

La nouvelle composition des dossiers de permis d'urbanisme

Matinée d'échanges du 16 mars 2010

Synthèse de la circulaire ministérielle du 1er février 2010

INTRODUCTION

Contribuer à la qualité du cadre de vie

- adéquation au sein d'un environnement déterminé
- Respect des performances énergétiques
 - de l'urbanisation
 - des bâtiments

Évaluer le projet au-delà de ses paramètres intrinsèques

- Construction appropriée à l'endroit où elle est projetée, compte tenu :
 - des contraintes du site
 - de la destination générale du quartier
 - des éventuelles nuisances générées (mobilité, paysage, fonctions...)
- Vérifier l'adéquation de l'implantation, du gabarit et des matériaux de la construction, compte tenu de l'urbanisation existante et à venir
- Veiller à ce que l'architecture contribue
 - à améliorer l'image du quartier
 - à offrir une réponse adaptée aux besoins
- Le projet doit être à la fois :
 - constitutif de « l'organisation idéalement cohérente de constructions perceptibles à partir de l'espace public (point de vue collectif)»
 - « l'expression d'une fonction (point de vue individuel) »
- Sauvegarder les édifices de bonne qualité
- Promouvoir une architecture contemporaine riche, créative, agréable à vivre et à regarder
- Ne pas singulariser inutilement des bâtiments par rapport à ceux qui forment la trame du village ou du quartier (sauf bâtiments symboliques)
- « Accorder l'architecture » des nouvelles constructions à celle des bâtiments existants dans un ensemble très cohérent ou de grande valeur patrimoniale

Justifier la décision en se basant sur ces principes + s'assurer que le projet

- est compatible avec la destination principale de la zone et avec le voisinage
- respecte, structure ou recompose les lignes forces du paysage
- s'intègre au site bâti ou non bâti
- est compatible avec les options architecturales et urbanistiques des plans et règlements
- disposera de tous les équipements techniques nécessaires à sa viabilité (eau, électricité, accès...)

Objectif du Gouvernement :

- Permettre la bonne compréhension du projet
- Démontrer son adéquation à son environnement, pour :
 - l'architecte et le maître d'ouvrage, qui doivent motiver leurs choix
 - le public, qui doit parfois pouvoir réagir
 - l'autorité, qui doit justifier sa décision

PRÉCISIONS SUR LE CONTENU

Rapport

Document intitulé « rapport » (texte) doit impérativement figurer au dossier →
opportunité pour l'auteur de projet d'exprimer les options retenues. Il contient :

- Les paramètres essentiels et significatifs du projet (choix d'une implantation, d'une composition architecturale, d'un gabarit, de matériaux)
- En quoi une approche originale particulièrement adaptée au contexte ou un programme spécifique justifient les dérogations éventuelles

Constructions environnantes R. 50 m (pas nouveau!)

- Implantation : trace de l'emprise au sol des constructions, par ex. d'après le plan cadastral
- Gabarit : indication du nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et s'ils sont surmontés d'une toiture à versants (ex. R + 1 + T)
- Nature ou affectation : indication du type de construction et d'usage qui en est fait (ex. maison, hangar agricole, école, immeuble à appartements...)

Reportage photographique

- 2 (min) à front de voirie : but = montrer ce qu'on voit depuis l'espace public, soit vers, soit depuis le terrain
- 3 (min) vers limites terrain : but = montrer la matérialisation des limites et les constructions voisines, vues depuis le terrain

Complément pour certains types de projets

- Si milieu paysager, 3 (min) vues éloignées vers le terrain : but = montrer le contexte paysager dans lequel s'insère le projet
- Si milieu fortement urbanisé, vues de l'environnement immédiat du terrain : but = montrer le contexte urbanisé dans lequel s'insère le projet
- Représentation en 3D du projet dans son contexte, soit, au choix :
 - Représentation 3D du projet sur fond de photographie (points de vue identiques)
 - Modélisation 3D du projet et du contexte dans la même vue
 - Photographie d'une maquette représentant le projet dans son contexte

Visualisation du projet :

- Echelle 1/100e = minimum; toute échelle normalisée permettant un niveau de détail au moins équivalent convient, par ex. 1/50e
- Indication des baies « à titre indicatif » :
 - L'indication des baies est quand-même obligatoire sur toutes les élévations
 - Lors de la mise en œuvre, on ne peut s'écarter de ces indications.