

PLAN LOCAL D'URBANISME - Fiche Pratique

PERMIS D'AMÉNAGER / LOTISSEMENT

Caractéristiques des pièces devant permettre d'analyser la conformité du projet au règlement et sa compatibilité avec les OAP.

➔ rappel "OAP - cadre général " : *Les documents graphiques et notices explicatives des projets devront permettre d'analyser la compatibilité de l'opération aux orientations «générales» ou de «secteur» définies.*

PA1 - Plan de Situation du terrain (R441-2 a) CU):

Attendu :

Extrait carte IGN permettant de situer le terrain à l'échelle de la commune
Extrait plan cadastral indiquant l'unité foncière et le périmètre de l'opération à l'échelle du quartier

PA2 - Notice de présentation (R441-3 CU):

Article R441-3 : Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

Attendu :

Analyse littérale du contexte environnant, à l'appui :

- du plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords PA3
- de la situation du projet dans son environnement proche PA6
- de la situation du projet dans son environnement lointain PA7

➔ OAP "Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets" : *harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement*

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

Attendu :
Présentation succincte du projet et de ses grands principes

b) La composition et l'organisation du projet¹, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants², le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules³ ;

1- Attendus en matière de composition et d'organisation du projet

Indication du nombre de logements attendus sur l'opération :

- mode de calcul
- organisation du projet : nombre de logts / nb de lots et nb de logements minimum par lot dans le cas de lotissements
- justification des contraintes le cas échéant
 - Vérif cohérence avec le plan de composition d'ensemble du projet - PA4
 - Vérif cohérence avec le règlement, le cas échéant, du lotissement - PA10 (article 1 - affectations / destinations)

Présentation et justification des choix en matière d'implantation

- Vérif cohérence règlement PA10 : articles 2.1.xx : gabarit
- Vérif cohérence règlement PA10 : article 2.2.1 Nivellement

Présentation et justification des choix en matière d'aménagements communs le cas échéant

➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - Densité attendues et formes urbaines à privilégier"*

➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets", rappel des objectifs à poursuivre :*

- *aménagement d'espaces communs conviviaux, de rencontre et/ou de jeux, jardins partagés...*
- *variété et imbrication du découpage parcellaire,*
- *implantation optimisée du bâti sur la parcelle, jardins d'un seul tenant ,*
- *un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun*

➔ *Compatibilité / "OAP de secteur"*

2 - Attendus en matière de prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Présentation et justification des choix :

- en matière de "grand paysage" : implantation / nivellement, impact visuel, en cohérence avec l'analyse du contexte environnant (a)
- en matière architecturale : hauteur, volumétrie / implantation
 - Vérif cohérence règlement PA10 : articles 2.1.xx : gabarit
- en matière esthétique : nuanciers toitures / façades
 - Vérif cohérence règlement PA10 : article 2.2.2 - Archi
- en matière paysagère : traitement des limites, cahiers des charges "clôtures",
 - Vérif cohérence règlement PA10 : article 2.2.5 - Clôtures et article 2.3.3 - Traitement paysager

➔ *Compatibilité / "OAP "Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets" :*

- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements),
- prise en compte du «grand» paysage, favoriser des percées visuelles de qualité et réciproquement aménagements qualitatifs minimisant l'impact visuel du projet depuis le grand paysage

➔ *Compatibilité / "OAP de secteur"*

3 - Attendus en matière de traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Présentation et justification des choix :

- Traitement des espaces collectifs le cas échéant et des voies
 - Vérif cohérence PA8 - Programme et plans des travaux
- Gestion des interfaces "privé / public" et des espaces de stationnement : mise en œuvre et modalités
 - Vérif cohérence :

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet côté dans ses trois dimensions	PA10 - Règlement du lotissement
- recul / voies publiques - recul / voie(s) interne(s)	<u>2.1.3 : Implantation / voies-emprises publiques.</u> - Règle du projet / voies publiques - Règle du projet / voie(s) interne(s)
Accompagnement paysager des voies / cheminements	<u>2.3.3 - Traitement paysager :</u> - "Cahiers des charges", préconisations spécifiques... en front de voie, en limites séparatives, "espace privé non clos" - le cas échéant
Espaces de stationnement : accompagnement paysager	<u>2.4 - Stationnement</u> - si mise en œuvre "espaces privés non clos" avec possibilité de stationnement, préciser : type revêtement admis, surfaces max... (à limiter aux places de stationnement demandées)

