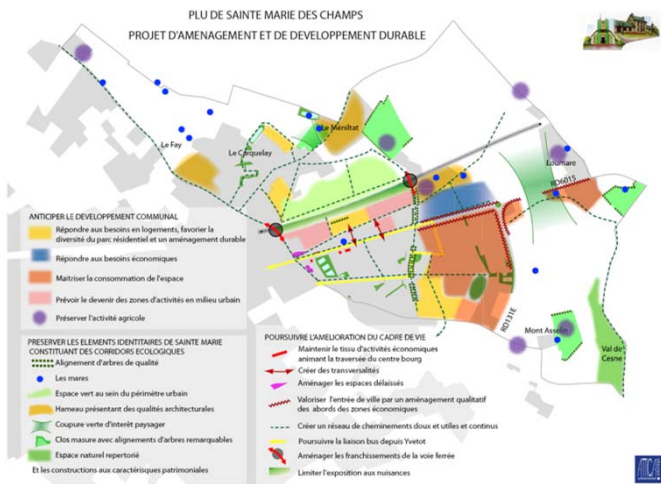


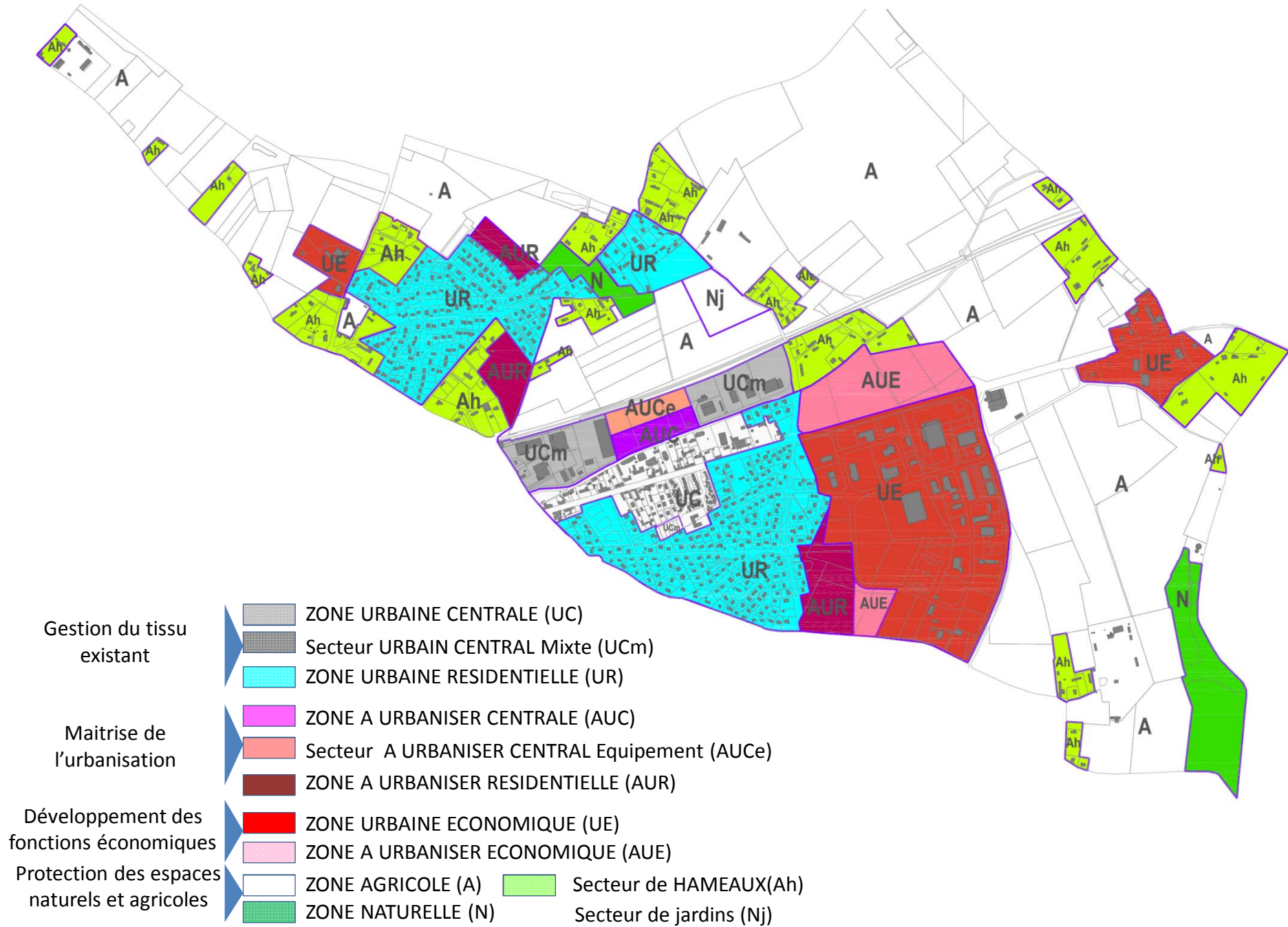


PLU DE SAINTE MARIE DES CHAMPS REUNION DU 27 MARS 2012

PHASE REGLEMENTAIRE



PLAN DE DELIMITATION EN ZONES



Tissu Ancien Dense	Morphologie	POS (UF)	PLU (Zone UC)
Surface parcellaire (art 5)	De 150m ² à 4300 m ²	Sans objet	Sans objet
Emprise au sol (art 9)	21% à 56.8%	Maxi 30% (sf equipements) Maximum 100m ² sur parcelle < à 350m ² déjà construites	Maxi 60% habitat Maxi 200m ² pour commerce Autres , maxi 50%
Hauteur (art 10)	R+C à R+1+C	Maxi : indi R+1+C (soit 6m à l'égout) Collectif : R+2+C	Ucm Maxi R+2+C UC Maxi R+1+C
Implantation / voies (art 6)	En limite ou R>2m	Sans objet	En limite ou R>3m
Implantation/ limites (art 7)	D'une limite latérale à l'autre Ou sur une limite	Sans objet	En limite ou R>1/2h et >3m
Stationnement (art 12)		<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois Hôtels : 9 pl/10 chb	Log : 2 places/log Commerces : 1pl /20m ² de surface de vente Bureaux : 1 pl/ 30m ² surface plancher Artisanat : 1 pl/50m ² surface plancher 1 place vélo/70m² surf plancher
Espaces verts (art 13)		Mini 40m ² /log	Mini : 30%
COS (art 14)	0.32 à 0.85	Sans objet	Sans objet

