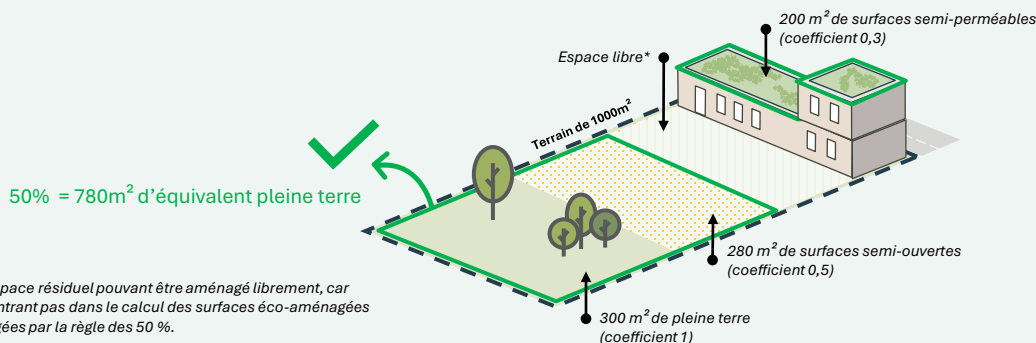
Exemple pratique :

Vous possédez un terrain de 1 000 m². La règle de l'indice de votre zone vous impose que 50 % minimum de votre terrain soit traité en espaces éco-aménagés :

- **Cas 1** : Vous aménagez 50% minimum de votre terrain en pleine terre (coefficient 1), soit 500 m² ;



- **Cas 2** : Vous pouvez combiner différents types de surfaces, à condition que leur total pondéré atteigne les 500 m² équivalents à de la pleine terre. Ici, au total vos surfaces représenteront 780m² à aménager pour arriver à l'équivalent du « Cas 1 » en pleine terre.



* Espace résiduel pouvant être aménagé librement, car n'entrant pas dans le calcul des surfaces éco-aménagées exigées par la règle des 50 %.

Ainsi, vous êtes libre d'aménager votre terrain, soit avec uniquement de la pleine terre, ou soit en combinant différents aménagements écologiques, tant que vous atteignez 500 m² équivalents à de la pleine terre.

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 les prescriptions graphiques

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

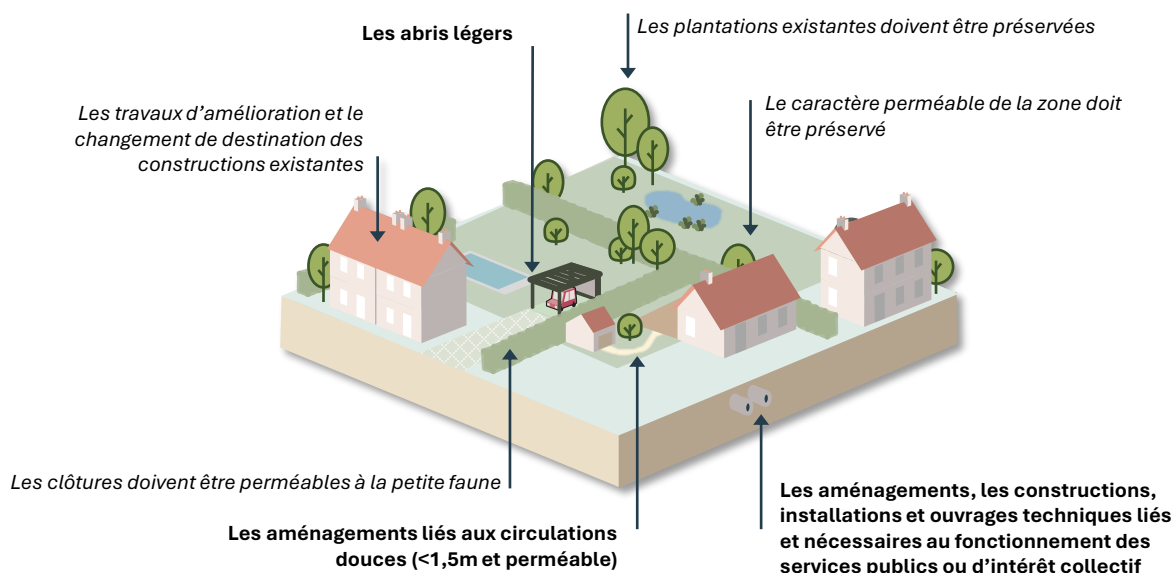
Une fois votre zone identifiée sur le plan de zonage de votre commune, **consultez les dispositions communes graphiques qui s'appliquent** (Cf. pièce **5.1 Chapitre III**), notamment :

- Les interdictions et limitations de certains *usages* (Cf. pièce **5.1 Chapitre III.1.a**) ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Cf. pièce **5.1 Chapitre III.2.c**).

Ces **prescriptions s'imposent au projet** et peuvent limiter ou encadrer les possibilités d'aménagement indépendamment des autres règles de la zone.

LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (EPP)

Le PLUi en identifie plusieurs types : les **espaces paysagers d'usage collectif** et les **espaces verts paysager à protéger**. Dans le règlement, chaque type permet et restreint certains usages et types de constructions afin d'y préserver et renforcer les caractéristiques écologiques. Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :



LES ARBRES REMARQUABLES

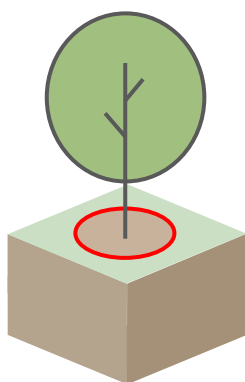
Il s'agit de **grands arbres repérés** en raison de leur prestance. Leur **abattage est interdit**, sauf dans des conditions très spécifiques (danger, maladie ou servitude publique). **Tout arbre abattu doit être replanté sur site par une essence de grandeur supérieure ou égale à celle abattue.**

Les racines ont besoin d'un volume de sol suffisant :

- Les réseaux, fondations, dallages ou sous-sols ne doivent pas compromettre leur développement ;
- Les travaux et constructions à proximité d'arbres existants doivent éviter la coupe ou le compactage des racines en tenant compte de la taille de l'arbre (Cf. schéma ci-dessous) ;
- Un espace trop contraint peut fragiliser l'arbre et entraîner des risques ultérieurs (chute, dépérissement).

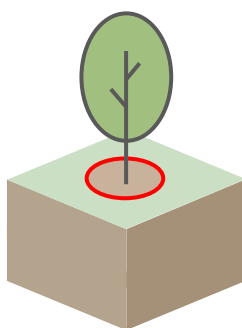
Schéma : Périmètre de protection racinaire autour des arbres

Arbre de grand développement



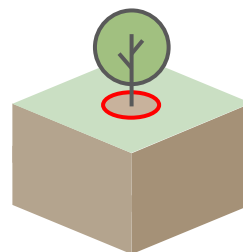
6 mètres minimum

Arbre de moyen développement



4 mètres minimum

Arbre de petit développement



3 mètres minimum

Le houppier (partie aérienne de l'arbre) :

- Les distances aux façades et limites séparatives doivent anticiper la croissance future ;
- Les plantations ne doivent pas créer de conflits avec les constructions, réseaux ou voiries à maturité.

ÉTAPE 3 : Vérifier les indices et les règles complémentaires

Document à consulter : **5.2 Règlement indices par zones** et **5.1 Règlement Dispositions communes**

Pour un **projet d'aménagement** (terrasse, allée, stationnement, etc), **consultez** la pièce **5.2** pour connaître la part de **pleine terre minimale** et/ou **d'espace éco-aménagé** applicable à votre terrain.

En complément, vous devrez également consulter les dispositions communes écrites de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (Cf. **pièce 5.1 Chapitre II.2.c**), notamment pour :

- Connaître les règles sur les **plantations existantes qui imposent comme principe** de privilégier la **conservation maximale des arbres et plantations existants, et rappellent les conditions d'abattage et coupes** ;
- Connaître les règles relatives aux **nouvelles plantations**, notamment le **nombre minimal d'arbres** à prévoir par parcelle, leur **taille minimale**, les **distances à respecter** par rapport aux limites séparatives et les **règles d'implantation**, ainsi que les **essences autorisées**.



ÉTAPE 4 : Vérifier les orientations des OAP thématiques

Documents à consulter : **4.1 OAP Thématiques**

Vérifiez que votre projet doit être **compatible avec les orientations** fixées par l'OAP « *Qualité et constructions durables* » et l'OAP « *Lisières et paysages* ».

Exemples :

- « *Maintenir au maximum la végétation existante et avoir un degré d'exigence sur la qualité des futurs espaces verts* » ;
- « *Protéger les arbres d'alignement (notamment au regard de la Charte de l'arbre du Conseil départemental), et les arbres remarquables identifiés.* »



ÉTAPE 5 : Consulter les annexes sanitaires et informatives

Document 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 et aménagements sur le terrain.

Les annexes informatives peuvent également contenir des éléments à prendre ne compte, utiles pour concevoir un jardin compatible avec les objectifs du PLUi. :

- **Charte de l'arbre** ;
- **Cahiers de recommandation sur les plantations et l'aménagement paysager.**

ÉTAPE 6 : Déposer votre demande d'autorisation

L'aménagement des espaces extérieurs peut être soumis à une autorisation du droit des sols (ADS), selon la nature et l'ampleur du projet :

- Les aménagements (création d'aires de stationnement, terrassements significatifs, ...) peuvent relever d'un permis d'aménager ;
- Certains travaux plus légers (terrasses, coupe ou abattage d'arbres dans certains secteurs protégés, etc.) peuvent être soumis à déclaration préalable.

Le délai d'instruction est en principe **d'un mois** pour une **déclaration préalable** et de **deux à trois mois** pour un **permis d'aménager**. Ces délais peuvent être majorés dans certains cas (notamment en secteur protégé ou en cas de consultations obligatoires).

Enfin, il est important de rappeler que **d'autres autorisations peuvent être nécessaires** selon la nature du projet et sa localisation :

- autorisation au titre des sites protégés ou des monuments historiques ;
- autorisation environnementale (notamment en cas d'atteinte à des espaces boisés classés, à la biodiversité ou à des zones humides) ;
- règles spécifiques liées au règlement de lotissement ou à une copropriété.

Il est donc recommandé de se rapprocher du service urbanisme de la commune en amont afin de vérifier l'ensemble des démarches applicables à votre projet.

