

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 :

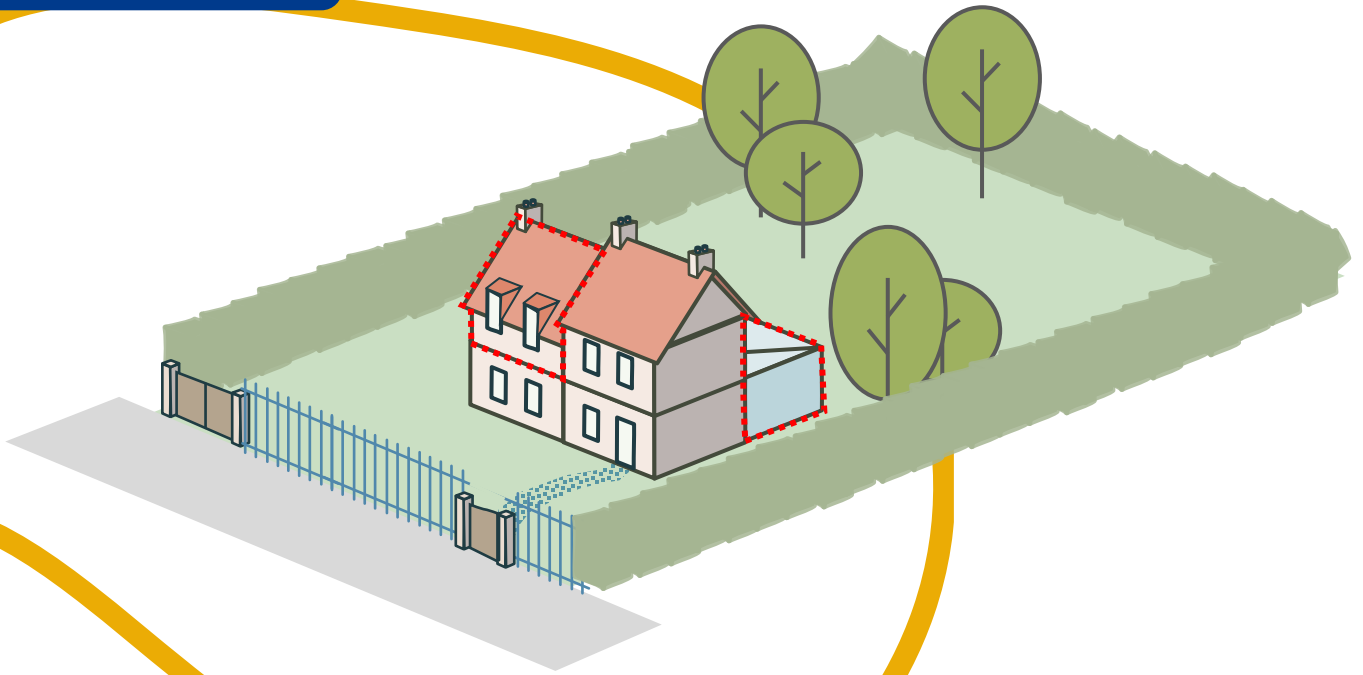


Je veux réaliser une extension/su

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



rélévation



Fiche

Je veux réaliser une extension/surélévation

Votre projet est de **réaliser une extension ou une surélévation** ? Pour que votre projet soit validé, suivez les étapes suivantes :

QU'EST-CE QU'UNE « EXTENSION » ?

Une extension est un **agrandissement horizontal d'un bâtiment existant**, limité à 50 % maximum de sa surface ou de son emprise au sol, et qui doit être physiquement et fonctionnellement relié à la construction existante.

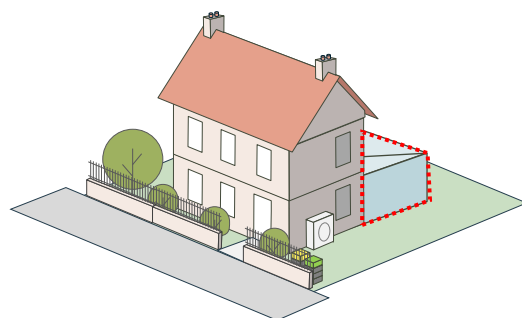
Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction principale (sauf les abris légers).

Ne peut être considérée comme une extension, une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée.

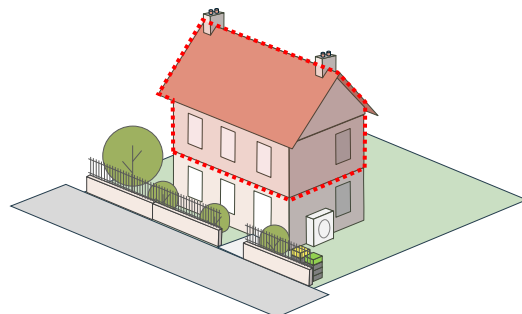
QU'EST-CE QU'UNE « SURELEVATION » ?

