

**DEPARTEMENT DE LA SOMME
COMMUNE DE FORT-MAHON-PLAGE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

SOMMAIRE

Table des matières

TITRE I -	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II -	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA.....	9
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB.....	24
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC.....	38
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD.....	52
Chapitre V. Règlement applicable à la zone UL.....	64
Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UM.....	73
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UT.....	81
Chapitre VIII. Règlement applicable à la zone UZA.....	90
TITRE III -	97
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	97
TITRE IV -	106
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	106
TITRE V -	112
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	112

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fort-Mahon-Plage.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal toute autre législation affectant l'occupation et l'utilisation du sol

II- Droit de Prémption Urbain

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 29 décembre 2016. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU).

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines :

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de Fort-Mahon-Plage distingue plusieurs zones urbaines :

UA : zone d'habitat dense comprenant 4 secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd).

UB : zone d'habitat intermédiaire

UC : zone d'habitat récent des quartiers périphériques.

UD : zone d'habitat moins dense du Vieux-Fort-Mahon comprenant 1secteur (UDa).

UL : secteur à vocation d'accueil des équipements.

UM : zone à vocation d'accueil des activités touristique et sportive.

UT : zone à vocation d'accueil des activités de camping.

UZA: zone urbanisable de la ZAC du Royon.

II- Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de Fort-Mahon-Plage présente un type de zones à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte.

III- Les agricoles

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison de leur qualité agronomique. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

IV- Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

Nl : secteur réservé à l'implantation des équipements et des structures liés aux activités du centre équestre.

Nr : secteur correspondant aux espaces remarquables de la loi littoral.

Sur les documents graphiques, figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Les éléments naturels et bâtis remarquables

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme, doivent être précédés d'une demande d'autorisation.

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces proches du rivage

Les plantations à réaliser

Article 4 : Adaptations mineures

Le code de l'urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Article 5 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction du volume et de la surface de plancher des bâtiments préexistants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles des différentes zones, pendant une période de 10 ans, sauf lorsque les articles 1 des zones stipulent le contraire.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 8 : Espace Boisé Classé

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article 10 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément au Code de l'Urbanisme.

Article 11 : Stationnement des caravanes

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration.

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article 13 : Modalités d'Application du Règlement en Cas de Division de Terrains

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Cette zone correspond au centre urbain dense du quartier balnéaire de Fort-Mahon-Plage (Front de mer et Avenue de la Plage).

Elle est composée des secteurs UAa, UAb, UAc et UAd.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les entrepôts commerciaux
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial
 - Les constructions à vocation industrielle, sauf pour les cas visés à l'article 2 -
Les constructions à vocation artisanale, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisir
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- Les garages collectifs de caravanes
 - Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les terrains de camping et de caravanage
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains destinés à la réception des camping-cars
 - Les dépôts divers...
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

UA

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments de constructions repérés au plan de zonage au titre de la loi Paysage, le permis de démolir est refusé de plein droit.

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition d'être souterraines
- Les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière ;
- Les aires de stationnement, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à moins d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

II- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

I- Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les voies rapides, les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.

3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

1- Les voies privées en impasse sont à éviter.

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux**I- Eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement**a) Eaux usées**

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

2- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

3- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

1- Le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

2- L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti in situ par les aménagements nécessaires, devant être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération sur le propre terrain.

3- L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UA5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

