

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 réaliser un abri léger / ann

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



exe / piscine

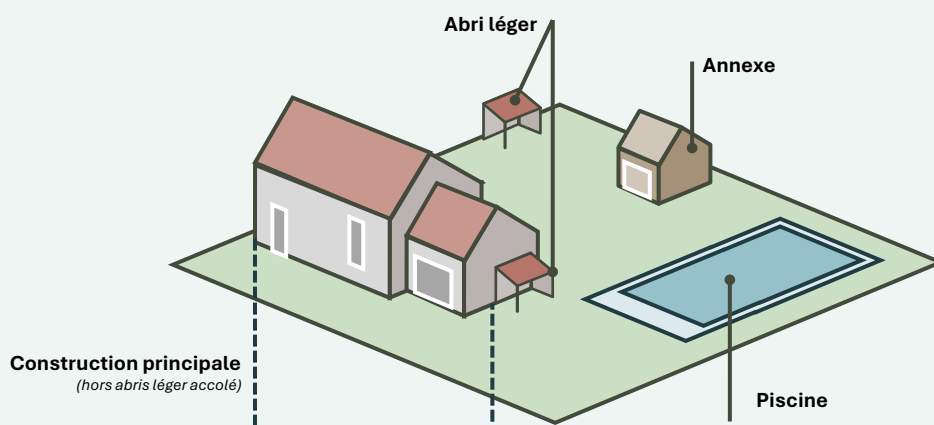


Fiche

Je veux réaliser un abri léger / annexe / piscine

Votre projet est d'**ajouter un abri léger, une annexe ou une piscine** ? Pour éviter les erreurs, suivez les étapes suivantes :

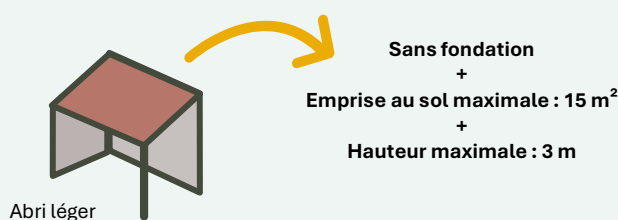
Différentes règles s'appliquent selon le type de construction. Les règles d'implantation sont plus souples pour les abris légers, les annexes et les piscines que pour les constructions principales. Il est donc important de bien comprendre les nuances entre ces différentes catégories afin d'identifier les règles applicables à votre projet.



QU'EST-CE QU'UN « ABRI LÉGER » ? :

Un abri léger est une **construction ouverte sur au moins deux côtés** (carport, pergola, abri à bois...) qui :

- Est **accollée ou non** à la construction principale ;
- Est **sans fondation** ;
- A au **maximum 15 m² d'emprise au sol** et **3 m de hauteur**.

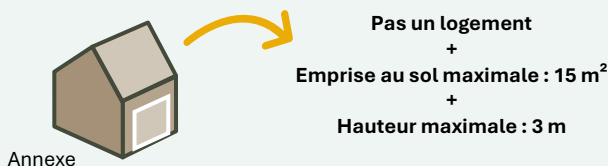


Si votre projet ne respecte pas ces conditions cumulatives (surface ou hauteur maximale), le bâtiment est considéré comme une construction principale. De plus, toute fermeture ultérieure d'un ou plusieurs côtés le transforme en extension de la construction principale.

QU'EST-CE QU'UNE « ANNEXE » ? :

Une construction annexe est un petit bâtiment **séparé de la maison principale**, qui :

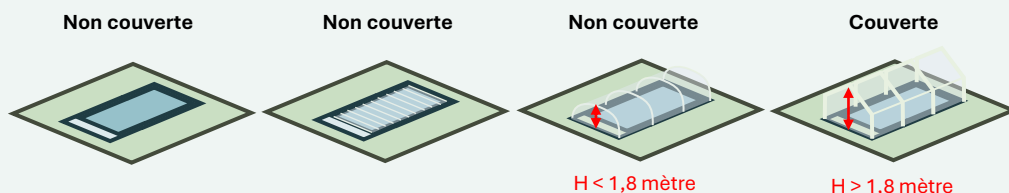
- Sert **uniquement à un usage complémentaire** (garage, atelier, etc.) et **ne peut pas être un nouveau logement** ;
- **N'est pas accolé** au bâtiment principal ;
- A au **maximum 15 m² d'emprise au sol** et **3 m de hauteur**.



