

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.

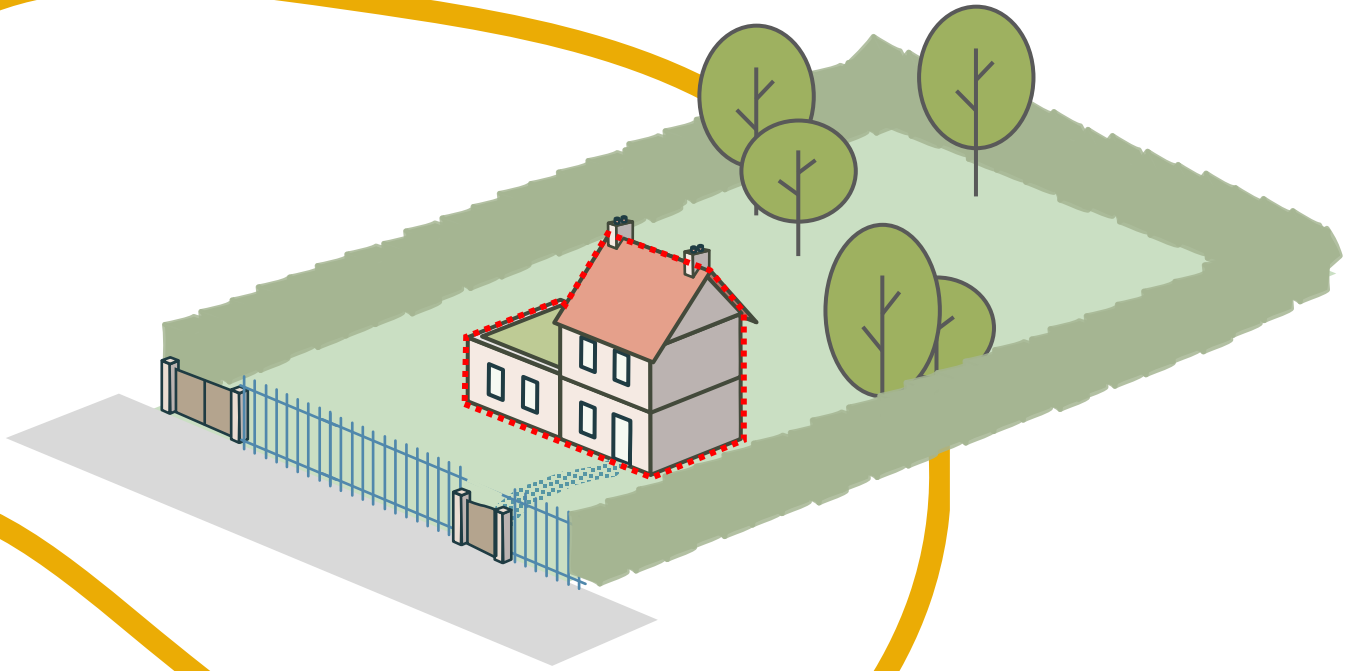
FICHE :



Je veux construire une maison

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !







Fiche

Je veux construire une maison

Votre projet est de **construire une maison** ? Pour que votre projet soit conforme et bien intégré dans son environnement, suivez les étapes suivantes :

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 écrites** (Cf. *pièce 5.1 Chapitre II.1*) qui précisent les **destinations et sous-destinations des constructions et les usages autorisés** dans chaque zone (habitation, activités, équipements, etc.). De fait, si le logement est autorisé dans votre zone, vous pourrez alors envisager votre projet de construction de maison, en respectant les règles en vigueur ;
- **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 mixités fonctionnelles et sociales (Cf. *pièce 5.1 Chapitre III.1.b*) ;
 - Les qualités urbaines (Cf. *pièce 5.1 Chapitre III.2.b*) ;
 - Le traitement environnemental et paysager (Cf. *pièce 5.1 Chapitre III.2.c*).