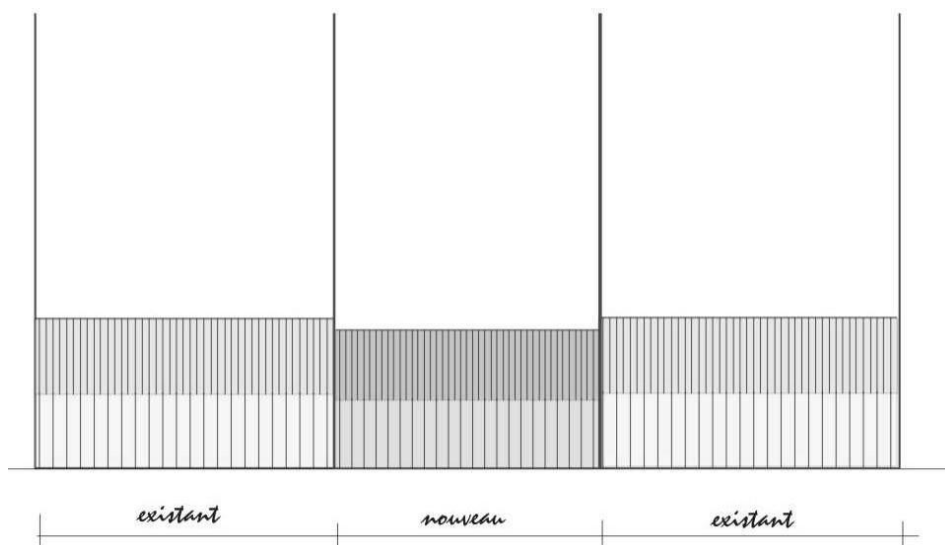
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

- Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- Si les constructions voisines ne sont pas à l'alignement de la voie, la construction projetée pourra s'implanter soit à l'alignement, soit avec le même recul que l'une des constructions voisines.

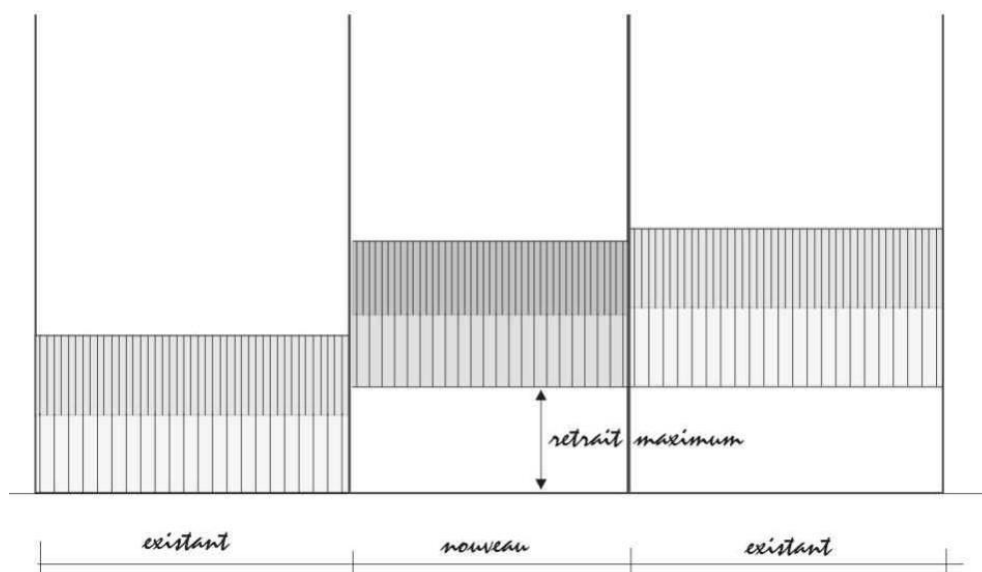
En UAc, le retrait par rapport à l'alignement est possible, à condition que 50% au moins de la façade soit à l'alignement.

Implantation nouvelle en limite de la voie. Respect de la continuité du bâti sur rue :



UA

Implantation nouvelle soit sur rue, soit en retrait de la voie :



Excepté dans le secteur UA_c, une clôture devra faire l'alignement sur rue dans le cas où une construction nouvelle s'implanterait en recul par rapport à la voirie.

- Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.