Si votre projet ne respecte pas ces conditions cumulatives (surface ou hauteur), le bâtiment est considéré comme une construction principale.

QU'EST-CE QU'UNE « PISCINE » ? :

Une piscine est un **bassin** qui comprend également les **bains à remous/spas** et **piscines hors-sols**. Lorsqu'une **piscine est couverte** par un dispositif ou une construction d'une hauteur **supérieure à 1,80 m**, elle est alors **considérée comme une construction principale** (cf. dernier cas du schéma ci-dessous).



ÉTAPE 1 : Localiser votre parcelle et vérifier les possibilités de constructions

Document à consulter : **6.1 Plans de zonage** et **5.1 Règlement Dispositions communes**

Localisez votre parcelle sur le plan de zonage.

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 protégés, bâti patrimonial, emplacement réservé, etc.).

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.

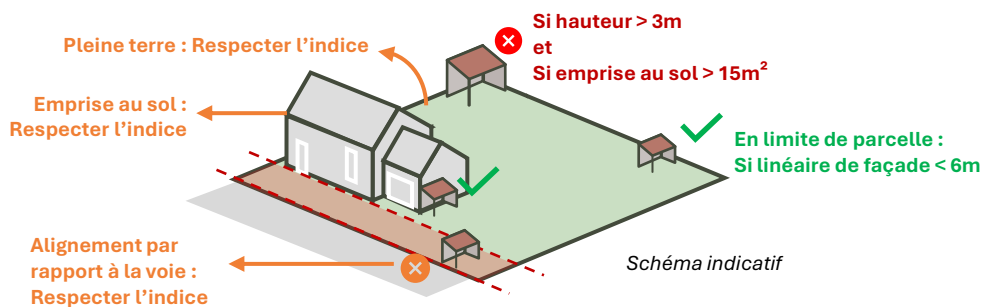
ÉTAPE 2 : Vérifier les règles applicables

ÉTAPE 2 : Vérifier les règles

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

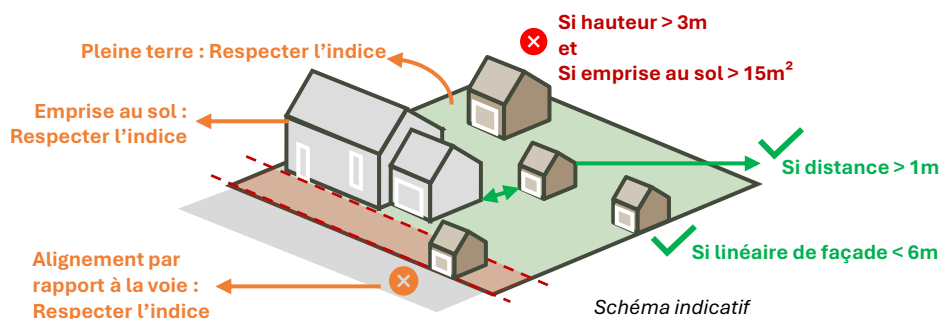
Pour les abris légers :

- **Implantation par rapport à l'alignement** : Les abris légers doivent respecter les **mêmes règles** d'implantation qu'une **construction principale** (Cf. pièce 5.2 Règlement indices par zones) ;
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : Les abris légers peuvent être **implantés librement**, sous réserve du respect des dispositions communes (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2. a.5) ;
- **Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière** : Les abris légers peuvent être **implantés librement** ;
- **Emprise au sol** : Chaque unité foncière peut accueillir **au maximum deux abris légers de 15 m²**, tout en respectant l'indice d'emprise au sol applicable à la zone concernée ;
- **Hauteur maximale** : La hauteur maximale d'un abri léger est fixée à **3 mètres** ;
- **Pleine terre minimale** : Vérifier que le projet respecte l'**indice de pleine terre** applicable à la zone concernée.



