

PLUi : les réponses aux questions les plus fréquentes



Approuvé le 16 janvier 2020, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique aujourd'hui pour tout projet mené sur l'une des 73 communes de la communauté urbaine.

Afin de faciliter sa compréhension et son application, plusieurs outils sont mis à la disposition de tous.

- une foire aux questions ci-dessous : elle recense les principales questions concernant les dispositions communes inscrites dans le PLUi et y apporte des réponses simples pour éclairer au mieux les demandeurs ; pour certaines questions, l'indication « Pour aller plus loin » renvoie vers une ou plusieurs fiches du Guide d'application du PLUi, accessible dans la rubrique « Documents » ; cette FAQ est évolutive et pourra être complétée avec de nouvelles questions/réponses récurrentes ;
- un [Guide d'application](#) dans la rubrique « Documents » ci-contre : plus technique que la FAQ, il propose une série de fiches thématiques abordant des sujets généraux comme l'histoire et la conception du PLUi, la manière de lire un plan de zonage..., ou plus spécifiques tels que la mixité fonctionnelle, les bandes de constructibilité, la hauteur, les protections patrimoniales...
- un [Mode d'emploi de la démarche patrimoniale](#) dans la rubrique « Documents » ci-contre : il est destiné à accompagner le public sur la lecture du PLUi dès lors qu'un bien fait l'objet d'une identification patrimoniale du PLUi. Il présente l'articulation des différentes dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié. La différence avec la protection nationale au titre des monuments historiques valant servitude d'utilité publique est expliquée. »

Ces supports ne créent pas de nouvelles dispositions, ils ont une vocation pédagogique et permettent de comprendre l'articulation et le contenu du dossier. Dans tous les cas, la consultation des pièces du dossier de PLUi approuvé est indispensable, elles seules font foi et sont opposables.

Pour toute question complémentaire, pour laquelle la réponse ne se trouverait pas dans ces documents, le service urbanisme de la commune concernée par la demande reste l'interlocuteur principal.

Document(s)

[Guide d'application PLUi 2021](#)

[Consulter le mode d'emploi de la démarche patrimoniale](#)

Liens utiles

[Consulter le PLUi](#)
[L'actualité du PLUi](#)

Comment appliquer les règles du PLUi lorsque mon terrain est concerné par deux ou plusieurs zones ?

Si le projet de construction porte sur un terrain concerné par deux zones du PLUi, on applique à chacune des parties du terrain les règles d'urbanisme correspondantes.

Quelle différence entre les rapports de conformité et de compatibilité ?

Conformité = s'applique à une règle

Compatibilité = s'applique à une orientation

Le rapport de conformité implique que le projet doit respecter strictement la règle fixée par le règlement écrit et graphique du PLUi. Il n'est pas possible de s'en écarter.

Le rapport de compatibilité implique que le projet ne remette pas en cause l'objectif recherché par l'orientation donnée. Il concerne principalement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme expliqué dans la partie 1 introductive aux OAP (pièce III du dossier de PLUi).

- Pour aller plus loin : fiche 1c du [guide d'application](#)

La réalisation d'une clôture est-elle soumise à des règles particulières ?

Les clôtures participent pleinement à la qualité des paysages. Leur réalisation est réglementée par le PLUi. Qu'elles soient ou non soumises à déclaration préalable de clôture, leur réalisation doit être conforme avec les dispositions réglementaires prévues par le PLUi. Le chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement prévoit des règles d'objectifs complétées par les règlements de chaque zone en ce qui concerne les clôtures en limite de voie ou en limite séparatives. Dans tous les cas, il est conseillé de se rapprocher de sa commune avant de s'engager dans un projet de clôture et de signer un devis.

Quelles sont mes obligations quand mon terrain est situé en zones humides de classe 3 ?

Lorsqu'un terrain est concerné par l'enveloppe de zone humide de classe 3, cela signifie qu'il existe une forte probabilité de présence de zone humide. Tout projet visant une imperméabilisation des sols susceptible d'avoir un impact potentiel sur une zone humide doit être précédé d'une étude de délimitation de zone humides afin de confirmer la faisabilité du projet. Pour savoir si votre terrain est concerné, vous devez consulter le plan n° 5-3 : plan des enveloppes d'alerte des zones humides.

