

PLAN LOCAL D'URBANISME - Fiche Pratique

PERMIS DE CONSTRUIRE

PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE

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.*

PC1 - Plan de Situation du terrain (R431-7 a) CU):

Attendus :

- 1) Extrait carte IGN permettant de situer le terrain à l'échelle de la commune.
- 2) Extrait plan cadastral + photo aérienne avec périmètre de l'opération à l'échelle du quartier, avec indication des équipements publics : déplacements, collecte des déchets, services...

➔ *Compatibilité "OAP - cadre général" : Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement et s'assurer de sa fonctionnalité, la plan 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 réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...*

PC2 - Plan de masse (R431-9 CU), côté dans les 3 dimensions:

Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. **Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées** et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les **modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics** ou, à défaut d'équipements publics, les **équipements privés prévus**, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique **l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage** permettant d'y accéder.

Attendus : matrice cadastrale élargie aux abords du projet, lisibilité, légende, topographie actuelle et projet, côtes pertinentes, en 3 dimensions

- implantation des constructions (articles 2.1.X - Volumétrie et implantation)
- schéma de desserte, gabarit de voie et caractéristiques, espaces de stationnement, accès aux constructions (pente, largeur, cheminements piétonnier / cyclable...)
- modalités de raccordement aux réseaux publics et caractéristiques des ouvrages et localisation des équipements / gestion des déchets
- caractéristiques des équipements privés le cas échéant (infrastructures type bassin de rétention, espaces communs...)
- traitement paysager de l'opération (éléments à conserver, à créer), accompagnement paysager de la voie, des cheminements et des espaces de stationnement (article 2.3.3 - Traitement paysager)
- identification des surfaces par type d'imperméabilisation (article 2.3.2 - Coeff Imperméabilisation)
- toutes autres informations utiles à la compréhension du projet
 - vérif cohérence règlement
 - verif cohérence PA4 - notice

- plan masse simplifié inséré sur plan de situation - PC1 2)

➔ *Compatibilité "OAP - cadre général" : Pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement et s'assurer de sa fonctionnalité, le plan de 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 réseaux de transports urbains, cheminements doux, équipements publics...*

PC3 - Plan en coupe (R.431-10 b) du CU

Plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur.

Attendus : Pertinence des vues et coupes proposées, lisibilité des côtes

- vérif cohérence PC2 - plan masse
- vérif cohérence règlement articles 2.1.X - volumétrie / implantation
- vérif cohérence règlement article 2.2.1 - intégration dans le site / nivellement

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

PC4 - Notice (R431-8 CU):

Le projet architectural comprend une notice précisant:

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

Attendu :

Analyse littéraire et reportage photo du contexte environnant, à l'appui :

- des plans de situation PC1
- du plan de masse PC2
- de la situation du projet dans son environnement proche PC7
- de la situation du projet dans son environnement lointain PC8

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

Indication du nombre de logements de l'opération (vérifier si le projet est soumis à densité et si le nb de logts proposé est compatible) :

- présentation du mode de calcul
- le cas échéant : justification des contraintes si nb de logements moins important ou des "opportunités" si densité plus importante (topographie, tissu environnant...)
 - Vérif cohérence avec le plan masse - PC2

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants;

Attendus :

Présentation et justification des choix en matière :

- d'organisation et de composition urbaine : destination(s) / usage(s), forme(s) urbaine(s), qualité d'habiter...
- de "paysage" et "grand paysage" : implantation / nivellement / volumétrie, impact visuel, en cohérence avec l'analyse du contexte environnant (a)
 - Vérif cohérence avec le règlement
 - Vérif cohérence avec le plan masse - PC2

➔ *Compatibilité / "OAP Habitat - une offre d'habitat diversifiée"*

➔ *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*
- *harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement,*
- *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" le cas échéant*

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain;

d) Les matériaux et les couleurs des constructions;

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer;

Attendus:

Présentation et justification des choix :

- en matière esthétique : architecture, nuanciers toitures / façades, éléments techniques, clôtures...
 - Vérif cohérence avec le règlement articles 2.2.X - qualité urbaine, architecturale et paysagère
 - vérif cohérence avec le plan façades / toitures - PC5
- en matière paysagère : modalités de traitement et gestion des limites, des espaces libres, des interfaces "privé / public" et des aires de stationnement, programme de "végétalisation",
 - vérif cohérence avec le règlement :
 - article 2.1.4 : Implantation / voies / limites de l'opération
 - article 2.2.5 - Clôtures
 - article 2.3.3 - Traitement paysager notamment accompagnement paysager des voies / cheminements, des espaces de stationnement (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)
 - verif cohérence PC2 - plan masse (prospect, traitement paysager...)

➔ *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,*
- *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*

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

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...), connexion aux transports urbains, cheminements doux, pistes cyclables,
- caractéristiques des accès aux constructions et espaces de stationnement: prise en compte de la topographie, sécurité, fonctionnalité, implantation (en lien avec choix d'implantation).
 - vérif cohérence PC1 - plan de situation
 - vérif cohérence PC2 - plan masse

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

PC5 - Plan des Façades et Toitures (R431-10a) CU:

Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur;

Attendus :

- lisibilité, légende, topographie actuelle et projet, côtes pertinentes + toutes informations utiles à la compréhension du projet
 - vérif cohérence avec le règlement : articles 2.1.X - Volumétrie et implantation des constructions
 - vérif cohérence avec le règlement : articles 2.2.X - Qualité urbaine, architecturale et paysagère
 - vérif cohérence PC2 - plan masse et PC3 - coupe
 - vérif cohérence PC4 - notice

➡ *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.*

PC6 - Insertion du projet dans son environnement (R431-10c) CU:

Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

Attendus : insertions photographiques, 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 dans l'opération et depuis l'extérieur (voies, points hauts...)
 - vérif cohérence PC1 - plan de situation
 - vérif cohérence PC2 - plan de masse
 - vérif cohérence PC 4 - notice
 - vérif cohérence PC5 - plan façades / toitures

➡ *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,*
- *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*

PC7 - Situation dans l'environnement proche (R431-10d)

PC8 - Situation dans l'environnement lointain (R431-10d)

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 depuis l'opération vers l'extérieur et depuis l'extérieur vers l'opération (voies, points hauts...)
 - vérif cohérence PC1 - plan de situation
 - vérif cohérence PC2 - plan de masse

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	