- ➔ *Compatibilité / "OAP "Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets" traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés*
- ➔ *Compatibilité / "OAP "Habitat - les espaces de stationnement" : contribution qualitative à l'opération, limiter l'imperméabilisation des sols, gestions des interfaces privé / "public"*
- ➔ *Compatibilité / "OAP de secteur*

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

Attendus :

Présentation et justification des choix en matière de :

- Schéma de desserte : description de la desserte interne à l'opération mais aussi de l'accès jusqu'à la voie publique (+ caractéristiques de la voie : largeur, pente...)
- Caractéristiques des accès aux lots le cas échéant : prise en compte de la topographie, sécurité, fonctionnalité, implantation (en lien avec choix d'implantation)
- Connexion aux transports urbains, cheminements doux, pistes cyclables
 - vérif cohérence PA3 - plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
 - vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble du projet

- ➔ *Compatibilité / "OAP "Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets" : - dessertes, distributions et stationnement favorisant des flux de circulation apaisés et les connexions notamment douces, avec les quartiers voisins, l'accès au transport en commun et aménagements cyclables... un accompagnement végétal des voies et cheminements doux*
- ➔ *Compatibilité / "OAP Déplacements" : Le projet indique la manière dont l'opération prend en compte les différentes mobilités et la façon dont il s'intègre / se connecte au fonctionnement urbain élargi (réseau TC, Cheminements doux / notamment vers arrêt de bus, pistes cyclables...)*
- ➔ *Compatibilité / "OAP de secteur"*

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

Attendus :

Présentation et justification des choix en matière de traitement des limites du projet :

- vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble du projet (prospect, traitement paysager)
- vérif cohérence PA8 - programme des travaux
- ou vérif cohérence règlement PA10 :
 - article 2.1.4 : Implantation / limites séparatives, règle en limite de l'opération
 - article 2.3.3 - Traitement paysager (cahier des charges)

- ➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets", rappel des objectifs à poursuivre : traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,*
- ➔ *Compatibilité / "OAP de secteur"*

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Attendus :

Présentation et justification des choix :

- vérif cohérence PA3 - plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble du projet
- vérif cohérence PA8 - programme des travaux
- vérif cohérence règlement PA10 - articles 3.x.x : Equipements , réseaux

➡ *Compatibilité / "OAP - cadre général " : Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement et s'assurer de sa fonctionnalité, la plan masse de l'opération devra être présenté dans le cadre d'un contexte élargi (100m au minimum autour du terrain d'assiette de l'opération), et faire état ... des équipements publics*

PA3 - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords (R*441-4 du CU)

Le projet d'aménagement comprend également :

1° Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement ;

Attendus :

Périmètre de l'opération et contexte élargi sous fond de photo aérienne avec indications suivantes :

- accès de l'opération jusqu'à la voie publique
 - vérif cohérence règlement PA10 - articles 3.x.x : Equipements , réseaux
- localisation des arrêts de bus, cheminements piétons et cyclables le cas échéant
 - vérif cohérence PA2 - organisation et aménagement des accès au projet
 - vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble du projet
- localisation des équipements / gestion des déchets
- localisation des équipements publics, services, commerces...

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet côté dans ses trois dimensions (R*441-4 du CU)

Le projet d'aménagement comprend également :

2° Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer.

+ Article *R442-4 (lotissement) : Le plan prévu par le 2° de l'article R. 441-4 fait apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative.