ZONAGE POS



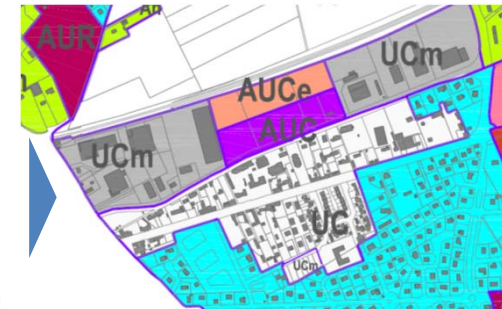
DIAGNOSTIC : MORPHOLOGIE



PADD



ZONAGE PLU



Tissu Résidentiel	Morphologie	POS (UF)	PLU (UR)
Surface parcellaire (art5)	De 630m ² à 2500 m ²	Sans objet	Sans objet
Emprise au sol (art9)	4% à 22.25%	< à 30% de la superficie totale Maximum 100m ² sur parcelle < à 350m ² déjà construites	Maxi 30%
Hauteur (art10)	R+C à R+1+C	Maxi : R+1+C (soit 6m à l'égout) Collectif : R+2+C	Maxi R+1+C
Implantation / voies (art6)	Entre 1m et 5m	Sans objet	En limite ou R>3m
Implantation/ limites (art7)	R>3	Sans objet	En limite ou R>1/2h et >3m
Stationnement (art 12)		<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois Hôtels : 9 pl/10 chb	Log : 2 places/log Commerces : 1pl /20m ² de surface de vente Bureaux : 1 pl/ 30m ² surface plancher Artisanat : 1 pl/50m ² surface plancher 1 place vélo/70m² surf plancher
Espaces verts (art 13)		Mini 40m ² /log	Mini : 40%
COS (art14)	0.06 à 0.33	Sans objet	Sans objet

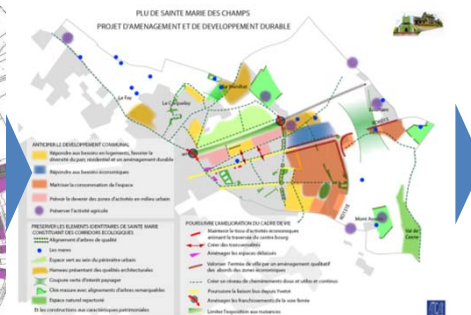
ZONAGE POS



DIAGNOSTIC : MORPHOLOGIE

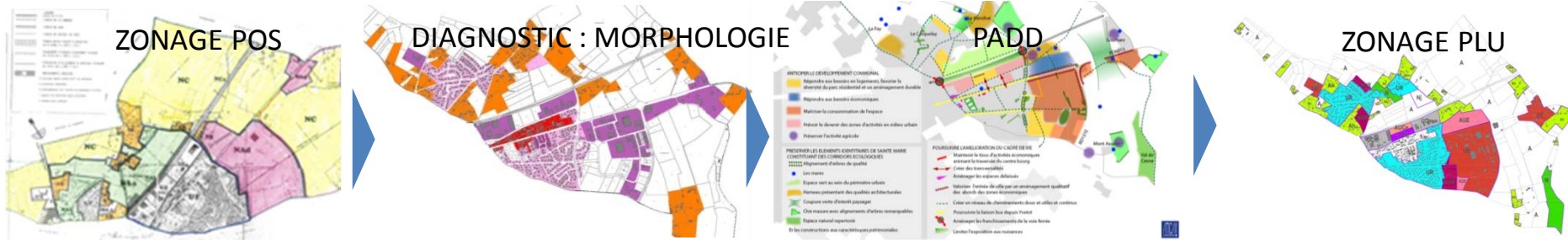


PADD



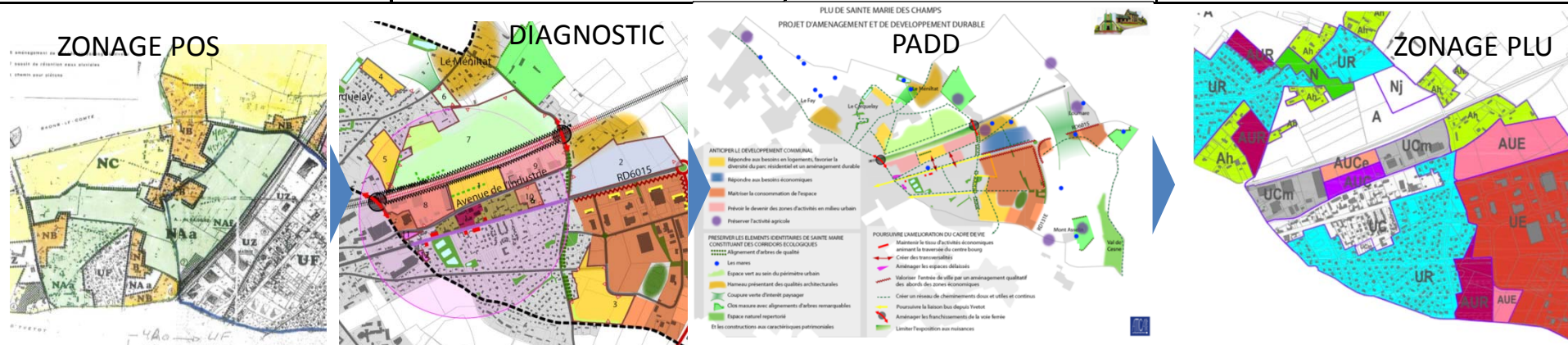
ZONAGE PLU





	Morphologie	POS (UZ)	PLU (UE)
Surface parcellaire (art 5)		Pas de prescription	Pas de prescription
Emprise au sol (art9)	De 7 à 50%	Pas de prescription	Maxi : 50%
Hauteur (art10)	12m	Maxi : 12m	Maxi : 12m
Implantation / voies (art6)	Très variable Recul de 0 à 25m	Pas de prescription	R>25m de la RD6015) (sf en cas d'extension) Autres voies : R>5m
Implantation/ limites (art7)	Très variable	Pas de prescription	Implantation sur une des deux limites possible sinon R>1/2h avec minimum de 3,50
Stationnement (art12)		<u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1 pl / 2 emplois <u>Log</u> : 2 pl / log	Log : 2 places/log Commerces : 1pl /20m ² de surface de vente Bureaux : 1 pl/ 30m ² surface plancher Artisanat : 1 pl/50m ² surface plancher 1 place vélo/70m ² surf plancher
Espaces verts (art13)		Si > 1ha : 10% Si < 1ha :8%	20% Mini
COS (art14)		Pas de prescription	PAS DE COS

