ANNEXES

DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DU MAITRE D'OEUVRE

Entrée sur la parcelle privative A n°1055 (maison à droite de la photo) – au fond, débouché sur le chemin du Loé des Vaches (non utilisé pour le projet d'aménagement)

Façades avant des quatre logements locatifs de l'OPH de l'Aisne

Vue de la placette et d'une partie des 10 logements locatifs de l'OPH de l'Aisne

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, stationnement / circulation de poids lourds…) ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils ne perturbent pas la vocation principale de la zone, et qu'ils n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les lotissements et constructions groupées à usage d'habitation sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes les dispositions soient prises pour éviter nuisances et dangers pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

36

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Il peut être exigé que l'accès des lotissements et groupe d'habitations soit limité au strict minimum sur les voies assurant une fonction de distribution ou d'écoulement.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

- ✓ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'assainissement communal, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Toutes les activités commerciales, industrielles, artisanales ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

- ✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la

Opal

ARTICLE 8 - PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS

Le dossier à remettre par les concurrents comprendra les pièces suivantes :

- Une **note synthétique** faisant part de la compréhension des objectifs du programme, de la démarche envisagée et de la manière d'intégrer la qualité environnementale. Cette note précisera votre vision du projet par rapport aux contraintes techniques (assainissement, thermique…).

- Vos **moyens** humains mis à disposition pour assurer le bon déroulement de l'opération (fournir un organigramme, les compétences et expériences de chacun des intervenants). Vos principales **références** de maîtrise d'œuvre (missions complètes) en réhabilitation et restructuration d'immeubles de logements locatifs dans les conditions similaires à celle de ce projet ; 5 à 10 références ; et celles des co ou sous-traitants. Ces références doivent préciser la localisation précise, la mission confiée, le stade d'avancement de l'opération, son coût HT au m² (distinction coût VRD et bâtiments) ainsi que quelques lignes explicatives sur le projet. (Pas de références antérieures à 2010).

- Une **proposition d'honoraires** globale et détaillée (indication des parts affectées au mandataire et celles affectées aux autres intervenants) datée et signée, en double exemplaire. Cette proposition sera segmentée comme suit :
  - ✓ **Tranche Ferme** (phase 1) : montant forfaitaire d'honoraires fixe en euros H.T., détaillant la part des co ou sous-traitants s'il y a lieu
  - ✓ **Tranche Conditionnelle** (phase 2) : pourcentage d'honoraires à appliquer sur le montant estimatif des travaux arrêté par le Maître d'Ouvrage au terme de la tranche ferme

- **Les Imprimés DC1 et DC2 à compléter par chaque candidat ayant vocation à être titulaire du Marché, datés et signés ou ÉQUIVALENT.**

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PROPOSITIONS

LES PROPOSITIONS devront nous parvenir SOUS ENVELOPPE portant l'adresse suivante :

Monsieur le Directeur Général de l'OPH de L'AISNE
1 Place Jacques de Troyes - 02007 LAON CEDEX

avec la mention obligatoire :

MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE
PROCÉDURE ADAPTEE
RETOUR DES OFFRES du JEUDI 6 JUILLET 2017
Commune de CREPY
Réhabilitation d'un groupe d'immeubles
pour la création de sept logements locatifs

NOM ET ADRESSE DU CANDIDAT : ……..
……..

NE PAS OUVRIR AVANT LA SÉANCE D'OUVERTURE

Cette enveloppe devra être remise contre récépissé au :

Service ACCUEIL
1 Place Jacques de Troyes - 02007 LAON CEDEX

à la date indiquée dans la page de garde du présent règlement avant 17 Heures 30 ou, si elle est envoyée par la Poste, devra l'être à cette même adresse et parvenir à destination avant ces mêmes date et heure limites.

ARTICLE 10 – CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATS

Pour attribuer le marché au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, la personne publique se fonde sur les critères suivants :

- Pertinence de la note synthétique : 20%
- Compétences de l'équipe (moyens) et Qualité des réalisations fournies en référence : 45%
- Montant des honoraires : 35%

ARTICLE 11 - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir des renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront s'adresser :

d'ordre Administratif	**d'ordre Technique**
Madame Myriam ROUTA	Monsieur Philippe BAUD

OPH DE L'AISNE
1 Place Jacques de Troyes – 02007 LAON CEDEX
Tél. 03.23.23.62.00 - Fax. 03.23.23.62.28

ARTICLE 12 – PROCÉDURES DE RECOURS

Instance chargée des procédures de recours :

Tribunal Administratif d'Amiens 14 rue Lemercier F-, 80000 Amiens, tél. : 03-22-33-61-70, télécopieur : 03-22-33-61-71.

Organe chargé des procédures de médiation :

Comité consultatif interrégional de règlement amiable des litiges relatifs aux marchés publics de NANCY drcl 5 - préfecture Meurthe et Moselle - 1 rue du Préfet Erignac, 54038 Nancy Cedex.

Précisions concernant le(s) délai(s) d'introduction des recours :

* Recours gracieux adressé au pouvoir adjudicateur dans un délai de 2 mois à compter de la publication de la notification de la décision contestée.

parcelle.

