

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 isoler par l'extérieur ou m

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



Modifier les façades



Fiche

Je veux isoler par l'extérieur ou modifier les façades

Votre projet est d'**isoler par l'extérieur ou de modifier vos façades** ? Pour un résultat conforme et esthétique, suivez les étapes suivantes :

QU'EST-CE QU'UNE « ITE » ?

Une isolation thermique par l'extérieur (ITE) consiste en la pose de matière isolante sur les façades extérieures d'une construction, afin de créer une enveloppe thermique qui protège le bâtiment. Il s'agit de l'isolation la plus efficace car elle supprime les ponts thermiques.

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 qualités urbaines (Cf. pièce **5.1 Chapitre III.2.b**).

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'aspect extérieur et d'implantation

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

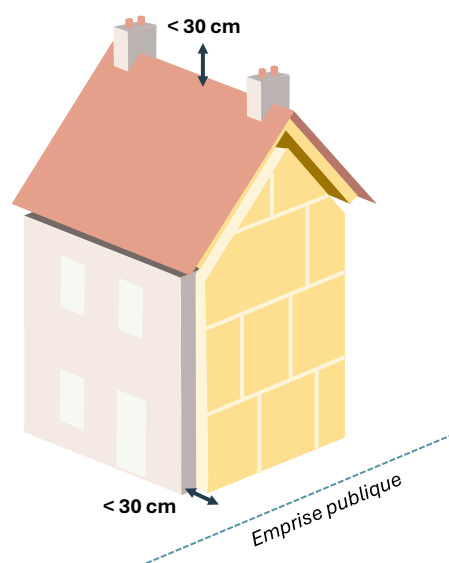
Pour réaliser votre projet d'isolation, il faut vérifier :

- **Les règles d'aspect extérieur** (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.c) propres à votre commune ;
- **Les indices** de votre zone pour vous assurer de les respecter et pouvoir appliquer les dispositions de débord et de dépassement autorisées en cas d'isolation thermique par l'extérieur.

De plus, si votre construction ne respecte pas les règles des indices ou est très proches des distances imposées, le règlement du PLUi autorise dans ses dispositions communes (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.b) :

- Un **débord allant jusqu'à 30 cm au delà des marges de retrait ou recul minimales ou maximales** (avec accord préalable du service gestionnaire pour les débords sur l'emprise publique) des constructions, pour isoler ses murs par l'extérieur ;
- Un **dépassement de 30 cm de la hauteur maximale** autorisée pour isoler sa toiture.

Exemple : Règles pouvant encadrer l'isolation par l'extérieur.



ÉTAPE 4 : Déposer votre demande

Procédure :

- Déclaration préalable pour les travaux d'ITE ou de modification de façades ;
- Permis de construire si les travaux modifient la volumétrie ou s'accompagnent d'une extension/surélévation ;
- Avis de l'ABF obligatoire en secteur protégé.

Les délais sont généralement **d'un mois pour une déclaration préalable**, et de **deux mois pour un permis de construire**.



POINT DE VIGILANCE

Dans le cadre de travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), une attention particulière doit être portée au traitement architectural des façades. Ces travaux modifient en effet l'aspect extérieur du bâtiment, ce qui peut altérer la qualité architecturale initiale.

Cette exigence est renforcée lorsque le projet est situé en **secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)** ou en situation de **covisibilité avec un monument historique**. Dans ces cas, une intégration soignée est indispensable afin de préserver l'harmonie du bâti existant et du paysage environnant.