Attendus : matrice cadastrale + topographie / échelle élargie aux abords du projet

- implantation des lots le cas échéant ou des constructions (côtes pertinentes, en 3 dimensions : règles de gabarit)
 - vérif cohérence règlement zone et le cas échéant règlement lotissement PA10
- schéma de desserte, gabarit de voie et caractéristiques, espaces de stationnement, accès aux lots le cas échéant (pente, largeur, cheminements piétonnier / cyclable...),
 - vérif cohérence règlement zone
 - verif cohérence PA2 - organisation et aménagement des accès au projet
 - verif cohérence PA8 - programme des travaux
- prospects / limites de l'opération, / voies / lots le cas échéant
 - vérif cohérence règlement zone et le cas échéant règlement lotissement PA10 :
 - article 2.1.3 : Implantation / voies-emprises publiques
 - article 2.1.4 : Implantation / limites séparatives, règle en limite de l'opération
- traitement paysager : de l'opération, en limites, entre les lots (éléments à conserver, à créer)
 - vérif cohérence règlement zone : : article 2.3.3 - Traitement paysager
 - et le cas échéant règlement lotissement PA10 : article 2.3.3 - Traitement paysager (cahier des charges)
- aménagements collectifs le cas échéant (infrastructures type bassin de rétention, espaces communs...) et caractéristiques
 - vérif cohérence règlement zone
 - verif cohérence PA2 - composition et d'organisation du projet
 - verif cohérence PA8 - programme des travaux
- accompagnement paysager de la voie, des cheminements et des espaces de stationnement
 - vérif cohérence règlement zone : article 2.3.3 - Traitement paysager
 - verif cohérence PA2 - traitement minéral et végétal des voies et espaces publics / collectifs, solutions retenues pour le stationnement des véhicules
 - verif cohérence PA8 - programme des travaux
- identification des surfaces par type d'imperméabilisation
 - vérif cohérence règlement zone
 - et le cas échéant règlement lotissement PA10 : article 2.3.2 - Coeff Imperméabilisation

- lisibilité, légende, topographie actuelle et projet, côtes pertinentes
- toutes informations utiles à la compréhension du projet

Art. R.* 442-5 : Un projet architectural, paysager et environnemental est joint à la demande. Il tient lieu du projet d'aménagement mentionné au b de l'article R. 441-2.

Il comporte :

PA5 - 2 vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel (R*442-5 a) du CU)

Attendus : Pertinence des vues et coupes proposées

- vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble

PA6 - Situation dans l'environnement proche (R*442-5 b)

PA7 - Situation dans l'environnement lointain (R*442-5 b)

Attendus : photographies, points et angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse

- Pertinence des vues proposées: points de vue à enjeux
 - vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble

PA8 - Programme et plans des travaux (R*442-5 c)

Attendus : caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets

- Programme des travaux
- Plan réseaux humides,
- Plan réseaux secs
- Plan de voirie et profil
- Plan des autres équipements / aménagements (gestion des déchets par ex)
 - vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble

PA9 - Hypothèse(s) d'implantation des bâtiments (R*442-5 d)

Attendus : Polygones d'implantations permettant de répondre aux objectifs définis en matière de

composition et d'organisation du projet

- vérif cohérence PA2 - notice "composition / organisation du projet"
- vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble

➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets", rappel des objectifs à poursuivre :*

- *implantation optimisée du bâti sur la parcelle, jardins d'un seul tenant ,*
- *un rapport à la pente et une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres favorisant les ouvertures visuelles et l'intimité de chacun*
- *traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés,*
- *harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).*

PA10 - Règlement du lotissement (R*442-6 a)

Attendus :

- Règlement de zone adapté aux spécificités du projet précisant les attentes en matière de densité, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères...
 - vérif cohérence PA2 - notice "composition / organisation du projet"
 - vérif cohérence PA4 - plan de composition d'ensemble
 - vérif cohérence PA9 - hypothèse d'implantation

➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets", rappel des objectifs à poursuivre :*

- *harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements),*

Pour savoir si le projet est soumis à "densité" :

TERRAIN (UF = surface classée en zone constructible)	
- lot bâti (-1200 m ² ou 5 fois emprise au sol)	
- PPR Zone Rouge	
- ER	
- TVB	
- Autres contraintes, à justifier :	
= SURFACE AMENAGEABLE en m²	
Soumis à densité ?	
Taille d'opération mini ?	
Amgt Voirie / "communs" ? Si oui = Abattement 20%	
Nb de logements attendus* ou surf max par lot	