Le service instructeur de votre commune peut vous apporter les précisions complémentaires si vous êtes concerné.

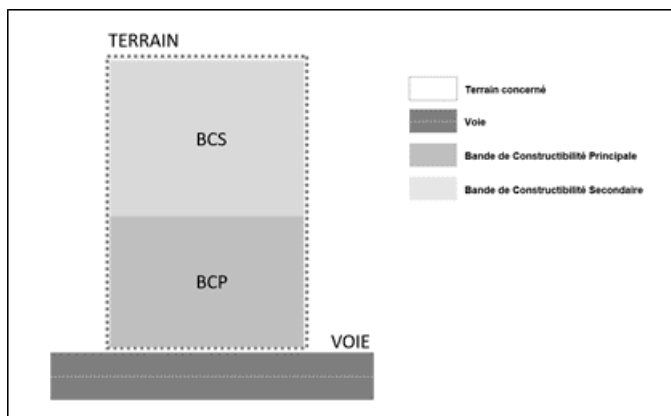
Comment savoir si mon terrain est concerné par une Servitude d'utilité publique ?

Le PLUi de GPS&O ne dispose pas de plan des servitudes d'utilité publique (SUP) par commune. Les SUP sont consultables sur le site du géoportail de l'urbanisme en version dématérialisée.

La liste de ces SUP par commune se trouve dans les annexes du PLUi de GPS&O.

Les arrêtés par commune sont consultables en version dématérialisée dans la partie 4 dans le dossier « Arrêtés SUP » par commune : [accéder aux documents](#)

Pourquoi avoir institué des bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) ?



Les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) ont pour objectif de gérer l'implantation des constructions et leur densité de manière différente sur le terrain. Leur institution vise à organiser des fronts urbains plus denses le long des voies constitutives du maillage urbain que dans la deuxième partie du terrain ; le but étant de conserver des fonds de terrains plus aérés et paysagers. Les BCP et BCS ne s'appliquent que dans les zones UAa, UAc, UBb et UDa.

- Pour aller plus loin : fiches 2d (et 7c pour la zone UDa) du [guide d'application](#).

Quelles sont mes obligations en matière de stationnement lorsque je crée un logement ?

Pour chaque création de logement, quel que soit le projet (construction neuve, changement de destination d'une construction existante, transformation d'un logement en plusieurs logements...), je dois créer des places de stationnement.

Il faut pour cela se référer aux tableaux du chapitre 5.2.2 de la partie 1 du Règlement. Il faut aussi consulter les règlements de zone et les éventuelles OAP de secteurs qui peuvent prévoir des normes et modalités de réalisations différentes.

Le nombre de places varie selon :

- La destination et la sous-destination de la construction.
- La localisation de la construction dans le périmètre des 500 mètres autour d'une gare (pour savoir si vous êtes concerné, il faut consulter l'annexe 2 de la partie 1 du Règlement qui cartographie tous les périmètres).
- La nature des travaux : construction neuve ou travaux sur une construction existante.

Le PLUi prévoit des modalités de réalisation des places de stationnement spécifiques en fonction du nombre de logements à créer.

- Pour aller plus loin : fiche 2f du [guide d'application](#)

Quelle norme de stationnement appliquer si mon terrain est localisé partiellement dans un périmètre gare ou sur 2 communes ?

Lorsqu'un terrain est concerné partiellement par un périmètre gare ou par 2 communes, on applique à l'ensemble du projet la norme de stationnement qui impose le moins de places de stationnement.

- Pour aller plus loin : fiche 2f du [guide d'application](#)

A partir de combien de logements créés s'appliquent les secteurs de mixité sociale ?

Le PLUi prévoit des obligations de créer des logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU. Il s'agit des dispositions relatives aux secteurs de mixité sociale. Pour les communes concernées, des obligations peuvent se déclencher à compter de 3 logements créés.

- Pour aller plus loin : fiche 2a du [guide d'application](#)

BRS, PSLA, PAS, LLI : sont-ils comptabilisés au titre des secteurs de mixité sociale ?

