



Le petit guide de l'urbanisme

Les règles de l'urbanisme évoluent, elles se renforcent, les obligations faites à chaque candidat à la construction changent au fil du temps. Voici un petit guide détachable qui vous aidera dans vos démarches.

Vous envisagez de faire construire, d'agrandir votre habitation, d'en démolir une partie, de transformer votre garage ou commerce en pièce à vivre, ou tout simplement de réaliser un ravalement de façade; toutes ces actions sont régies par un code de l'urbanisme, renforcé au Tréport par le Plan Local d'Urbanisme qui vient tout juste d'être approuvé par le Préfet (en remplacement du Plan d'Occupation des Sols) et par la présence d'un important secteur régi par l'architecte des bâtiments de France.

Tous vos projets doivent bénéficier d'une autorisation. Vous pourrez trouver dans ce dossier des recommandations et informations générales. Toutefois, chaque cas est spécifique et mérite d'être étudié. Dans tous les cas, le service urbanisme de la mairie vous sera utile pour vous renseigner et vous conseiller. Avant de donner le premier coup de pioche, ne manquez pas de le contacter, c'est l'une des rares prestations qui vous sera offerte gratuitement au cours de la réalisation de votre projet !



Le PLU s'applique à toute la ville

Le P.L.U, qu'est-ce que ça change ?

Le POS est mort, vive le PLU ! Depuis le 9 février, l'urbanisme du Tréport est désormais régi par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) en remplacement du POS (Plan d'Occupation des Sols). Plus de quatre années auront été nécessaires à son établissement. En effet, avant l'approbation par le Préfet, ultime étape de ce dossier, il aura fallu définir entièrement le sujet en concertation avec les services de l'Etat, les communes voisines et les services associés et procéder à une enquête publique.

Le PLU permet de mieux cadrer les choses là où le POS laissait certains aspects dans le flou. «Le POS était en fait un «copier-coller» de ce qui pouvait se faire dans une autre ville alors que le PLU a été taillé sur mesure

pour Le Tréport», indique Marinette Brière, responsable du service urbanisme municipal. Le PLU permettra plus de cohérence dans l'ensemble des dossiers. «Jusqu'alors une construction soumise au secteur Architecte des Bâtiments de France se voyait imposer certaines contraintes alors que la maison voisine, située en dehors du périmètre, pouvait faire l'objet de modifications beaucoup plus libres. Ce n'était pas tout à fait logique. Le PLU apporte la souplesse qui nous permettra de redonner au Tréport le charme et l'harmonie qui devraient toujours être de rigueur», précise Mme Brière.

Dans le même temps, le PLU met en avant un aspect jusqu'alors négligé par le POS. «Le PLU, c'est plus que de l'urbanisme. On y intègre

maintenant la notion de développement durable. Ainsi la ville doit y inscrire ses projets urbains et environnementaux. De même, il est demandé à un particulier de faire figurer dans sa demande de permis de construire un volet paysager, le tout, là encore, dans un souci de cohérence et d'harmonie» assure Mme Brière. Au final, pour le particulier le PLU nécessite la présentation d'un projet plus précis, mais il lui permet aussi de bénéficier d'informations plus nombreuses avant de se lancer dans la réalisation de son projet. Ces informations sont disponibles en mairie au service urbanisme que nous vous invitons à consulter pour toute information.

Les démarches incontournables

La **déclaration préalable** est obligatoire pour les constructions inférieures à 20 m² de surface; pour les modifications de l'aspect extérieur d'une construction (couverture, pose de fenêtre de toit, changement de menuiseries, ravalement, changement d' huisseries ; pour l'aménagement des clôtures.

Le **permis de construire** doit impérativement être obtenu pour toute construction de plus de 20 m² ou pour le changement de destination d'un local. L'aménagement d'un camping, d'un lotissement, d'une aire de stationnement doit faire l'objet d'un **permis d'aménager**.

Toute demande située dans le périmètre des bâtiments de France (à 500 m à vol d'oiseau autour de l'église Saint-Jacques, dans le périmètre du parc du château d'Eu ainsi qu'à proximité du secteur sauvegardé de Mers-les-Bains) doit être soumise à l'architecte des bâtiments de France.

