

NALYSE PRÉALABLE AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DE PERMIS

Un premier contact est prévu avec les futurs demandeurs d'un permis d'urbanisme. En préparation de cette rencontre, plusieurs informations ont été communiquées à l'administration : la situation du projet, bien sûr, mais également un avant-projet.

Ce canevas a pour vocation d'aider le travail d'analyse de la situation et de l'avant-projet en amont de la demande de permis. Cette analyse a plusieurs objectifs :

- Identifier les problématiques sensibles que le projet risque de soulever ;
- Formuler un premier avis sur le projet ;
- Préparer et structurer la future motivation de l'avis de la commune sur le projet ;
- Assurer que toutes les contraintes de fait et de droit ont été intégrées par le demandeur, suggérer des évolutions et adaptations du projet en réponse aux éléments qui auraient été négligés ;
- Aider que le dossier soit complet au jour du dépôt de la demande de permis.

Les différents éléments d'analyse sont organisés selon trois échelles :

- L'échelle territoriale, celle de la commune, du village ou du quartier,
- L'échelle urbanistique, celle du voisinage du projet,
- L'échelle du projet et de sa parcelle.

Pour chaque échelle, sont repris, d'une part, les principaux éléments de la situation de fait qui permettront de motiver l'autorisation ou le refus du projet et, d'autre part, les éléments de la situation de droit qui impactent le projet mais aussi la procédure d'instruction du permis.

Réponse du projet à la situation de fait

A l'échelle territoriale (la commune, le village, le quartier)

A cette échelle, il s'agit de savoir si le projet est compatible et cohérent avec le territoire dans lequel il est développé. Cette compatibilité tient aux principales fonctions existantes mais aussi manquantes et nécessaires dans un territoire, à l'ampleur du projet ou aux grandes catégories de nuisances qu'il est susceptible de générer au niveau de l'environnement ou même de l'accessibilité dans le territoire.

La situation du projet à cet endroit dans la commune, le village ou le quartier doit-elle être remise en question ? Pour quelles raisons (environnementales, écologiques, fonctionnelles, mobilité et accessibilité) ?

A l'échelle urbanistique (le voisinage du projet)

Environnement : relief, éléments naturels en présence dans l'espace public ou ailleurs dans le voisinage.

Fonctions complémentaires à la fonction résidentielle, équipements et services, mixité fonctionnelle	
Densité moyenne du bâti voisin (en lgt/ha)	
Cadre bâti : <ul style="list-style-type: none"> - typologie du bâti, type d'implantation, recul à rue; - gabarits en présence, ruptures de gabarits; - matériaux principaux en présence, teintes dominantes; - éléments architecturaux singuliers (non repris dans les biens patrimoniaux); - aménagement des zones de recul. 	
Espace public : aménagement de la voirie (PMR ; mobilités douces, stationnement), qualité des aménagements	
Accessibilité et mobilité : transports publics ou alternatifs	
A l'échelle du projet et de sa parcelle	
Surface disponible, densité du projet (en lgt/ha), occupations du sol (surfaces imperméabilisées, construction préexistantes, surfaces naturelles)	
Type d'implantation, gabarit, matériaux et teintes principaux	
Aménagement de l'espace public au droit du projet, aménagement de la zone de recul	

Réponse du projet à la situation de droit

*éléments de la situation de droit reprenant et complétant les informations reprises dans les articles D.IV.97 et D.IV.99 (certificats d'urbanisme et informations aux notaires).

A l'échelle territoriale (la commune, le village, le quartier)	
Schéma de développement territorial (objectifs qui concernent le projet)	
Affectation au plan de secteur	
Guide régional d'urbanisme (zones protégées en matière d'urbanisme, règlement général sur les bâties en site rural, enseignes et dispositifs de publicité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, qualité acoustique des constructions)	
Schéma de développement (pluri)communal (zones concernés par le projet et objectifs à rencontrer)	
Liaisons écologiques régionales	
A l'échelle urbanistique (le voisinage du projet)	
Guide communal d'urbanisme (zones concernées et indications à rencontrer)	
Schéma d'orientation local (zones concernés par le projet et objectifs à rencontrer)	
Outils opérationnels : périmètre de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine, de site à réaménager, de remembrement urbain, réhabilitation paysagère et environnementale	



FORMATION CPDT 2022 - SEMINAIRES TRANSVERSAUX - WELCOME PACK

Permis d'urbanisation et ses modifications	
Plan relatif à l'habitat permanent	
Périmètre de reconnaissance économique	
Autres :	

A l'échelle du projet et de sa parcelle

Autorisations urbanistiques et contraintes sur la propriété : permis d'urbanisme déjà délivré sur le bien, permis refusé ou périmé, certificats d'urbanisme, infractions urbanistiques (constatées ou non), Arrêté d'inhabitabilité, mitoyenneté, existence de vues droites, existence de servitudes, soumis à un droit de préemption ou concerné par une expropriation...	
Procédure d'instruction : motifs de soumission à une annonce de projet ou une enquête publique, motifs de soumission à une étude d'incidence...	
Voirie : plan d'alignement, modification ou création de voirie, accès via une voirie suffisamment équipée (eau et électricité) dotée d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, parcelle longée par une voirie régionale (zone de recul, alignement), parcelle longée ou traversée par un chemin ou sentier vicinal...	
Infrastructures : traversée ou proximité d'une ligne Haute tension, conduite de gaz, aqueduc, ligne ferroviaire ou autoroute...	
Eau et égouttage : zone du PASH, raccordement existant à l'égout, présence ou proximité de cours d'eau ou de voie naturelle d'écoulement, existence ou proximité d'un captage d'eau, zone d'aléas d'inondations, axes d'écoulement concentrés...	
Patrimoine : bien repris à l'inventaire régional, bien pastillé, bien classé, périmètre de protection	



FORMATION CPDT 2022 - SEMINAIRES TRANSVERSAUX - WELCOME PACK

Maillage vert/écologique : Arbre(s) et/ou haie(s) remarquables ou considéré(e)(s) tel(le)(s), couloirs écologiques locaux, Zone Natura 2000 ou proximité avec une zone Natura 2000, éléments soumis à la loi sur la protection de la nature...	
Sols et sous-sols : Banque de données de l'état des sols, contrainte géotechnique, mines, karst...	