Zones A Urbaniser	POS NAa	PLU (AUC)	PLU (AUR)
Surface parcellaire	Pas de prescription	Pas de prescription 20% : logements aidés	Pas de prescription
Emprise au sol (art9)	< à 30% de la superficie totale Maximum 100m ² sur parcelle < à 350m ² déjà construites	40% Mini 20% logements sociaux dans chaque zones ?	40%
Hauteur (art10)	Maxi : R+1+C (soit 6m à l'égout)	Maxi R+2+C Hauteur totale :12 m	Maxi R+1+C Hauteur totale :9 m
Implantation / voies (art6)	Pas de prescription	En limite ou R>3m	En limite ou R>3m
Implantation/ limites (art7)	Pas de prescription	En limite ou R>1/2h et min 3m	En limite ou R>1/2h et min 3m (sf bat<2,5 : 1,90 possible)
Stationnement (art12)	<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois Hôtels : 9 pl/10 chb	<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois Hôtels : 9 pl/10 chb	<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 1 pl <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois Hôtels : 9 pl/10 chb
Espaces verts (art13)	Mini 40m ² /log	30%	30%
COS (art14)	Sans objet	Sans objet	Sans objet

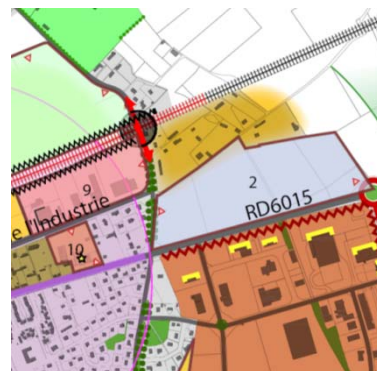


Zones A Urbaniser Economique	POS (NAb)	PLU AUE
Surface parcellaire (art5)	Pas de prescription	Pas de prescription
Emprise au sol (art9)	Pas de prescription	40%
Hauteur (art10)	Maxi : 12m	Maxi 10m
Implantation / voies (art6)	Pas de prescription	R>10m de la RD6015 Sinon R > 1/2H et sup à 10m
Implantation/ limites (art7)	Pas de prescription	R>1/2h et sup >10m
Stationnement (art12)	<u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois <u>Log</u> : 2 pl / log	Commerces : 1pl /20m ² de surface de vente Bureaux : 1 pl/ 30m ² surface plancher Artisanat : 1 pl/50m ² surface plancher 1 place vélo/70m² surf plancher
Espaces verts (art13)	Si > 1ha : 10% Si < 1ha :8%	20%
COS (art14)	Pas de prescription	Sans objet

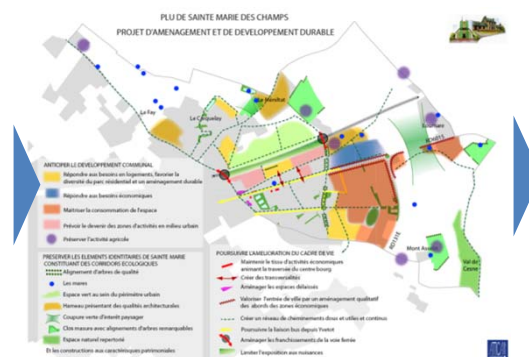
ZONAGE POS



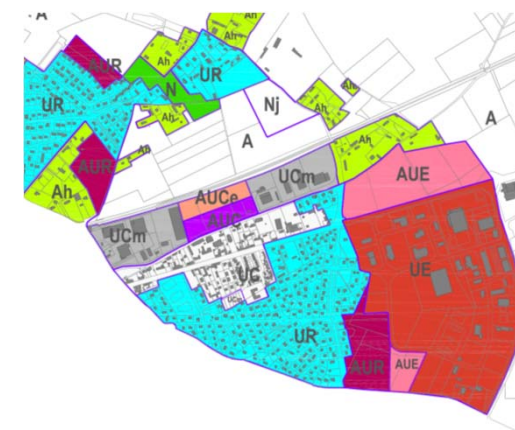
DIAGNOSTIC



PADD



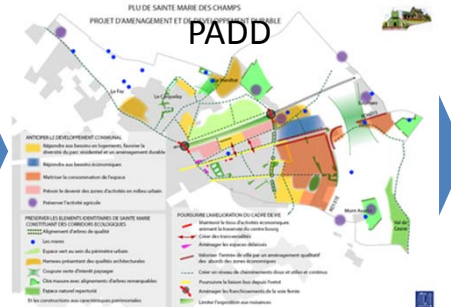
ZONAGE PLU



ZONAGE POS



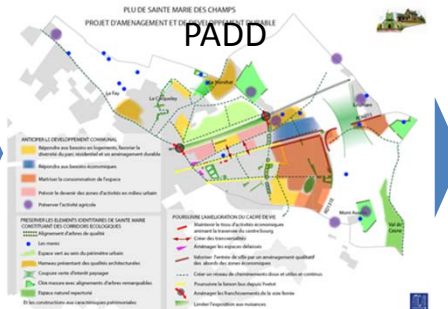
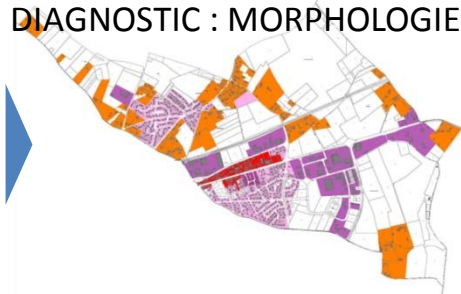
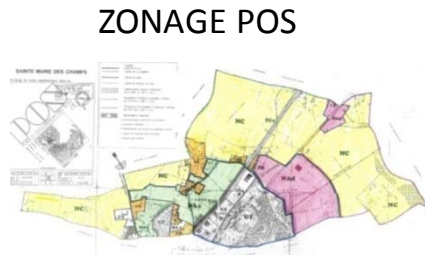
DIAGNOSTIC : MORPHOLOGIE



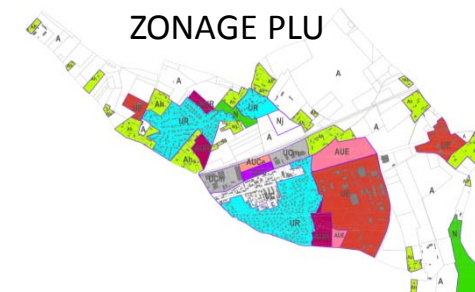
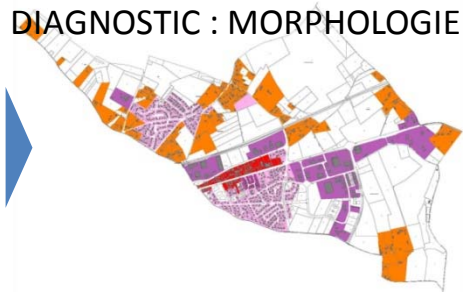
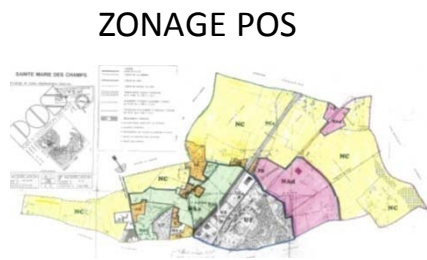
ZONAGE PLU