La surélévation est un **agrandissement vertical d'un bâtiment existant** : elle consiste à rehausser les murs et à créer une nouvelle toiture pour ajouter un niveau au bâtiment.

Exemple d'extension :



Exemple de surélévation :



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 d'usages autorisés dans chaque zone (habitation, activités, équipements, etc.) ;
- **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 construction (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 indices et les prescriptions graphiques liées à l'implantation et à la volumétrie

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

À partir des indices repérés sur le plan de zonage, consultez la pièce 5.2 pour connaître les règles applicables à votre terrain :

- **Si votre construction principale respecte les règles des indices** en place dans votre zone, alors ce sont ces règles qui s'appliquent ;
- **Si votre construction principale ne respecte pas les règles des indices** de la zone concernée, le règlement du PLUi prévoit des **règles spécifiques qui s'appliquent** (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.2.a) :
 - Les **règles particulières** pour les extensions et surélévations ne peuvent être **utilisées qu'une seule fois** à partir de l'approbation du PLUi ;
 - Elles permettent **d'adapter l'implantation d'un bâtiment existant non conforme**, à condition de respecter les reculs existants, de ne pas créer de nouvelles vues sans respecter les distances réglementaires et de limiter l'extension (façade maximale de 5 m).

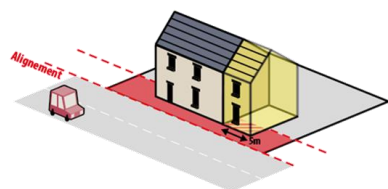
***Attention** : Certaines prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage peuvent compléter ou remplacer les règles issues des indices.*

Une fois identifiées, les règles des indices ou les règles spécifiques applicables, **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.

Ainsi, votre **projet devra être conforme à la fois aux règles et aux éventuelles prescriptions graphiques** liées à la volumétrie et à l'implantation.

Règles spécifiques en cas de non-respect des indices

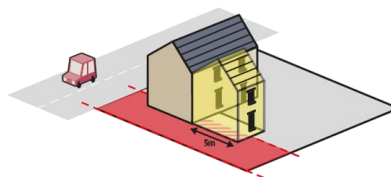
Implantation par rapport à l'alignement



Règle de retrait du présent règlement

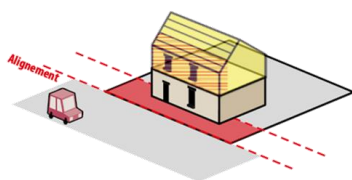
Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante

Implantation par rapport aux limites séparatives



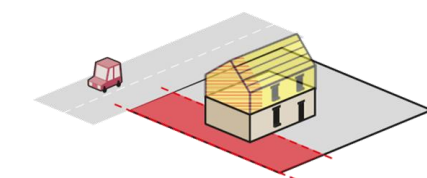
Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante



POINT DE VIGILANCE

Si l'aménagement d'une extension/surélévation constitue un nouveau logement, alors :

- Il faudra veiller à respecter les règles écrites de stationnement (Cf. pièce 5.1 Chapitre II.3) et graphiques (Cf. pièce 6.3 Plans de stationnement).

La création d'un logement supplémentaire entraîne :

- Le respect des normes de stationnement applicables à la zone ;
- Le calcul du nombre de places en fonction de la localisation (proximité d'une gare, périmètre spécifique).

Toute création de logement doit permettre la réalisation des places exigées ;

- Également, il faudra veiller à respecter les règles sur la taille minimale des logements au sein des pièces 5.1 Règlement Dispositions communes et 6.2 Plans de mixité.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme une taille minimale de logement peut être imposée.

Un projet créant un nouveau logement doit donc vérifier sa conformité à ces prescriptions.

ÉTAPE 4 : Consulter les annexes et les risques

Document à consulter : 7. Annexes

Il faut prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans un projet d'aménagement car elles imposent des contraintes légales (protection, sécurité, risques, réseaux, patrimoine, etc.) qui peuvent limiter, modifier ou interdire certaines constructions sur le terrain.

Avant de déposer votre dossier, vérifiez notamment en annexes :

- La **présence d'un PPRI** (avec prescriptions sur la hauteur des niveaux habitables, restrictions sur les surélévations ou les extensions en zone inondable) ;
- Les **risques de retrait-gonflement** des argiles ou autres risques pouvant nécessiter des études géotechniques.

ÉTAPE 5 : Déposer votre demande d'autorisation

Une extension ou surélévation relève en général :

De la **déclaration préalable si la surface créée est $\leq 40 \text{ m}^2$** (et que les seuils réglementaires le permettent)

Du **permis de construire si :**

- La surface créée **dépasse 40 m^2** ;
- **La volumétrie est fortement modifiée** ;
- **Le total dépasse 150 m^2 de surface de plancher**, entraînant le recours obligatoire à un architecte.

