



UN AVANT PROJET SUR SAINT-JEAN

Un avant-projet sert à définir et à structurer les grandes lignes d'un projet avant de passer à sa mise en œuvre. Il permet d'évaluer la faisabilité au regard des contraintes techniques et réglementaires.

Déposer un avant-projet avant de déposer un permis de construire ou une déclaration préalable présente plusieurs avantages :

- S'assurer de la faisabilité au regard des contraintes techniques et réglementaires (hauteur, implantation, surfaces etc...)
- Anticiper les éventuelles demandes de modifications des autorités ou des parties prenantes, évitant ainsi des refus.



1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords (synthèse, photographies)

- Présentation de l'environnement proche et lointain (constructions avoisinantes : typologie, aspect, densité, hauteur etc...)
- Présentation des constructions existantes sur le terrain,
- Identification de la végétation et des éléments paysagers existants (nombre d'arbres présents, surface de pleine terre etc...).

2 – Présentation du projet

A. Aménagement du terrain

- ◆ Prise en compte du document d'urbanisme en vigueur et de la Charte Communale (objectif),
- ◆ Destination du projet,
- ◆ Gestion du voisinage,
- ◆ Identification des servitudes existantes,
- ◆ Phasage prévisionnel de l'opération.

B. Implantation, organisation, composition et volumes des constructions nouvelles (pièces succinctes avant et après travaux) :

- ◆ Plan de masse,
- ◆ Plan en coupe du terrain
- ◆ Insertion paysagère dans l'environnement proche et lointain
- ◆ Description de l'opération de logements :
 - Hauteur : R+1, R+2, combles, attique,
 - Densité de logements : nombre de logements envisagés dont les logements sociaux (35% par opération),
 - Type de logements sociaux : PLAI, PLUS, PLS etc...,
 - Type d'habitat : collectif, individuel pur (maison individuelle), individuel groupé (maison en bande),
 - Typologie des logements : T1, T2, T3, etc...,
 - Surface des logements.

C. Traitement des espaces libres et plantations, espaces communs (notice paysagère).

- ◆ Gestion de la végétation (relevé phytosanitaire) :
 - Préservation, conservation, protection de la végétation existante,
 - Végétation supprimée et replantée,
 - Surface de pleine terre,

D. Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions, et aux aires de stationnement et présentation des ordures ménagères (plan) :

- ◆ Principes d'accès, circulation,
- ◆ Gestion des OM (aire de présentation),
- ◆ Nombre de places de stationnements dont PMR et visiteurs.

E. Notice développement durable :

- ◆ Dossier descriptif sur la prise en compte du développement durable dans le projet (matériaux utilisés, équipements, gestion de l'eau et des déchets, gestion énergétique...).

LES ÉTAPES INCONTOURNABLES D'UN PROJET IMMOBILIER