Zone Agricole	Morphologie	POS (NC)	PLU (A)
Surface parcellaire (art5)	De 900m ² à 50 460 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 700m² si raccordement ➤ 1000m² si non raccordement 	3000 m²
Emprise au sol (art 9)	2,63% à 11,67%	Sans objet	Sans Objet
Hauteur (art 10)	R+C à R+1+C	Maxi : R+1+C (12m à l'égout)	Maxi : R+1+C habitat Autre 15m total
Implantation / voies (art 6)	Implantation variable	10m de l'alignement	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>10m
Implantation/ limites (art7)	Souvent en milieu de parcelles	Sans objet	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>1/2h et > 5m
Stationnement (art 12)			
Espaces verts (art 13)		Sans objet	60%
COS (art 14)	0,06 à 0.18	Sans objet	PAS DE COS



Tissu Ancien de Faible Densité	Morphologie	POS (NB)	PLU (Ah)
Surface parcellaire (art5)	De 900m ² à 50 460 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 700m² si raccordement ➤ 1000m² si non raccordement 	Si assainissement autonome : 1200 m²
Emprise au sol (art 9)	2,63% à 11,67%	< 25% sf équipements	< 25%
Hauteur (art 10)	R+C à R+1+C	Maxi : R+1+C (6m à l'égout)	Maxi : R+1+C
Implantation / voies (art 6)	Implantation variable	Sans objet	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>3m
Implantation/ limites (art7)	Souvent en milieu de parcelles	Sans objet	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>1/2h et > 3m
Stationnement (art 12)		<u>Log</u> : 2 pl / log <u>Bureaux</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Commerces</u> : 2 pl/25m ² surf plancher <u>Ind/art</u> : 1pl / 2 emplois <u>Hôtels</u> : 9 pl/10 chb	Log : 2 places/log Commerces : 1pl /20m ² de surface de vente Bureaux : 1 pl/ 30m ² surface plancher Artisanat : 1 pl/50m ² surface plancher
Espaces verts (art 13)		Sans objet	Mini : 60%
COS (art 14)	0,06 à 0.18	Sans objet	PAS DE COS



Zone Naturelle	Morphologie	POS (NB)	PLU (N)
Surface parcellaire (art5)	De 900m ² à 50 460 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 700m² si raccordement ➤ 1000m² si non raccordement 	Si assainissement autonome : 1200 m²
Emprise au sol (art 9)	2,63% à 11,67%	< 25% sf équipements	< 25%
Hauteur (art 10)	R+C à R+1+C	Maxi : R+1+C (6m à l'égout)	Nh : Maxi : R+1+C Nj : Maxi: 2,5m
Implantation / voies (art 6)	Implantation variable	Sans objet	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>3m
Implantation/ limites (art7)	Souvent en milieu de parcelles	Sans objet	Agrandissement : même recul que construction existante Sinon R>1/2h et > 3m
Stationnement (art 12)			Log : 2 places/log
Espaces verts (art 13)		Sans objet	Mini : 60%
COS (art 14)	0,06 à 0.18	Sans objet	PAS DE COS

Les prescriptions liées au développement durable

Article 4

- Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

Article 6

- Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article 10

La hauteur totale pourra être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.

Article 11

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article 14

Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables. (ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

- ❖ Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer



Cette prescription concerne les alignements d'arbres existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

❖ Bâtiments pouvant changer de destination

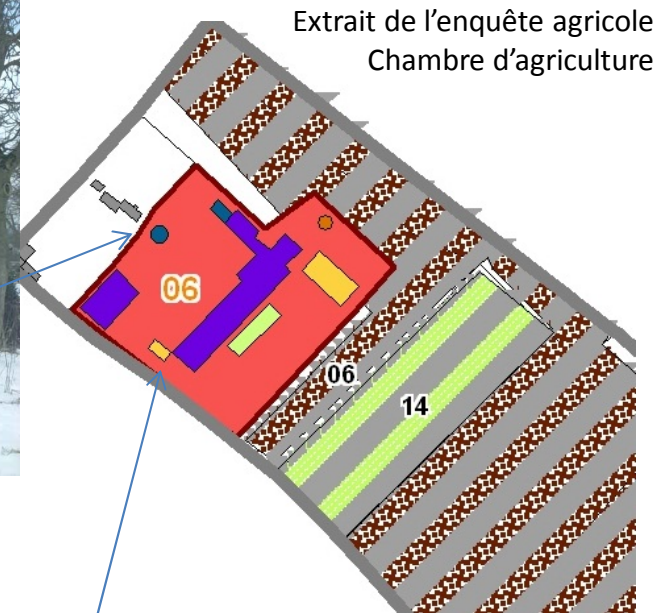
❖ Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole



1 : ancien manège de 75m² environ
Murs en pans de bois et en partie en torchis
Couverture en ardoises

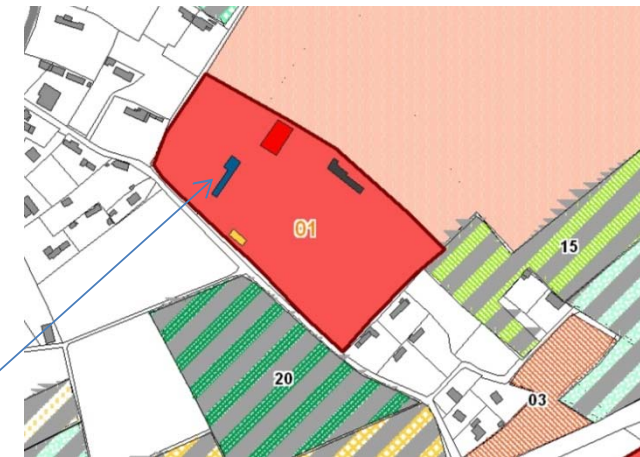


2 : ancienne charreterie de 60 m² environ
Murs Pans de bois et en partie en torchis
Couverture en ardoises

