

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.

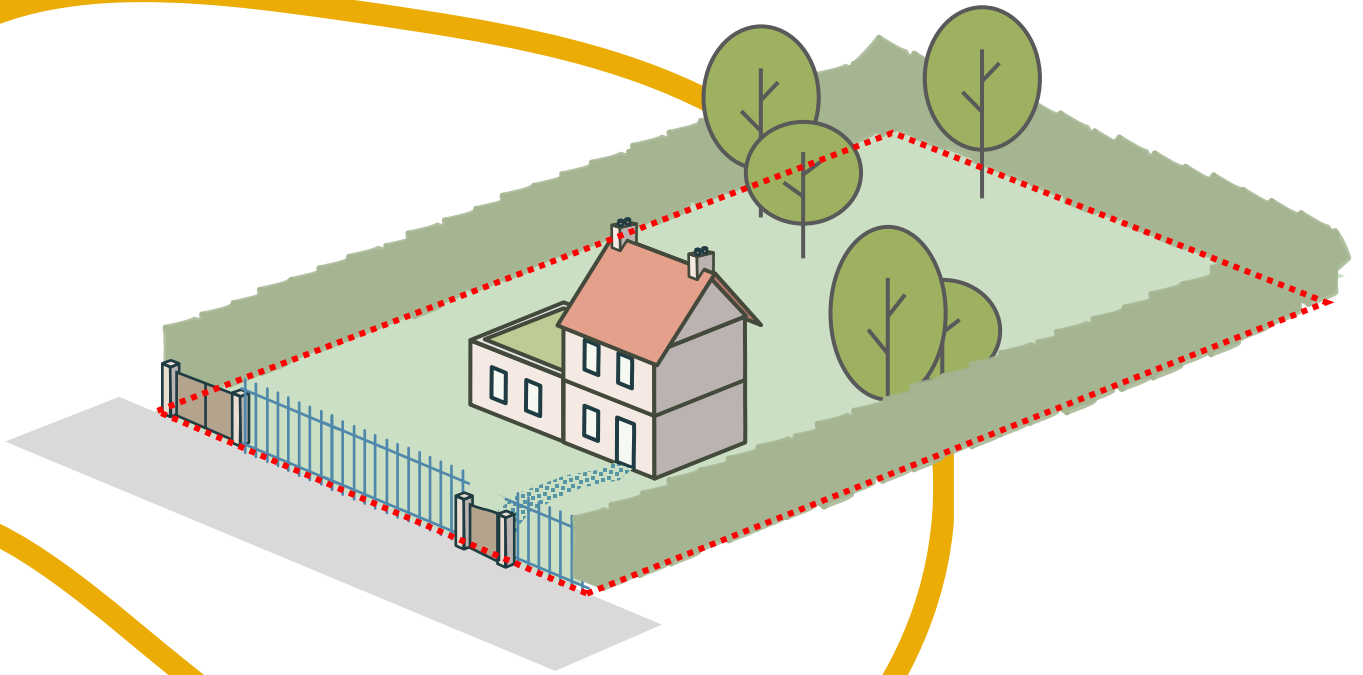
FICHE :



Je veux clôturer mon terrain

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !





Fiche

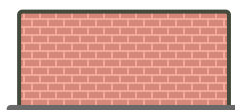
Je veux clôturer mon terrain

Votre projet est de **clôturer votre terrain** ? Pour une clôture conforme, suivez les étapes suivantes :

QU'EST-CE QU'UNE « CLÔTURE » ?

Ouvrage permettant de diviser ou de délimiter un espace et faisant obstacle au passage. Les clôtures incluent également les portails, portillons et autres accès. Peuvent être considérés comme une clôture les installations édifiées sur les limites du terrain ou en retrait de ces dernières, tant qu'elles remplissent ce rôle. Certaines clôtures peuvent aussi s'accompagner de plantation de végétaux.

