



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Architecture et règlements d'urbanisme ?

Rencontre CAUE du 17 octobre.

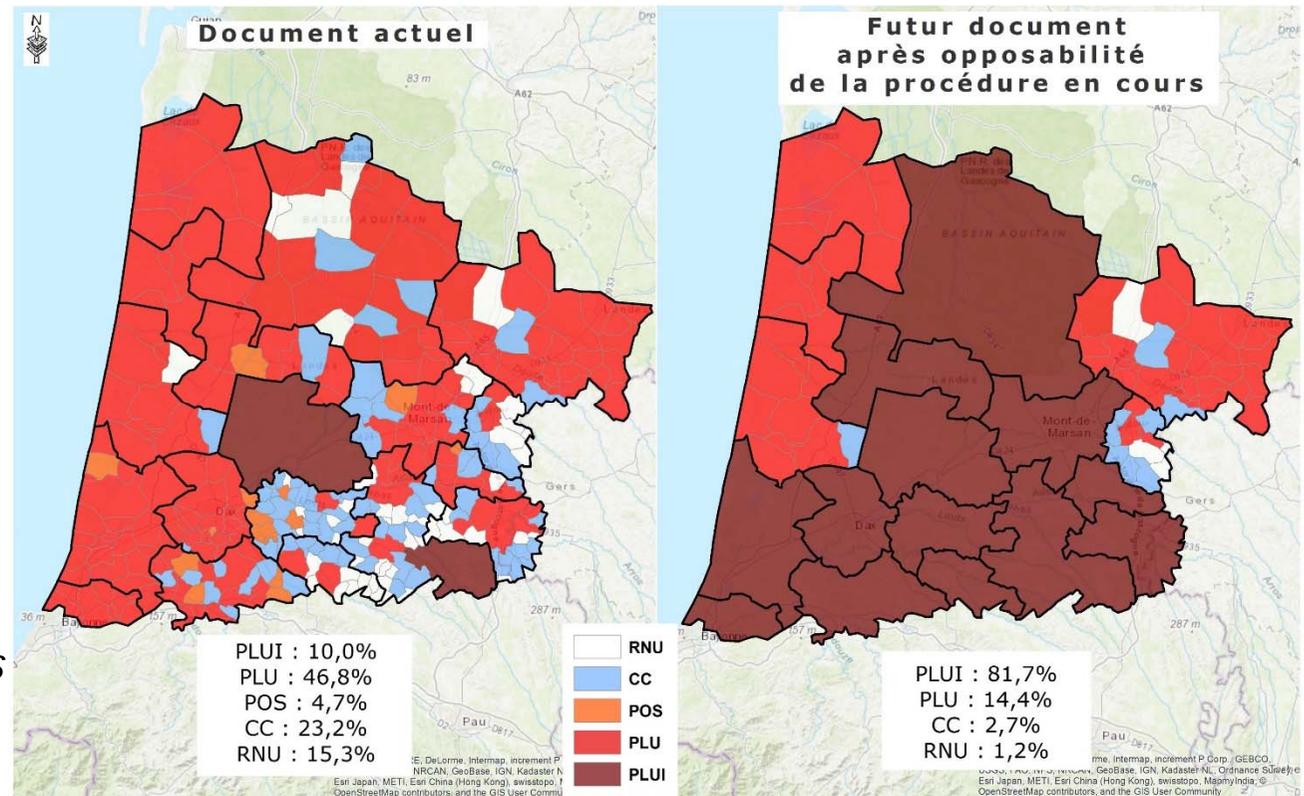
Documents d'urbanisme

Aujourd'hui,

- un grand nombre de documents d'urbanisme communaux
- avec des règles diverses...

Demain,

- moins de documents d'urbanisme (car PLU-I),
- et des règles harmonisées à l'échelle d'EPCI.



Ancienne et nouvelle organisation des règlements des docs d'urbanisme

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Un outil : les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine et architecture »

Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturale, urbaine et paysagère des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. (art.R 151-6) (art.R 151-7).

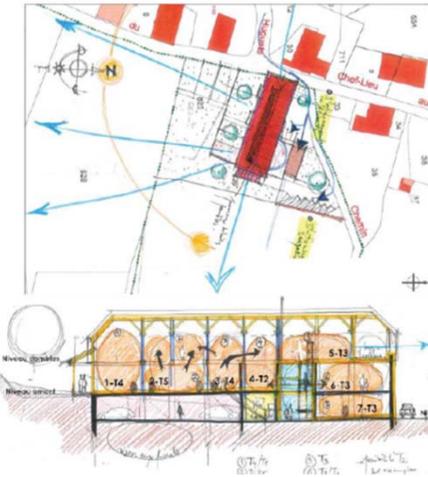
Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 du CU : OAP patrimoniales

OAP de secteur

OAP patrimoniale (très détaillée)

Saint Offenge (73) - Les Huguets / Réhabilitation d'un corps de ferme pour la création de logements

PNR Massif des Bauges



9 pages

Analyse site

Contexte réglementaire : NU «secteurs d'habitat isolé, de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension)

- 1) Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : implantation, hauteur, création d'ouvertures, implantation dans la pente, pleins et vides
- 2) Mixité fonctionnelle et sociale : 6 à 8 logt. Du T2 au T5
- 3) Qualité environnementale et préventions des risques : Aspects architecturaux et énergétiques, aspects paysagers
- 4) Traitement des limites : clôture non obligatoire, à dominante végétale, muret à conserver le long de la voie
- 5) Gestion des vues sur le paysage et les alentours : appartements traversant nord-sud
- 6) Besoins en matière de stationnement
- 7) Desserte par les Transports en Communs
- 8) Desserte par les voies et réseaux
- 9) Réhabilitation du bâtiment existant