Exceptionnellement, le trop plein pourra, après examen et autorisation des services compétents, être dirigé vers le réseau collectif quand celui-ci existe au droit de la propriété.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Toute construction nouvelle devra être implantée suivant un reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A défaut de s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives, toute construction devra respecter une distance d'implantation par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à :

* la hauteur du bâtiment le plus élevé s'il s'agit de deux murs comportant des ouvertures constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, cette distance ne pouvant être inférieure à 8 mètres ;
* la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé dans les autres cas, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction principale ne peut excéder 7 mètres à l'égout des gouttières. Celle des autres constructions ne peut excéder soit 3,50 mètres à l'adossement, soit 3,50 mètres à l'égout de toit pour les toitures à double pente.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ✓ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les projets contemporains faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux de qualité dit nobles sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Dans le respect de l'article L. 111-6-2, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings ;
- les bardages en tôle ondulée ;
- les plaques préfabriquées.

11.2. Volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions doivent être au niveau de la chaussée. Si un sous-sol rendu nécessaire par la configuration du sol est projeté, il ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,30 m, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente au milieu de la façade la plus enterrée.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les perrons autorisés seront traités en maçonnerie pleine formant garde-corps.

Les constructions adventives telles que vérandas, serres ... sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction par leur traitement et leur volume.

Les constructions comportant un sous sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, comporter d'entrée de garage en façade sur rue.

Les constructions de style contemporain, dans les extensions des agglomérations ne peuvent être autorisées que si elles respectent les principes de base suivants visant à en assurer la meilleure intégration possible du paysage bâti :

- simplicité des lignes
- légèreté des structures
- adoption de proportion telle que la hauteur ne dépasse pas le tiers de la longueur du bâtiment.

Des plantations d'accompagnement seront exigées.

Les locaux techniques (poubelle, chaufferie…) seront situés sur la parcelle privative hors domaine public et intégrés au bâtiment.

11.3 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison comprise entre 30 et 50°. Les annexes accolées ou dépendances implantées en limite séparatives pourront avoir une pente plus faible ou un toit terrasse.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique petit moule ou tout autre matériau de substitution et d'appareillage identique.

Les lucarnes seront autorisées à condition qu'elles soient de formes traditionnelles, peu nombreuses sans avoir plus de 1,30 mètre de largeur.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

11.4. Murs

Il sera fait usage des matériaux traditionnels locaux utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les enduits seront d'une tonalité neutre, ton ocre léger ou ton pierre. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Le blanc pur est interdit.

11.5. Ouvertures et huisseries

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les menuiseries extérieures, huisseries, volets et persiennes, qu'ils soient en matériaux traditionnels , en aluminium laqué ou en PVC teintés dans la masse, seront de couleurs non criardes, blanc cassé, gris clair, vert wagon, brun van dyck.

11.6. Garages et annexes

Les annexes et garages devront, sauf en cas d'impossibilité technique constatée, être accolés à la construction principale. Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits, ainsi que les garages en tôle.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

11.7. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Elles seront composées soit :

- de haies vives, doublées ou non d'un grillage, composées de plusieurs essences locales ;
- de murs pleins, leur hauteur étant limitée à 2 mètres ;
- de murets de 0,60 mètre de hauteur maximale ;
- de murs bahuts de 0,50 mètre de hauteur maximale surmonté ou non de grilles ou grillage ;

- les lices de ciments sur poteaux ciment d'une hauteur maximale de 0,80 mètre sont admises ;
- les grilles dites décoratives sont interdites.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.9. Dispositions particulières

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitations sauf si un parti architectural différent (architecture contemporaine) est défini par des règles propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation

  * Pour les immeubles collectifs, une surface de stationnement d'au moins 1,5 place par logement minimum.

  * Pour les logements individuels, deux places de stationnement y compris le garage.

  * Pour les logements locatifs financés par l'Etat, une place de stationnement.

Pour les logements collectifs, une surface de 1,5m² par logement devra être prévue pour le stationnement des vélos.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : Une place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

  Pour les établissements commerciaux : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, à partir de 100 m² de surface de vente.

Une place de stationnement pour 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de place projeté résulte d'étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2 000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple.

1° - Espaces privatifs

La surface des espaces verts doit être au moins égale à la surface construite.

Les parties de parcelles libres devant toute construction, ainsi que les marges latérales ou de reculement, doivent être aménagées en espaces verts et soigneusement entretenues.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 1000 m² d'espace libre.

En plantation d'ornement, seules les essences locales seront autorisées, toutes autres espèces (de type méditerranéen, par exemple) seront interdites. Les arbres fruitiers sont recommandés.

2° - Espaces communs

Les lotissements et groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de

jeux correspondant à 10 % de la surface des terrains à bâtir pour les opérations concernant des terrains dont la superficie est supérieure à 5000 m².

ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

DEPARTEMENT DE L'AISNE
COMMUNE DE BRUYERES ET MONTBERAULT
Chemin rural du "Loé des Vaches"

Aménagement d'un lotissement de 15 logements locatifs et de 15 parcelles en accession "Ma Maison dans l'Aisne"

Echelle:1/500
Date : Janvier 2016
APS