

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 :

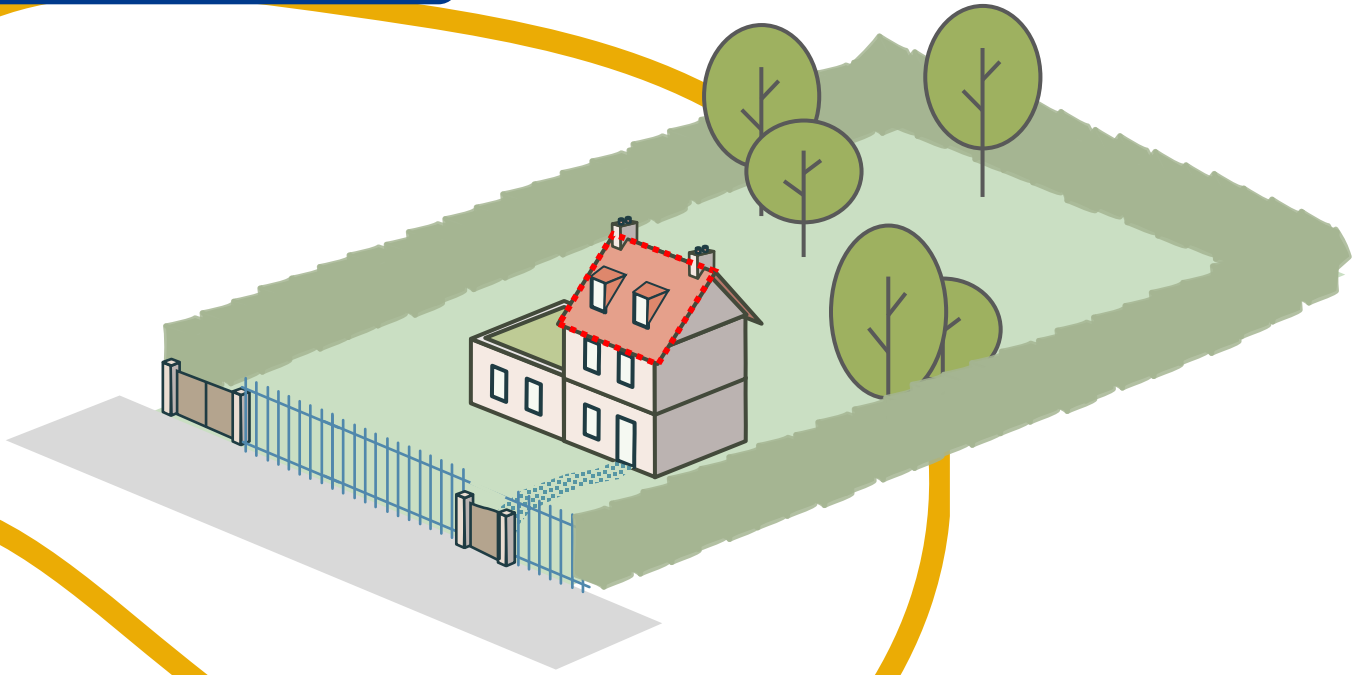


Je veux poser une fenêtre ou un c

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



hâssis de toit



Fiche

Je veux poser une fenêtre ou un châssis de toit

Votre projet est de **poser une fenêtre ou un châssis de toit** ? Pour que votre projet respecte les règles d'urbanisme, 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, environnementale et paysagère (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'implantation

Documents à consulter : **5.2 Règlement indices par zones**

Une fenêtre ou un châssis de toit peut créer une vue sur les propriétés voisines.

Le règlement distingue les ouvertures constituant une vue de celles qui n'en constituent pas (Cf. pièce 5.1 Chapitre IV).

Les **règles varient selon que l'ouverture génère une vue, ou non**, au sens du règlement : les distances minimales depuis la voie, depuis les limites séparatives (latérales et de fond) et entre deux constructions sur un même terrain différent.

Ainsi, **pour tout projet**, il est nécessaire de **vérifier les indices** applicables (Cf. pièce 5.2 Règlement indices par zones) afin de connaître les distances et règles à respecter.

Attention : Il existe des **règles particulières** sur les baies constituant des vues dans certaines communes (ex. Créteil).

ÉTAPE 4 : Vérifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

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

La pose d'une fenêtre ou d'un châssis de toit modifie l'**aspect extérieur** de la construction.

Ainsi, **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 protégé au titre de l'article L.151-19 (bâti à préserver, clôtures, détails architecturaux, toitures, menuiseries, etc.).

ÉTAPE 5 : Prendre en compte les servitudes

Documents à consulter : **7. Annexes**

Il faut prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans un projet car elles imposent des contraintes légales qui peuvent limiter, modifier ou interdire certaines constructions sur le terrain.

Par exemple, si votre bien est situé dans le **périmètre de protection d'un monument historique**, l'**avis de l'Architecte des Bâtiments de France** (ABF) pourra imposer des prescriptions complémentaires sur la forme, la taille ou la position des ouvertures.

ÉTAPE 6 : Déposer votre demande d'autorisation

La pose d'une fenêtre ou d'un châssis de toit constitue en principe une modification de l'aspect extérieur de la construction. Elle est en règle générale soumise à :

- Déclaration préalable de travaux pour la création d'une fenêtre de toit ou lucarne ;
- Permis de construire si les travaux s'accompagnent d'une modification plus importante du volume (surélévation significative, modification de la forme de la toiture) ou d'une création substantielle de surface de plancher dépassant les seuils applicables.

La demande doit être déposée en mairie, au format papier ou via le guichet numérique selon les modalités de votre commune. Les délais d'instruction sont en principe **d'un mois** pour une déclaration préalable, et de **deux mois** pour un permis de construire.



Exemple : Règles pouvant encadrer les fenêtres de toit.



POINT DE VIGILANCE

Il convient de rappeler que, même si les autorisations d'urbanisme (PLUi, déclarations préalables, permis de construire) s'apprécient indépendamment du respect des **règles du Code civil**, ces dernières demeurent **applicables aux relations entre voisins**.

À ce titre, la création d'ouvertures en limite séparative n'est pas autorisée sans le consentement préalable du voisin concerné.