Sont comptabilisés au titre des secteurs de mixité sociale :

- les logements locatifs sociaux (LLS) au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation dont, depuis la loi Elan :
 - le bail réel solidaire (BRS)
 - le prêt social location accession (PSLA)

Ne sont pas comptabilisés :

- le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
- le logement locatif intermédiaire (LLI)

BRS, PSLA, LLI : quelles normes applicables en matière de stationnement ?

Les logements locatifs sociaux (LLS), baux réels solidaires (BRS) et prêts sociaux location accession (PSLA) sont pris en compte dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi dite SRU. Ils entrent ainsi dans les logements sociaux à réaliser dans les secteurs de mixité sociale (SMS). Les normes de stationnement qui leurs sont applicables sont donc celles applicables pour les logements locatifs à caractère social.

Les logements locatifs intermédiaires (LLI) ne sont pas intégrés au titre des logements sociaux entant dans le décompte de la loi SRU. Cependant, ils bénéficient des normes de stationnement pour les logements sociaux conformément aux dispositions prévues par les articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Quelle est la différence entre une construction annexe et l'extension d'une construction ?

Une annexe, au sens du PLUi, est une construction de faible dimension, avec une emprise au sol inférieure à 40m², sauf disposition spécifique prévue dans les règlements de zone. L'annexe n'est pas contiguë à la construction principale. Elle doit avoir une destination complémentaire de la construction principale et ne peut avoir un usage propre (local d'activité, logement ou même chambre).

Une extension est une construction qui est contiguë à la construction principale. Un garage, dès lors qu'il est contigu, est une extension et non plus une annexe. Une extension peut ainsi accueillir une pièce à vivre supplémentaire telle qu'une chambre. Une extension a toujours une emprise au sol ou une surface de plancher inférieure à celle de la construction existante. À défaut, les règles appliquées seront celles d'une construction nouvelle et non plus d'une extension.

La construction d'une annexe de plus de 40 m² d'emprise au sol est-elle possible ?

La réalisation d'une construction à usage d'annexe, d'une emprise au sol supérieure à 40 m², est possible, sauf si le règlement de la zone s'y oppose. Certains règlements de zone ne permettent que des constructions annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les zones où le règlement ne s'oppose pas à la réalisation de construction annexes, la réalisation d'une annexe avec une emprise au sol supérieure à 40 m² sera possible. Cependant cette construction ne pourra pas bénéficier des dispositions spécifiques prévues pour les annexes, notamment en termes d'implantation possible entre deux constructions sur un même terrain ou par rapport aux limites séparatives. Elles seront instruites comme une nouvelle construction principale sur le terrain et non comme une annexe.

Une annexe peut-elle être transformée en logement ?

Quelle que soit l'emprise au sol de la construction annexe, le PLUi interdit la transformation d'une construction à usage d'annexe en chambre ou en logement.

Une piscine est-elle une construction annexe ?

Une piscine à usage privé est considérée comme une construction annexe à la construction principale (chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement).

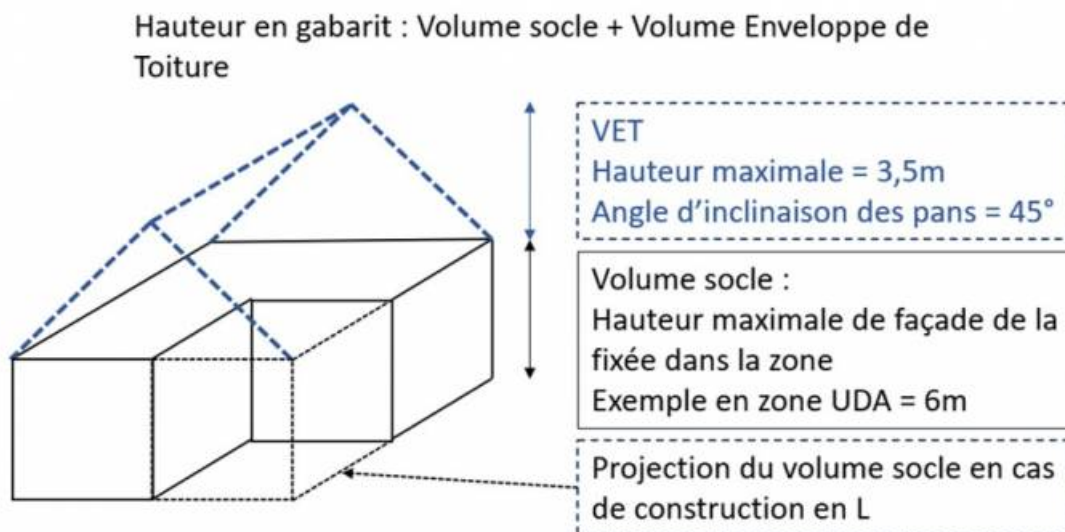
Les règlements de certaines zones prévoient des dispositions spécifiques en matière d'implantation applicables aux projets de construction de piscines couvertes ou non.