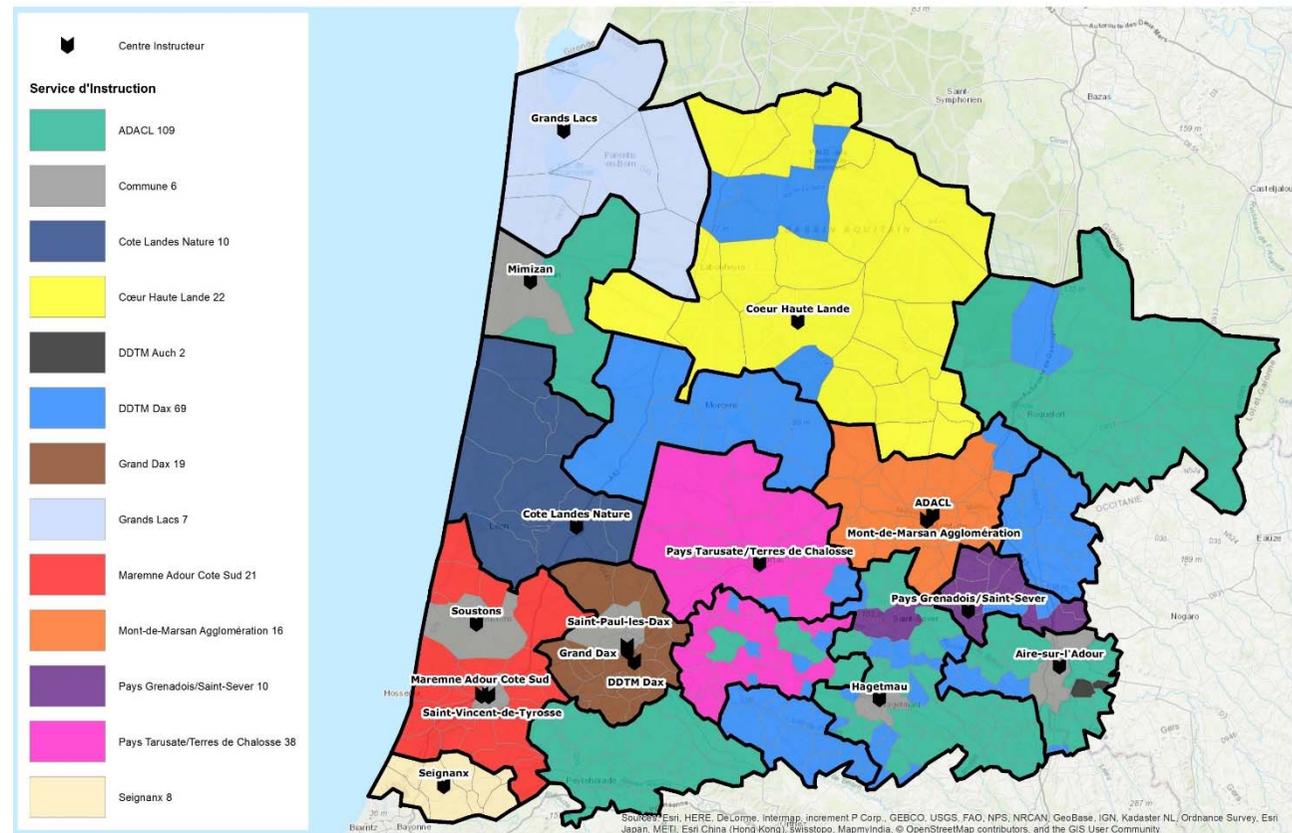


Centres d'instruction ADS au 01/09/19

Si elle a suscité l'élaboration de documents d'urbanisme intercommunaux,

la loi ALUR a aussi conduit à une multiplication des centres d'instruction ;

Chacun d'entre eux appréhendant différemment les aspects qualitatifs des projets (pas de doctrine commune).



*En quoi consiste l'instruction d'une demande
d'autorisation d'occupation des sols ?*

L'instruction a pour objet de vérifier que le projet proposé par un pétitionnaire :

- respecte un corps de règles applicables à son terrain d'assiette :
 - Conformité du projet avec des règles issues du document d'urbanisme ;
 - Compatibilité du projet avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP du PLU) ;
 - Respect des servitudes publiques et autres documents prescriptifs (PPRI) ;
- est suffisamment desservi par les réseaux : *électricité, eau, assainissement, accès.*

Des règles influent sur l'architecture...

- Voir les articles 11 des PLU actuels, aux rédactions diverses :
 - Des formulations générales :
Du type : « *le projet devra s'insérer correctement dans son environnement* » ;
 - ou des règles précises :
Par exemple : *nombre de pans de toit, pente, sens du faitage, sens des bardages, couleurs, ...*
- D'autres règles influent aussi sur l'architecture :
 - Implantation sur la parcelle (reculs/voies publiques, prospects, etc.) ;
 - Hauteurs autorisées,
 - % d'imperméabilisation autorisé,
 - végétalisation,
 - etc.

Mais comment vérifier la conformité de règles non « mesurables » ?