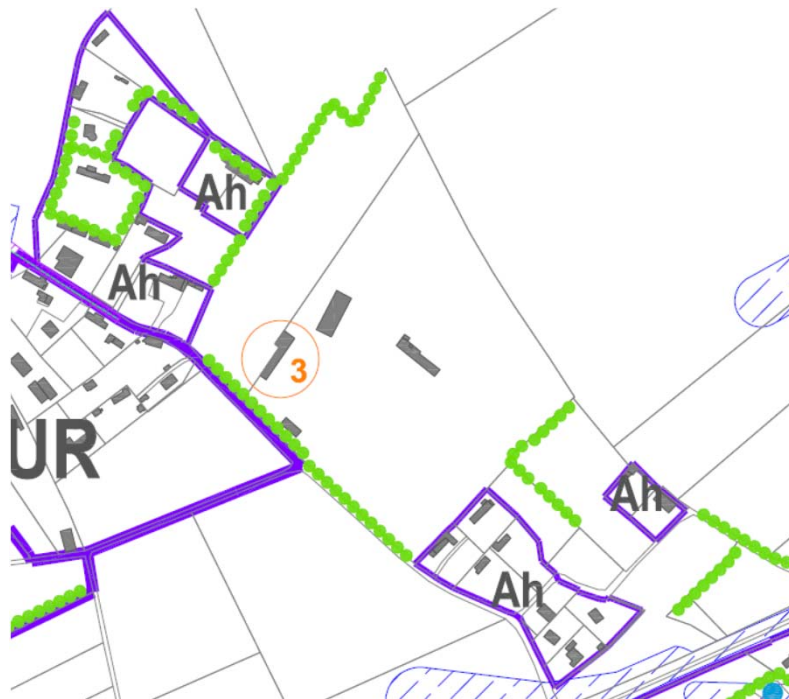


Extrait de l'enquête agricole
Chambre d'agriculture

Typologie des bâtiments agricoles	
	Corps de Ferme
	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment de stockage
	Matériel
	Bâtiment d'élevage / Stockage
	Bâtiment stockage / Matériel
	Silo
	Fosse
	Fumière
	Fosse / Fumière
	Local Phyto
	Projet bâtiment
	Ancien corps de ferme
	Serre
	Ecurie
	Manège
	Gîte
	Accueil du public
	Habitation
	Tiers
	Divers



3 : ancien bâtiment agricole de 245 m²
Brique en façade et brique et silex sur pignon
Couverture en ardoises et en tuiles



Typologie des bâtiments agricoles	
■	Corps de Ferme
■	Bâtiment d'élevage
■	Bâtiment de stockage
■	Matériel
▨	Bâtiment d'élevage / Stockage
▨	Bâtiment stockage / Matériel
■	Silo
■	Fosse
■	Fumière
▨	Fosse / Fumière
■	Local Phyto
▨	Projet bâtiment
■	Ancien corps de ferme
■	Serre
■	Ecurie
■	Manège
■	Gîte
■	Accueil du public
■	Habitation
■	Tiers
■	Divers

ATTENTION ACTIVITE AGRICOLE EN CESSATION



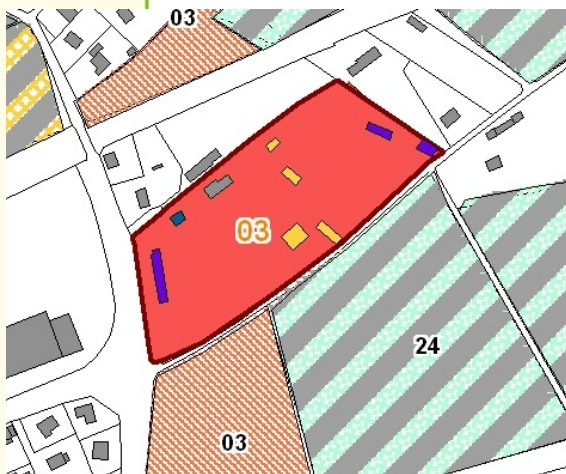
4 : construction inoccupée de 63 m²
Brique et silex
Couverture en ardoises avec lucarne

Corps de Ferme

Typologie des bâtiments agricoles

- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage
- Matériel
- Bâtiment d'élevage / Stockage
- Bâtiment stockage / Matériel
- Silo
- Fosse
- Fumière
- Fosse / Fumière
- Local Phyto
- Projet bâtiment
- Ancien corps de ferme
- Serre
- Ecurie
- Manège
- Gîte
- Accueil du public
- Habitation
- Tiers
- Divers

Extrait de l'enquête agricole
Chambre d'agriculture



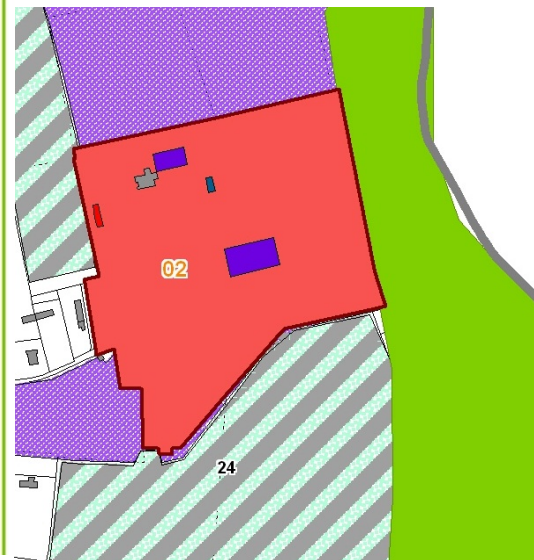
5 : Bâtiment en deux parties de 220m²:
- Ancien bâtiment d'élevage : Brique et silex
- Charreterie en pans de bois
Couverture en ardoises avec lucarnes



6 : ancienne charreterie de 130 m²
 Murs en pans de bois / torchis
 Soubassements en pierre
 Couverture en bac acier

Extrait de l'enquête agricole
 Chambre d'agriculture

Typologie des bâtiments agricoles	
	Corps de Ferme
	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment de stockage
	Matériel
	Bâtiment d'élevage / Stockage
	Bâtiment stockage / Matériel
	Silo
	Fosse
	Fumière
	Fosse / Fumière
	Local Phyto
	Projet bâtiment
	Ancien corps de ferme
	Serre
	Ecurie
	Manège
	Gîte
	Accueil du public
	Habitation
	Tiers
	Divers



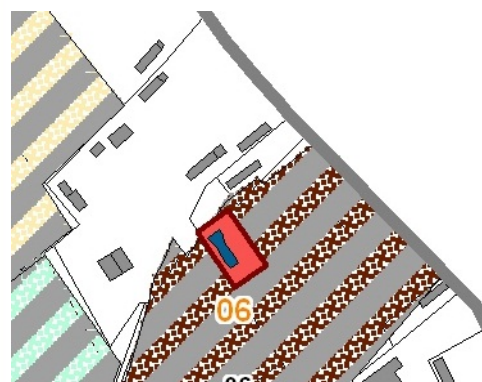
7 : ancienne construction de 90 m²
 Façades et soubassement en pierre, pignon en pans de bois/torchis
 Couverture en tole



8 : ancien bâtiment agricole de 170 m
 Façade en brique
 Une partie du bâtiment en pans de bois (ancienne charreterie)
 Couverture en ardoise

	Corps de Ferme
Typologie des bâtiments agricoles	
	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment de stockage
	Matériel
	Bâtiment d'élevage / Stockage
	Bâtiment stockage / Matériel
	Silo
	Fosse
	Fumière
	Fosse / Fumière
	Local Phyto
	Projet bâtiment
	Ancien corps de ferme
	Serre
	Ecurie
	Manège
	Gîte
	Accueil du public
	Habitation
	Tiers
	Divers