Si le règlement de zone ne mentionne pas le cas des piscines, ces dernières sont considérées comme une construction annexe.

À noter qu'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale

à 1,80m ne rentre pas dans le calcul de l'emprise au sol (chapitre 2.4.2, partie 1 du règlement).

Qu'est-ce que le volume enveloppe toiture (VET) ?



Le volume enveloppe toiture (VET) est une notion relative à la mesure de la hauteur d'une construction. Le VET s'applique uniquement dans les zones où la « hauteur en gabarit » est mise en œuvre. C'est pourquoi, en fonction de la zone dans laquelle se situe le projet, il est nécessaire de vérifier dans le règlement de la zone en question comment la hauteur est mesurée. C'est le chapitre 2.5 du règlement de la zone qui le mentionne.

La hauteur en gabarit représente un moule dans lequel le projet de construction doit s'inscrire. Le projet de construction doit s'inscrire dans ce moule.

Le VET correspond à la partie située au-dessus du volume socle. Le VET se déclenche à compter de la hauteur maximale de façade admise dans la zone concernée. Le règlement de la partie 1 transversale à toutes les zones détermine les modalités de calcul du VET : hauteur maximale de 3,50 m et pans inclinés de 45°. Sont admis dans ce moule, toutes les formes et angles de toiture. Certains éléments peuvent dépasser le VET tels que des cheminées, ainsi que le prévoit le règlement de la partie 1 du PLUi.

- Pour aller plus loin : fiches 3b et 3c du [guide d'application](#)

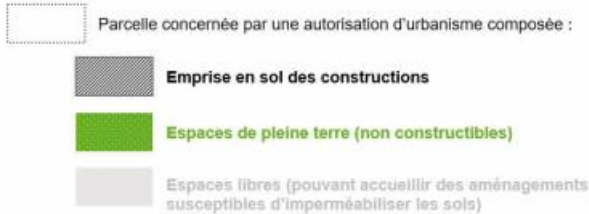
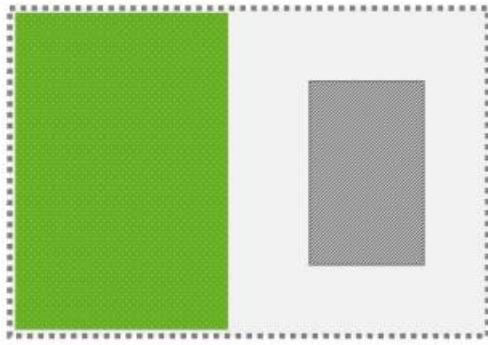
Dans quel cas ma construction peut-elle bénéficier d'une hauteur d'un mètre supplémentaire ?

Le dispositif prévoyant 1 mètre supplémentaire ne s'applique que lorsque la hauteur est mesurée en mètre et non en niveaux. Il peut être mis en œuvre dans les cas suivants :

- pour l'isolation d'une toiture par surélévation d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle ;
- dès lors qu'une construction dispose d'un rez-de-chaussée dont la hauteur est au moins égale à 3,50 mètres ;
- dès lors que des stationnements semi-enterrés sont réalisés ;
- pour les constructions à destination d'habitation existantes soumises aux dispositions d'un PPRI et dont la cote du niveau du premier plancher habitable est située au-dessus du niveau du sol existant avant travaux ;
- pour les constructions réalisées en structure bois.