Une **autorisation particulière** est à solliciter auprès du Maire avant toute installation d'enseigne, de pré-enseigne et de publicité.

Avant l'installation d'un échafaudage ou de toute autre forme d'occupation du domaine public, même de façon temporaire, il est impératif de faire une demande en mairie et d'attendre l'adoption d'un **arrêté municipal**.

La ville du Tréport disposant d'un réseau séparatif d'assainissement, l'un pour les **eaux de pluie** et l'autre pour les **eaux usées**, vous devez impérativement y être raccordé de façon convenable. Si vous doutez de la conformité de votre installation, vous pouvez contacter les services techniques municipaux (02 35 50 55 25) qui viendront vérifier les branchements.

Pour vous aider dans le montage de votre dossier, le service urbanisme peut vous aider, mais il n'est pas le seul. Vous pourrez également contacter le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, permanence en mairie le 2^e vendredi du mois de 14 h à 17 h), ainsi que le CDAH (Centre Départemental d'Amélioration de l'Habitat qui vous aidera à obtenir des subventions, permanences les 1^{er} et 3^e mercredis du mois de 9 h à 12 h en mairie). Ces deux organismes sont subventionnés par la ville et prodiguent leurs conseils à titre gratuit.

ATTENTION, si toutes les démarches nécessaires ne sont pas accomplies, si toutes les autorisations ne sont pas accordées, mais que vous décidez tout de même de réaliser vos travaux, vous vous exposez à de lourdes sanctions (amendes, voire prison) et la remise en état complète (à vos frais bien sûr) pourra être exigée.



Des appartements sont désormais construits en entrée de ville.



Route d'Étalondes, un lotissement a été inauguré en 2005...



...Il s'agrandit aujourd'hui avec une nouvelle tranche de logements locatifs et une zone pavillonnaire.

Quelques conseils utiles

Energies renouvelables : Renseignez-vous sur les énergies renouvelables. L'installation d'un chauffage par géothermie ou de panneaux solaires peut sembler onéreuse, mais elle s'avère rentable à moyen terme et bénéficie de crédits d'impôts et parfois de subventions. L'achat d'une chaudière ou d'un poêle à bois peut bénéficier des mêmes aides si ces installations disposent des labels requis.

Economie d'eau : les factures d'eau ne cessent de grimper. Si jusqu'alors on se contentait souvent d'installer un tonneau pour stocker l'eau de pluie en vue de l'arrosage du jardin, on va aujourd'hui plus loin. Il est possible de poser ou de faire poser, une cuve de récupération pour utiliser l'eau de pluie afin de faire fonctionner la machine à laver et les toilettes. Certains systèmes vont encore plus loin et produisent une eau potable. Certains organismes comme l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) peuvent vous renseigner (tél : 02 35 62 24 42).

De même, il est conseillé de traquer les fuites d'eau. Celles qui sont produites après le compteur sont à votre charge. Une rupture de canalisation peut avoir des conséquences désastreuses sur la facture (une assurance est proposée pour en limiter les conséquences), mais les petites fuites (robinet qui goutte ou chasse d'eau mal réglée) ne sont pas à négliger.

Intempéries : que vous soyez locataire ou propriétaire, vous avez souscrit une assurance multirisque habitation, vous devez donc être couverts en cas de dommages par les intempéries. Votre garantie «tempête» couvre les effets du vent, de la pluie, de la neige ou de la grêle. Le sinistre doit être déclaré à l'assureur dans les plus brefs délais.

Accidents domestiques : la maison est le lieu où la plupart des accidents ont lieu. Pour limiter les risques, veillez à la qualité de vos installations. Assurez-vous qu'elles ont bien reçu les visas des organismes spécialisés lors de la construction (CONSUEL pour l'électricité et QUALIGAZ pour le gaz).



L'ancien marché couvert va prochainement faire l'objet d'une réhabilitation pour accueillir la bibliothèque.