Pour les annexes :

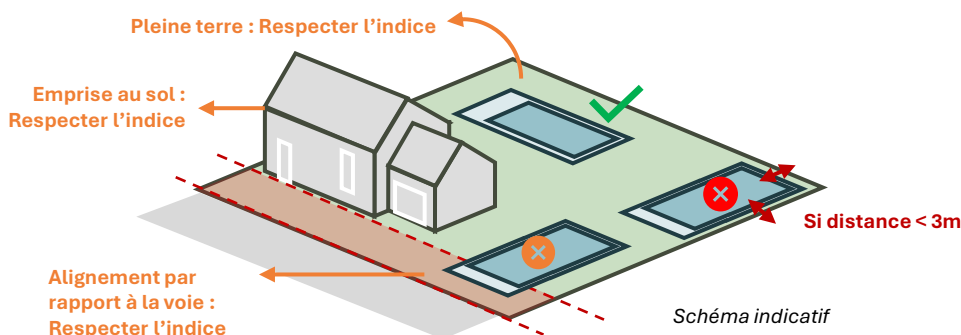
- **Implantation par rapport à l'alignement** : Les annexes doivent respecter les **mêmes règles** d'implantation qu'une **construction principale** (Cf. pièce 5.2 Règlement indices par zones) ;
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : Les annexes peuvent être **implantées librement**, sous réserve du respect des dispositions communes (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.a.5) ;
- **Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière** : Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.a.5) ;
- **Emprise au sol** : Les annexes peuvent faire au maximum **15 m²**, tout en respectant l'indice d'emprise au sol applicable à la zone concernée ;
- **Hauteur maximale** : La hauteur maximale d'une annexe est fixée à **3 mètres** ;
- **Pleine terre minimale** : Vérifier que le projet respecte l'**indice de pleine terre** applicable à la zone concernée.



Pour les piscines non couvertes :

- **Implantation par rapport à la voie** : Les piscines non couvertes doivent respecter les **mêmes règles** d'implantation que les **constructions principales** (Cf. pièce 5.2 **Règlement indices par zones**);
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : Les piscines non couvertes doivent respecter un retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres (Cf. pièce 5.1 **Chapitre II.2.a.6**) ;
- **Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière** : Les piscines non couvertes n'ont pas de distance obligatoire à respecter ;
- **Emprise au sol** : Les piscines non couvertes doivent respecter l'indice d'emprise au sol applicable à la zone concernée ;
- **Hauteur maximale** : La hauteur maximale d'une piscine non couverte est inférieure à **1,80 mètres** ;
- **Pleine terre minimale** : Vérifier que le projet respecte l'**indice de pleine terre** applicable à la zone concernée.

Attention : Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) doivent respecter toutes les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales (Cf. pièce 5.2 **Règlement indices par zones**).



ÉTAPE 3 : Déposer votre demande d'autorisation

Une **déclaration préalable** est nécessaire :

- À la construction d'un abri léger ou d'une annexe pour une surface comprise entre **5 et 15 m²** (Une déclaration préalable peut être exigée en secteur protégé, même pour une surface inférieure à 5m²) ;
- À la construction d'une piscine non couverte d'une surface comprise entre **5 et 20 m²**.

Un **permis de construire** est nécessaire :

- À la construction d'une **piscine non couverte** de plus de **20m²** ;
- À la construction **piscine couverte**.

La demande doit être déposée en mairie, soit en version papier, soit via le guichet numérique (selon les modalités de votre commune). Le délai d'instruction est **d'un mois pour une déclaration préalable**, et de **deux mois pour un permis de construire**.