Pour aller plus loin : fiche 3b du [guide d'application](#)

Emprise au sol, espaces libres, espaces de pleine terre : comment se décompose un terrain ?



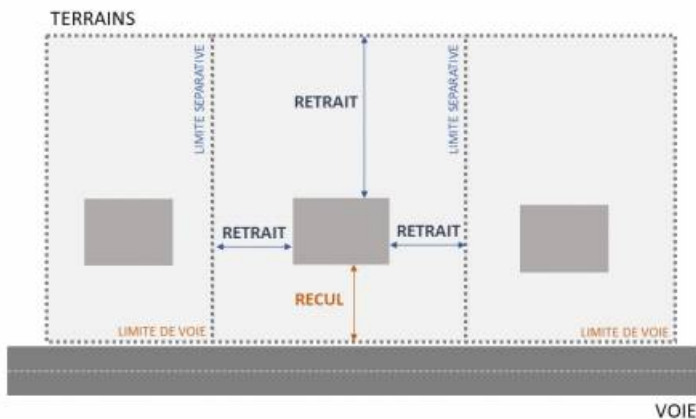
Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, qui peut s'étendre sur plusieurs parcelles cadastrales et qui est délimité par les emprises publiques, voies et autres propriétés qui le cernent.

L'emprise au sol correspond à la surface occupée par l'ensemble des constructions présentes sur le terrain. Les éléments d'une construction pris en compte dans l'emprise au sol sont définis dans la partie 1 du règlement du PLUI, dans son chapitre 2.4.2.

Les espaces libres sont la négative de l'emprise au sol : c'est le reste du terrain qui n'est pas occupé par l'emprise au sol. Le PLUI définit les espaces libres dans son chapitre 3.1.1 de la partie 1 du règlement.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres sur lesquels aucune construction, installation ou ouvrage au-dessus du sol et en-dessous du sol n'est édifié. Le PLUI définit les espaces de pleine terre dans son chapitre 3.1.2 de la partie 1 du règlement.

Quelle est la différence entre le recul et le retrait ?



Le recul est la distance mesurée horizontalement entre la façade de la construction la plus proche de la limite de la rue.

Le retrait correspond à la distance mesurée horizontalement entre le point de la façade de la construction le plus proche de la limite séparative avec le terrain voisin.

Qu'est-ce qu'un terrain en pente ?

Pour apprécier si un terrain est en pente, ce sont les caractéristiques du terrain naturel (avant la réalisation des travaux) qu'il convient de prendre en compte. Un pourcentage n'est pas imposé pour apprécier si un terrain est en pente au titre du PLUi. Le PLUi prévoit la prise en compte de cette notion de terrain en pente par rapport aux modalités de calcul de la hauteur. Cette disposition vise une bonne insertion des constructions dans leur environnement et doit permettre d'éviter un décaissement important dénaturant le modelé du terrain initial.

- Pour aller plus loin : fiche 3c du [guide d'application](#)

Qu'est-ce qu'une règle qualitative ?

Une règle qualitative permet une adaptation de la règle générale dès lors que son recours répond à un objectif et à une situation particulière prévue dans le règlement de la zone. Attention, la règle qualitative n'est pas systématique et son recours doit être justifié dans la note de présentation du projet. La règle qualitative a toujours pour objectif une meilleure intégration du projet sur son terrain d'assiette et son environnement ainsi qu'une meilleure qualité architecturale et paysagère.

- Pour aller plus loin : fiche 4a est du [guide d'application](#)

Qu'est-ce qu'une règle d'objectif ?

Une règle d'objectif ne dicte pas la manière de faire mais vise à atteindre un résultat. Le projet doit répondre à cette règle et atteindre l'objectif fixé

- Pour aller plus loin : fiche 4b du [guide d'application](#)

Comment savoir ce que j'ai le droit de faire dans un cœur d'ilot identifié ou dans une lisière de jardin ?

La notion de cœur d'ilot et de lisières de jardins vise la préservation des espaces identifiés comme tels dans la légende des documents graphiques ou plans de zonages des communes. Cette protection vise à contribuer à la qualité des paysages, à préserver la biodiversité et à lutter contre les ilots de chaleur.

Les cœurs d'ilots correspondent aux espaces végétalisés dans les milieux urbains. Ils peuvent concerner des espaces peu ou pas bâtis.