Les diagnostics obligatoires

Avant de vendre ou de louer votre logement, vous devez produire une liste de certificats qui vous seront délivrés par des sociétés agréées dans le domaine du diagnostic immobilier. Vous devez ainsi faire réaliser un diagnostic amiante, un diagnostic énergétique (l'un et l'autre permettent de connaître l'état des lieux mais n'imposent pas la réalisation de travaux) ainsi qu'un diagnostic de l'installation au gaz (si elle est jugée dangereuse, la société chargée du diagnostic peut se permettre de couper l'arrivée du gaz). A titre purement indicatif, le diagnostic amiante et énergétique réunis vous coûteront environ 260 euros et le diagnostic gaz environ 170 euros pour une habitation de type 4. Plusieurs cabinets exercent dans la région, n'hésitez pas



Le périmètre de l'église est classé en zone Bâtiments de France.



Le rond-point du carrefour Debeaurain remplace avantageusement l'ancien carrefour avec feux tricolores.

à leur demander leurs tarifs et à vous assurer de la qualité de leur prestation.

Pour la vente d'un appartement, il est indispensable de le faire mesurer (loi Carrez). Pour les termites en revanche, il n'y a pas d'arrêté préfectoral signalant une invasion sur la commune du Tréport. Néanmoins, soyez vigilants. Les éventuels foyers doivent être déclarés en mairie.

Attention, la liste des diagnostics à réaliser pourrait s'allonger dans les mois à venir. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre notaire ou agent immobilier.

Le service urbanisme de la ville

Le service urbanisme de la ville du Tréport est habilité à instruire les permis de construire et vous prodiguera de multiples conseils utiles dans vos projets.

Vous pouvez contacter Marinette Brière, instructeur du droit des sols au 02 35 50 55 23 (fax 02 35 50 55 38). Le service est ouvert le lundi après-midi de 13 h 30 à 17 h 30, ainsi que du mardi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 (le mercredi toute la journée, le jeudi après-midi et le vendredi matin, sur rendez-vous uniquement pour permettre à chacun de disposer du meilleur service). Le service est fermé le lundi matin.



A la Fée des Mers un complexe nautique, des logements, un hôtel vont être édifiés.



Chaque année plusieurs rues font l'objet de travaux de voirie. Ici la rue Gambetta.



L'urbanisation a bien changé en quelques années rue Amiral Courbet.

S'instruire pour bien construire

Vous vous êtes enfin décidé, vous allez faire construire. Vous avez choisi votre constructeur. Vous signez avec lui un contrat.

Celui-ci doit obligatoirement contenir :

1. Un délai de rétractation de 7 jours : il commence à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation de la lettre recommandée
2. La désignation du terrain
3. La description de la maison : le plan + la notice descriptive
4. Le permis de construire : annexé au contrat ; s'il n'est pas encore obtenu, le contrat doit préciser quand et dans quelles conditions la demande sera faite
5. La notice d'information : informations sur vos droits et obligations vis-à-vis du constructeur
6. L'indication de la possibilité de vous faire aider par un professionnel lors de la réception des travaux
7. Le délai de construction et les pénalités de retard
8. Le coût de la maison
9. Les modalités de paiement
10. La garantie de remboursement : 3 cas
 - Non résiliation des conditions suspensives prévues au contrat
 - Rétractation de votre part dans le délai légal des 7 jours
 - Non ouverture du chantier à la date convenue
11. La garantie de livraison à prix et délai convenus
12. L'assurance dommages ouvrages obligatoire et à votre charge
13. La protection de l'emprunteur : si vous avez recours à un prêt, votre contrat sera conclu sous clause suspensive de l'obtention de ce prêt. Si vous ne l'obtenez pas, le contrat est réputé n'avoir jamais été conclu et les sommes versées vous sont intégralement remboursées.

Au-delà de la qualité visible au premier regard, comme celle des revêtements de sols ou de murs, vous devez également prêter attention à la qualité cachée, tout aussi essentielle qui, avec le temps, préservera votre construction d'un vieillissement prématuré : fondations, étanchéités, installation de chauffage, etc.