Extrait de l'enquête agricole
 Chambre d'agriculture



La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Emplacements réservés

Pour

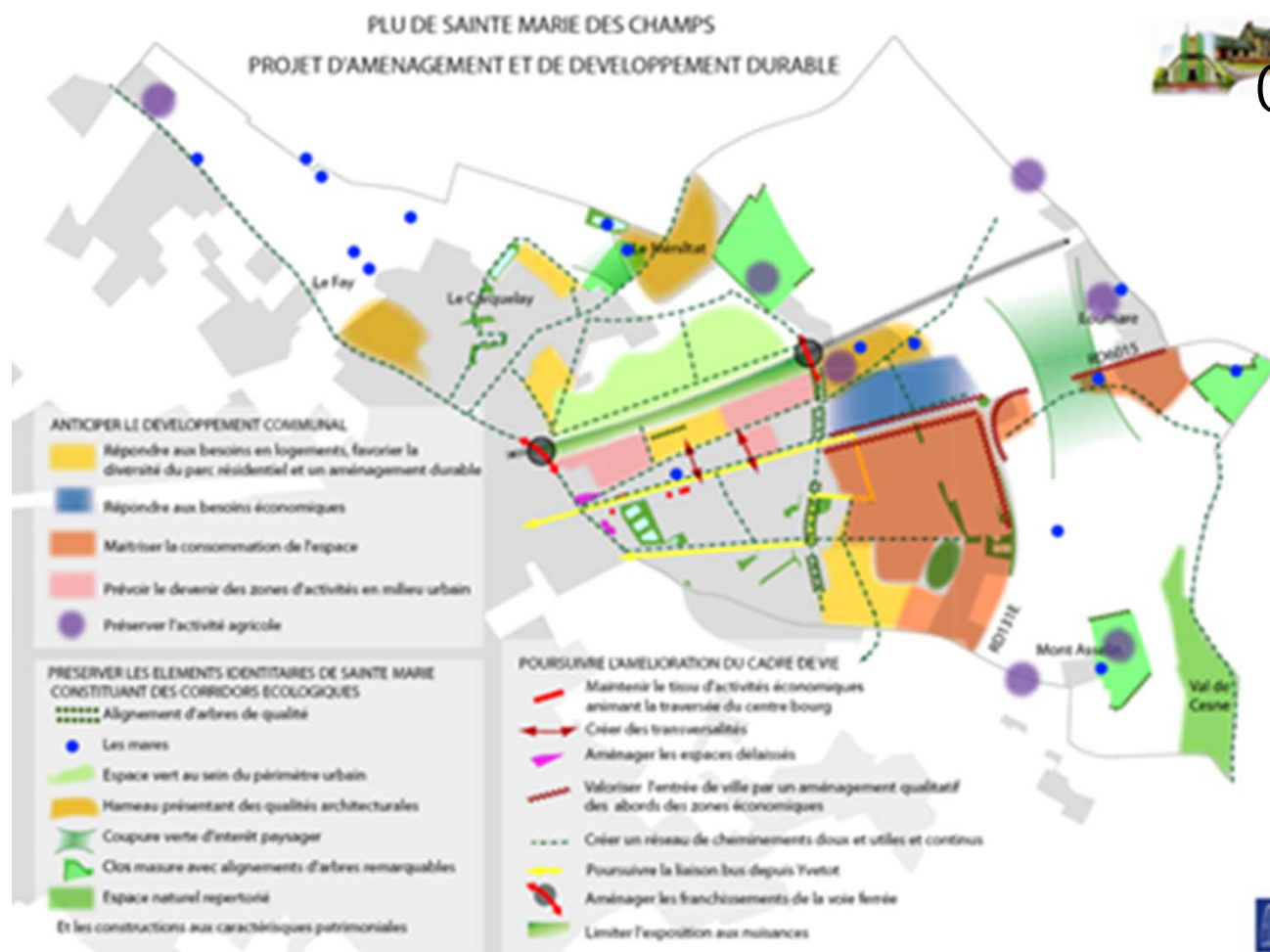
Chemins piétons ?

Elargissement de voirie ?