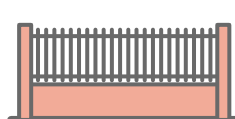
Mur plein



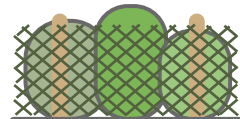
Haie vive sans clôture



Mur bahut



Clôture doublée d'une haie vive



Grille seule



Grillage seul



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 d'aménagement

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 interdictions et limitations de certains usages (Cf. pièce 5.1 Chapitre III.1.a) ;
- Les qualités urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Cf. pièce 5.1 Chapitre III.2.b) ;
- 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 de construction indépendamment des autres règles de la zone.

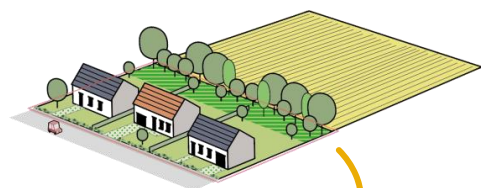
ÉTAPE 3 : Vérifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

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

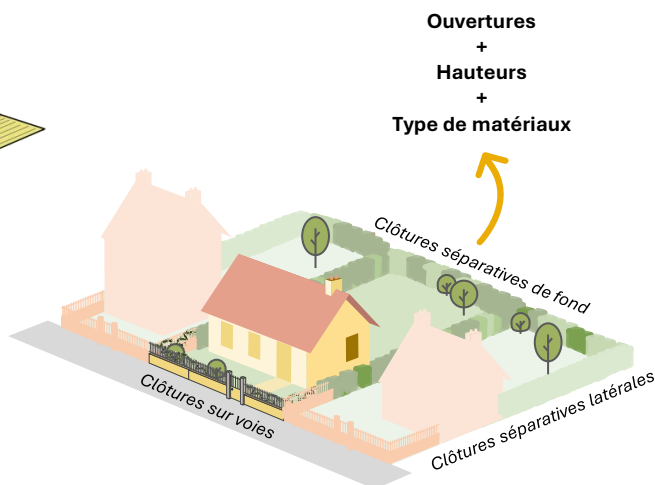
La modification ou la pose d'une clôture **modifie l'aspect extérieur** de la construction.

Vérifiez les règles d'aspect extérieur (Cf. *pièce 5.1 Chapitre II.2.c*) **propres à votre commune** (hauteur, matériaux, ouvertures, ...).

Exemple : Règles pouvant encadrer les clôtures.



Les **clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger** doivent être **perméables** à la petite faune.



ÉTAPE 4 : Vérifier les orientations de l'OAP thématique

Documents à consulter : **4.1 OAP Thématiques**

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

Exemples d'orientations :

- « *Harmoniser le traitement de la clôture avec le traitement du bâti et le contexte de la rue* » ;
- « *Éviter les clôtures à l'arrière de la parcelle et en limite séparative et préférer une haie végétale diversifiée, composée d'essences spécifiques pour drainer et capturer l'eau* ».

ÉTAPE 5 : Déposer votre demande d'autorisation

La création ou le réaménagement d'une clôture ou d'un portail est, en principe, soumis à une **déclaration préalable de travaux**.

Toutefois, **il convient de préciser que cette formalité n'est obligatoire que si la commune a délibéré en ce sens**. À défaut de délibération rendant les clôtures soumises à autorisation, aucune autorisation du droit des sols n'est requise, sauf cas particuliers (secteurs protégés, abords de monuments historiques, site classé ou inscrit, etc.).

Lorsque la déclaration préalable est requise, il convient de déposer votre dossier en mairie, selon les modalités prévues (format papier ou guichet numérique), en veillant à joindre :

- les plans de situation et de masse ;
- des vues ou croquis de la clôture et des matériaux ;
- les éléments permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Le délai d'instruction est en principe **d'un mois pour une déclaration préalable**. Il peut toutefois être majoré dans certains cas (notamment en secteur protégé).