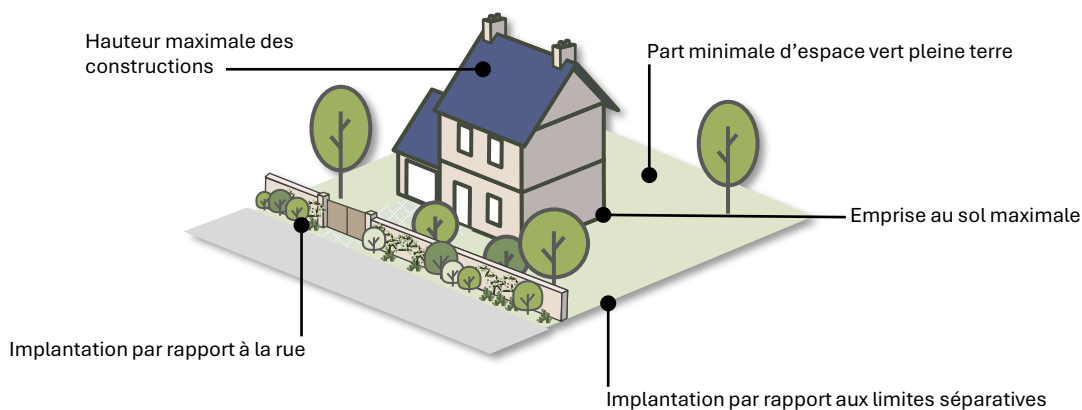
Ces **prescriptions s'imposent au projet** et peuvent limiter ou encadrer les possibilités de construction indépendamment des autres règles de la zone.

ÉTAPE 3 : Vérifier les règles d'implantation et de gabarit qui s'appliquent

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

Les **règles de d'implantation et de gabarit résultent de la combinaison** des dispositions spécifiques aux indices de votre zone et des dispositions communes graphiques. Votre projet devra être conforme à la fois aux **indices réglementaires et avec les éventuelles prescriptions graphiques** liées à la volumétrie et à l'implantation.

Dans un premier temps, à partir des indices repérés sur le plan de zonage, consultez le document **5.2 Règlement indices par zones** pour connaître les règles applicables à votre terrain. Ces règles concernent notamment :



Attention : Certaines prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage peuvent compléter ou remplacer les règles issues des indices.

Dans un second temps, une fois vos indices identifiés sur le plan de zonage de votre commune, **consultez les dispositions communes graphiques, qui précisent les prescriptions graphiques de volumétrie et d'implantation des constructions** (Cf. pièce 5.1 Chapitre III.2.a) présentes sur le plan de zonage.



ÉTAPE 4 : Vérifier les autres règles complémentaires

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

En complément, les dispositions communes précisent :

- Les règles architecturales et paysagères (chaque commune impose ses propres règles d'aspect extérieur) ;
- Les obligations en matière de stationnement (Cf. Mode d'emploi PLUi, Etape 5, Partie 3 Stationnement) ;
- Les règles relatives aux accès, aux réseaux et à la gestion des eaux.



ÉTAPE 5 : Vérifier si votre terrain est concerné par une OAP

Documents à consulter : **4.1 OAP Thématiques** et **4.2 OAP Sectorielles**

Si votre parcelle se situe dans le périmètre d'une OAP, il est nécessaire d'identifier s'il s'agit :

- d'une **OAP thématique**, qui fixe des orientations générales relatives notamment à la qualité de l'habitat et aux constructions durables ;
- ou d'une **OAP sectorielle**, qui définit un parti d'aménagement et précise la programmation, l'organisation urbaine, les implantations, les formes bâties, etc.

En complément du règlement, **votre projet devra être compatible** :

- avec **les orientations qualitatives** prévues par les OAP thématiques ;
- et, en présence d'une OAP sectorielle, **avec le parti d'aménagement et la programmation** définis pour le secteur concerné.

ÉTAPE 6 : Consulter les annexes

Document à consulter : **7. Annexes**

Les annexes permettent d'identifier notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (monuments historiques, réseaux, bruit...) ;
- Les risques (inondation, retrait-gonflement des argiles...) ;
- Les règles d'assainissement et de raccordement.

Ces **éléments peuvent imposer des conditions supplémentaires** à votre projet.

ÉTAPE 7 : Déposer votre demande d'autorisation

La construction d'une maison nécessite un **permis de construire**. **Au-delà de 150m²**, il est obligatoire de **recourir à un architecte**.

Votre dossier doit être déposé en mairie (format papier ou numérique selon les modalités communales). **Le délai** d'instruction est en principe de **deux mois** pour une maison individuelle.

Avant le dépôt, il est recommandé de :

- Vérifier la complétude du dossier (plans, notice, photos, etc.) ;
- Contacter le service urbanisme en cas de doute.