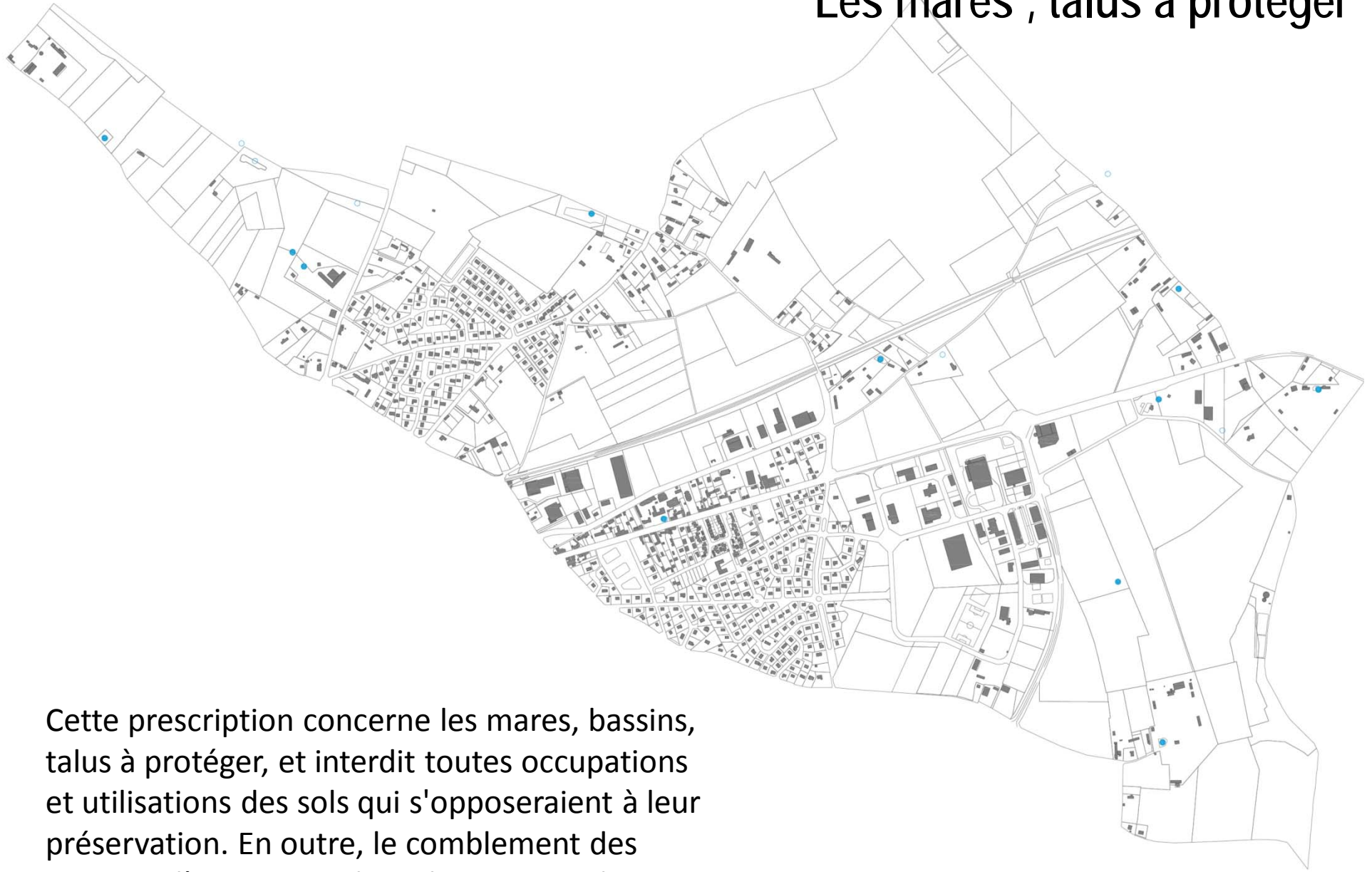


Ouvrages hydrauliques ?

Equipements publics ?



Les mares , talus à protéger



Cette prescription concerne les mares, bassins, talus à protéger, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. En outre, le comblement des mares et l'arasement des talus est interdit.

La prise en compte de l'étude de présomption de cavités souterraines

En attente de la cartographie du CETE

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

- dans les zones U, AU, N :

- l'extension mesurée des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- dans la zone A :

- l'extension mesurée des constructions existantes pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Les périmètres de risques de cavités souterraines transmis par le CETE



La traduction de l'étude de présomption de cavités souterraines



Les périmètres de risques liés aux ruissellements et inondations

Dans les zones référencées comme bâtis déjà inondés sont à interdire :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ;
- les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;

Dans les zones référencées comme bâtis déjà inondés sont autorisées :

- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant) ;
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Concernant les propriétés (jardins) inondées, il est à préciser que ces mesures ne s'appliquent qu'aux emprises d'inondation. Autrement dit, si une parcelle est inondée partiellement, le reste de la parcelle restera constructible.

Dans les parcelles référencées comme sous-sols inondés, sont à interdire :

- l'extension ou nouvelle construction de sous-sol ;
- les changements de destination de sous-sol existant ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations (aménagement de pièces à vivre au niveau du sous-sol).

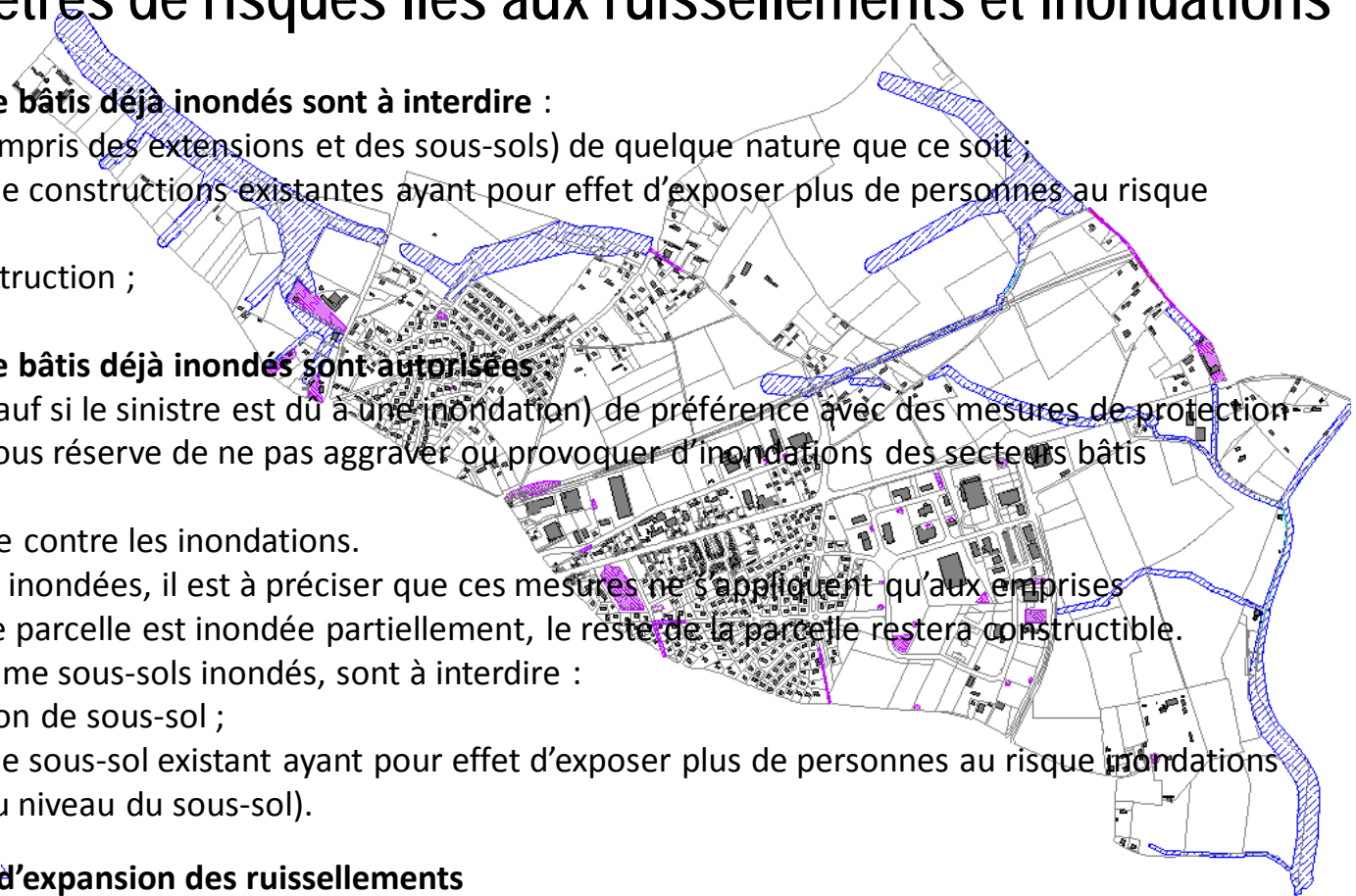
Prescriptions relatives aux zones d'expansion des ruissellements

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont interdits :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions et des sous-sols) de quelque nature que ce soit ; VOIR DECISION
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale.