Les lisières de jardin correspondent à des fonds de jardin en limite d'une zone naturelle ou agricole.

Tout ouvrage, projet de construction ou d'annexe dans ces espaces est soumis à une déclaration préalable. La partie 1 du règlement du PLUi, chapitre 3.2, détermine ce qui est admis dans ces espaces, dans l'objectif général de les préserver.

- Pour aller plus loin : fiche 5d du [guide d'application](#)

Quelles sont mes obligations s'il y a un arbre remarquable sur mon terrain ?

Lorsqu'un arbre est identifié sur les documents graphiques (ou plan de zonage) par commune, ils doivent être préservés. La coupe (en dehors d'un simple entretien) ou l'abattage d'un arbre identifié comme remarquable ne peut se faire que sous déclaration préalable et dans trois cas précis :

- une opération poursuivant un motif d'intérêt général,
- au regard de l'état phytosanitaire de l'arbre justifiée,
- pour créer un accès à un terrain, si aucune autre solution justifiée ne peut être mise en œuvre.

Pour aller plus loin : fiche 5f du [guide d'application](#)

Qu'est-ce qu'un EPUR ? Quelles différences entre les étoiles rouge et orange ?

Un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) est une construction identifiée au PLUi en raison de son caractère remarquable. Son identification figure sur les documents graphiques (ou plan de zonage) par commune. Les EPUR constituent une des catégories de protection mise en œuvre dans le PLUi.

Les EPUR identifiés par une étoile rouge renvoient à une fiche descriptive qui constitue un simple guide pour éclairer l'instruction des demandes d'intervention sur ledit EPUR. Les fiches se situent dans la partie 3.2 du règlement.

Les EPUR avec une étoile orange n'ont pas de fiches descriptives. L'absence de fiche n'a toutefois aucune incidence sur leur protection. Ils restent protégés comme tout EPUR, par le règlement - partie 1

- chapitre 4.2 et par les règlements de zone.

- Pour aller plus loin : fiche 6b du [guide d'application](#)

L'architecte des bâtiments de France (ABF) doit-il donner un avis si mon projet porte sur un édifice protégé par le PLUi ?

La protection au titre des monuments historiques (inscrits ou classés) est à distinguer de la démarche patrimoniale du PLUi. Un bien protégé au titre des monuments historiques n'est pas forcément protégé au PLUi et inversement.

L'avis de l'ABF est requis uniquement au titre de la protection des monuments historiques, lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que le bien se situe dans son champ d'intervention.

Il s'agit :

- des biens situés dans un site inscrit,
- des biens classés ou situés dans un périmètre de 500 m et de covisibilité d'un bien classé ou inscrit,
- des biens compris dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP ou AMVAP présente à Andrésy) ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP à Mantes-la-Jolie).

Ces protections constituent des servitudes d'utilité publique (SUP).

S'ils ne sont pas intégrés dans une des protections relevant de l'avis de l'ABF, les éléments identifiés au titre des protections patrimoniales du PLUi ne sont pas soumis à l'avis de l'ABF lors de l'instruction de la demande d'autorisations d'urbanisme.

- Pour aller plus loin : fiche 6b du [guide d'application](#)

Quels documents sont disponibles sur le Géoportail ?

Le [Géoportail de l'urbanisme](#) permet aux citoyens comme aux professionnels de consulter tous les documents de planification urbaine et les servitudes d'utilité publique qui y ont été versés par leurs autorités compétentes. Il permet également de :

- Localiser son terrain ;
- Faire apparaître et interroger le zonage et les prescriptions d'urbanisme qui s'y appliquent ;
- Consulter directement en ligne tout ou partie des documents d'urbanisme (données géographiques et règlements de la commune) ;
- Connaître les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de son terrain ;
- Télécharger les données géographiques (zonages) et littérales (règlement au format .pdf) ;
- Afficher en superposition des couches d'information (sélection des prescriptions, fond cadastral, photo aérienne, etc.) ;
- Créer et diffuser sa propre carte (prescriptions à représenter, outils de dessin).

Pour les professionnels, il permet enfin de réaliser diverses études à partir des données qui y sont présentes.