

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 poser des panneaux solai

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



res/pompe à chaleur



Fiche

Je veux poser des panneaux solaires/pompe à chaleur

Votre projet est d'installer des **panneaux solaires** ou une **pompe à chaleur** ? Pour une installation conforme, 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 graphiques** (Cf. pièce 5.1 Chapitre III), qui précisent les prescriptions graphiques présentes sur le plan de zonage, notamment :

- 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

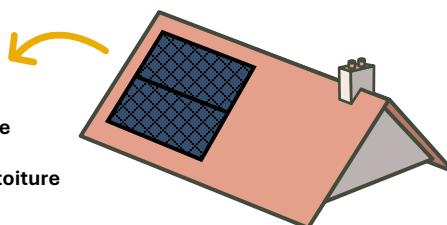
Document à consulter : **5.1 Règlement Dispositions communes**

La pose de panneaux solaires ou d'une pompe à chaleur **modifie l'aspect extérieur** de la construction (façades, toitures).

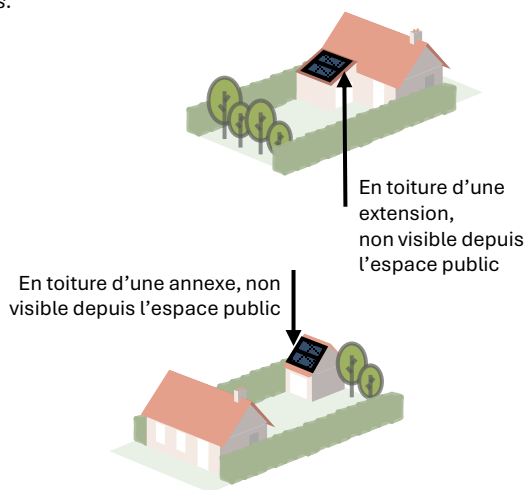
Vérifiez les règles d'aspect extérieur (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.c) propres à votre commune (toitures, matériaux, ouvertures, menuiseries), notamment lorsque la construction est située dans un secteur patrimonial.

Exemple : Règles pouvant encadrer les panneaux solaires.

Formes simples
+
Non visibles depuis la rue
+
Incorporés dans les plans de toiture



Exemple : Règles pouvant encadrer les panneaux solaires.



ÉTAPE 4 : Vérifiez les règles d'implantation et de gabarit

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

Les **installations techniques** d'un bâtiment (Exemple : cheminées, climatisation, panneaux solaires) **sont exclues du calcul de la hauteur** maximale à respecter (Cf. pièce **5.1 Chapitre IV**).

De plus, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les installations techniques, du type climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes, sont présentes au sein des dispositions communes écrites (Cf. pièce **5.1 Chapitre II.2.a**).

Cependant, il est nécessaire de **respecter les règles indices par zone**, notamment celles relatives aux implantations depuis la voie, depuis les limites séparatives (latérales et de fond), entre deux constructions et le pourcentage d'espace vert de pleine terre.

ÉTAPE 5 : Déposer votre demande d'autorisation



La pose de panneaux solaires ou d'une pompe à chaleur constitue en général une modification de l'aspect extérieur et peut nécessiter :

- Une **déclaration préalable** lorsque l'installation est visible depuis l'espace public ou modifie l'aspect extérieur de la construction, même sans création de surface de plancher ;
- **Éventuellement un permis de construire** dans le cadre d'un projet plus large (extension importante, surélévation) ou si des volumes nouveaux significatifs sont créés.

En cas de localisation en secteur protégé (monument historique, site patrimonial, etc.), une déclaration préalable peut être exigée même pour des travaux de faible ampleur.

Les délais d'instruction sont en principe **d'un mois** pour une déclaration préalable et de **deux mois** pour un permis de construire.