Dans les zones référencées comme zones d'expansion des ruissellements sont autorisés :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- les parkings (sous réserve de gestion des eaux pluviales)



VILLE
DE SAINTE MARIE DES CHAMPS

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME



PLAN LOCAL D'URBANISME

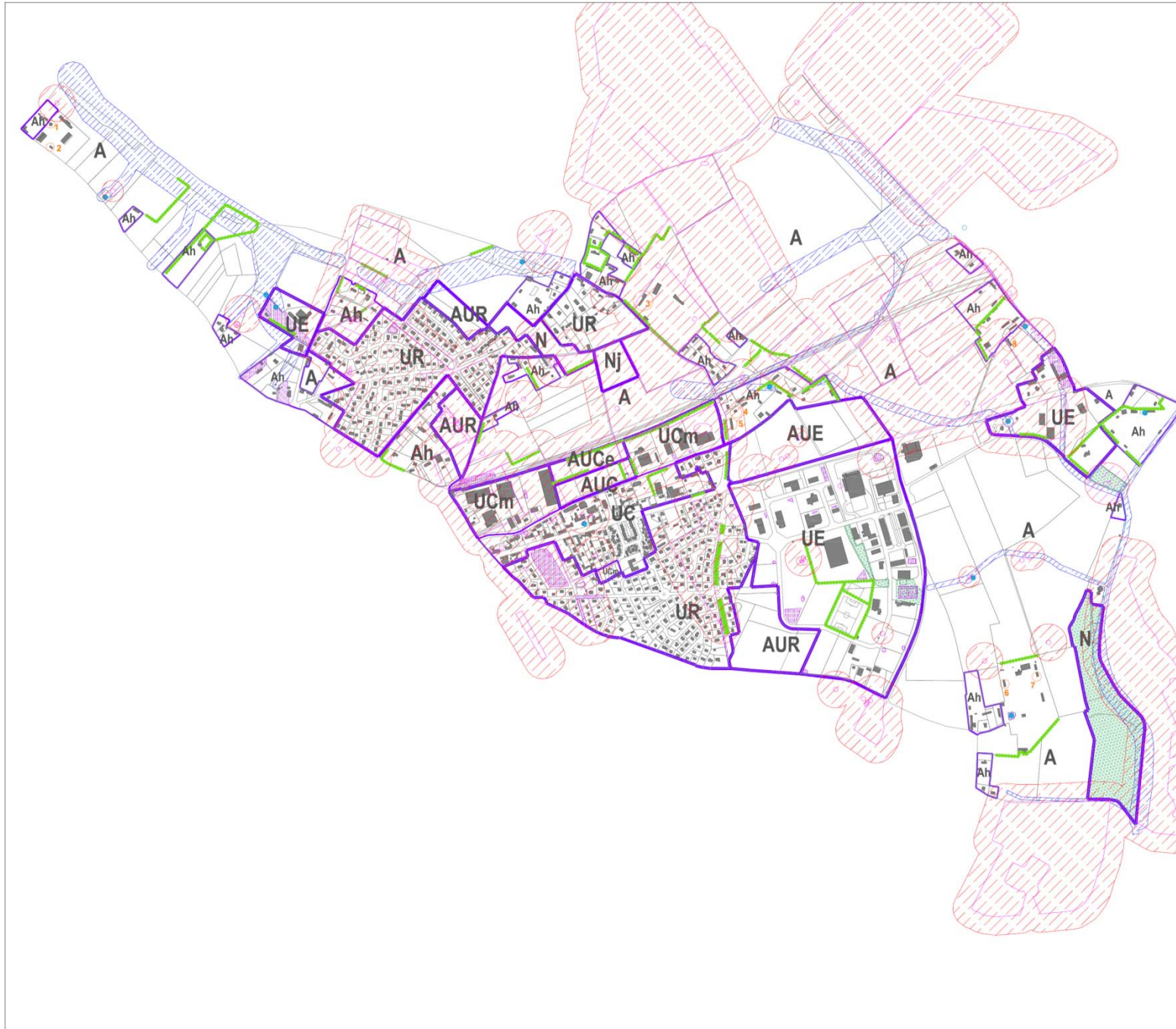
n° 6a PLAN DE DELIMITATION DE ZONES
Commune en entier VERSION PROVISOIRE DU 01 03 2012
Echelle 1/5000

Elaboration du P.O.U.	
Prescrite le :	04 08 75
Publiée le :	24 11 76
Approuvée le :	24 04 78
1 ^{re} révision approuvée le : 24 10 84	
1 ^{re} modification approuvée le : 24 07 86	
2 ^e révision approuvée le : 16 04 93	
2 ^e modification approuvée le : 21 10 88	
3 ^e modification approuvée le : 12 05 99	

REVISION DU PLU	
PRESCRITE LE	
ARRÊTÉE LE	
APPROUVÉE LE	







11 rue Henri Dorey 77100 ROCHY-VALE 03 33 33 33 33 - Email : urbanisme@ville-smc.fr

- UC** : Zone Urbaine Centrale
UCm : secteur Urbain Central Mixte
UR : Zone Urbaine Résidentielle
UE : Zone Urbaine Economique
AUC : Zone à Urbaniser Centrale
AUCe : Secteur à Urbaniser Central Equipement
AUR : Zone à Urbaniser Résidentielle
AUE : Zone à Urbaniser Economique
A : Zone Agricole
Ah : secteur Agricole de Hameaux
N : Zone Naturelle
- Limite communale
 — Limite de zone
 — Limite de secteur
 Espaces Boisés Classés en application du L130.1 et R123.11.a
 Alignements Boisés Classés en application du L130.1 et R123.11.a
 Alignements Boisés à créer en application du R123.11.h
 Talus à protéger ou à créer en application du R123.11.h
 Mares à protéger en application du R123.11.h
 Bâtiment agricole pouvant changer de destination en application du R123-7
 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application du R123.11.d
 Secteur de risque naturel lié aux ruissellements en application du R123.11.b
 Secteur de risque naturel lié aux inondations en application du R123.11.b
 Secteur de risque naturel lié aux prescriptions de cavités souterraines en application du R123.11.b








Orientation d'aménagement du centre ville



-  Principes d'accès et de voies à créer
-  Transitions paysagères à créer
-  Liaison douce à créer
-  Alignement boisé structurant à préserver
-  Espace public à créer
-  Voie en impasse poursuivie par liaison douce de même largeur









-  Principes d'accès à créer
-  Perspectives à créer
-  Espace public à créer
-  Liaison douce à créer
-  Talus planté à créer
- Front urbain à favoriser

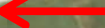







- ↔ Liaison douce à créer
- ← Principes d'accès à créer
- ▨ Espace public à créer
- Front bâti à créer



-  Principes d'accès ou de voies à créer
-  Liaison douce à créer (en direction du terrain foot, centre ville)
-  Transition paysagère à créer de X m de large
-  Alignement boisé à créer
-  Espace public à créer
-  Front bâti à créer



-  Principes d'accès à créer
-  Maintenir les vues sur l'allée des Tilleuls
-  Liaison douce à créer
-  Maintien et création d'alignements boisés structurants
-  Création d'espaces verts structurants d'entrée de ville
-  Haie champêtre à créer