2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

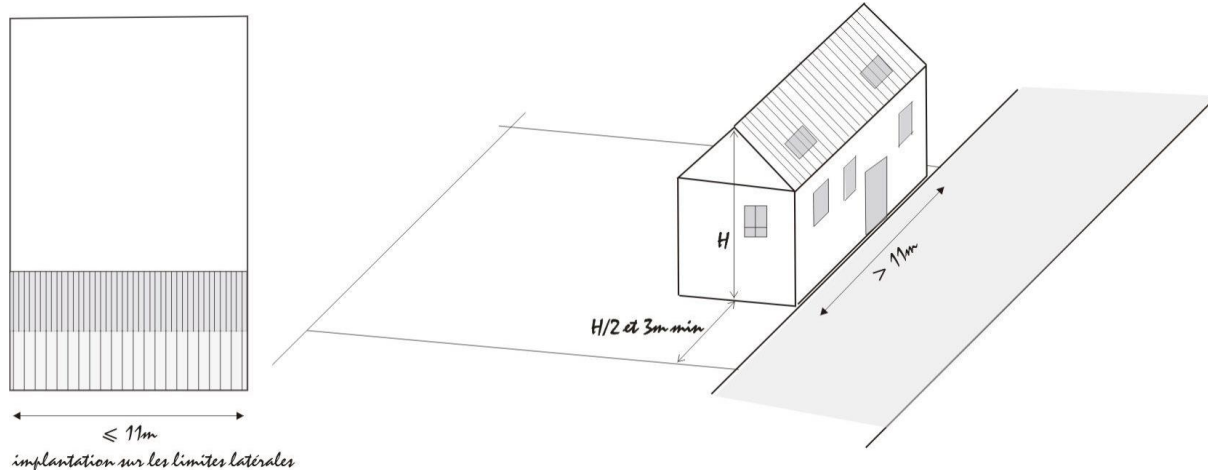
I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Lorsque le terrain présente une façade sur rue de longueur inférieure ou égale à 11,00 mètres :

- Toute construction située sur un terrain présentant une façade sur rue de longueur inférieure ou égale à 11,00 mètres doit être obligatoirement jointive aux deux limites séparatives latérales.

Lorsque le terrain présente une façade sur rue de longueur supérieure à 11,00 mètres :

- Toute construction située sur un terrain présentant une façade sur rue supérieure à 11,00 mètres peut ne pas être jointive à une ou aux deux limites séparatives latérales.
- Dans le cas où la construction ne serait pas jointive à une ou aux deux limites latérales, le recul doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans être inférieur à 3,00 mètres.



II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

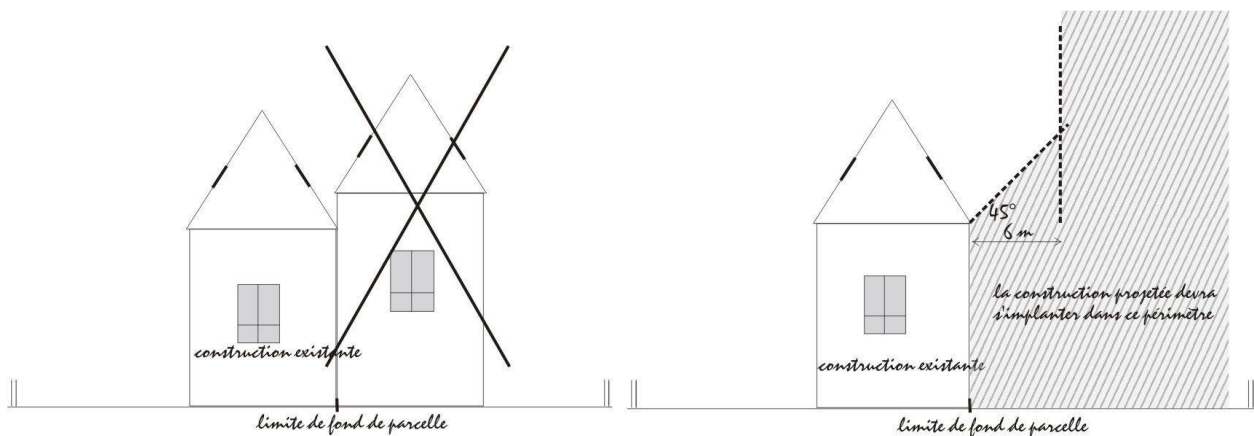
Les constructions édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle doivent respecter la règle d'écartement suivante :

Par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement (L) telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas de la limite séparative au droit du terrain à construire, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$), avec un minimum de 4,00 mètres.

Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :

- les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 6m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique ;



- S'il y a édification simultanée de deux constructions sur deux parcelles contiguës de même hauteur en limite séparative, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche ;

- Si leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6 mètres.

III- Dans le secteur UAc :

L'implantation des constructions est autorisée soit en limite séparative sur une ou plusieurs limites, soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative. Cette règle est applicable pour les limites latérales et pour les limites de fond de parcelle.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Les dispositions suivantes ne s'appliquent ni aux dépendances, ni au secteur UAc.

2- La distance minimale entre les deux bâtiments est de 1,00 mètre. Toutefois, une distance minimale de 4,00 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'entretien et une hygiène satisfaisante de la marge d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UA9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m².

Article UA10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, la référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3+Combles, et est limitée à 14,00 mètres au faîtage.

Dans ce secteur, les constructions d'une hauteur supérieure à 14,00 mètres avant l'approbation du présent PLU pourront être reconstruites à la même hauteur.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+Combles, et est limitée à 13,00 mètres au faîtage.

Dans ce secteur, les constructions comprises entre 13,00 et 16,00 mètres avant l'approbation du présent PLU pourront être reconstruites à la même hauteur.

Dans le secteur UAc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14,00 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAd, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+C, et est limitée à 10,00 mètres au faîtage.

Dans toute la zone on doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

UA

Article UA11 - Aspect extérieur

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

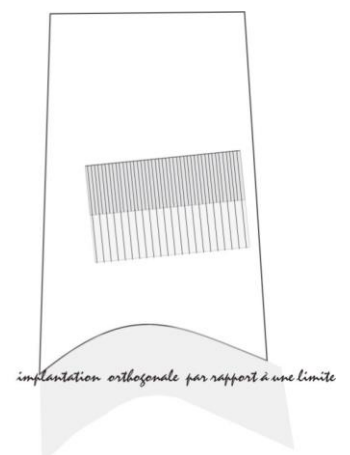
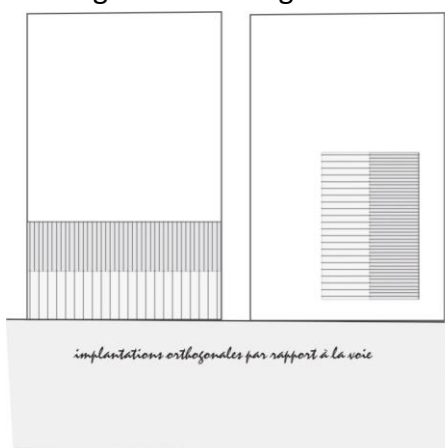
On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles et aux typologies des bâtiments balnéaires du début du siècle et de la reconstruction, constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et doit respecter les règles de l'orthogonalité.

2) L'implantation Les constructions devront être implantées de façon orthogonale par rapport aux voies. En cas de voie courbe, l'orthogonalité se fera par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies.



3) Les façades

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides de celles du type des constructions environnantes traditionnelles.

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

4) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.

- Pour améliorer l'image de la commune, les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.

- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

- Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. Notamment, les grandes baies cintrées de certaines constructions balnéaires doivent être munies de bannes ou stores arrondis selon la même géométrie et non de bannes, stores ou vérandas droits coupant le cintre.

5) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UAc.

UA

- Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, marquises, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée. Pour les équipements recevant du public, les saillies ne pourront déborder de plus d'un tiers de la taille du trottoir, et dans le respect du règlement de voirie.

6) Les devantures

On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements.

Une couleur dominante par devanture est préconisée.

7) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

Les toitures avec brisis et terrasson sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.

- Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

- Les fenêtres de toit peuvent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade ou centrés sur les trumeaux.

Les balcons en toiture sont interdits.

De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur UAc.

UA

8) Les couvertures

- Les couvertures auront l'aspect :
 - de la tuile, à raison de 22 tuiles/m²
 - de l'ardoise,
 - du zinc, du cuivre ou de l'inox

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

- Les éléments et ornements originaux de certaines toitures (flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines...) doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur UAc.

9) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur rue, les clôtures sont obligatoirement minérales, ce qui n'exclut évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être composée soit d'un mur, soit d'un mur-bahut surmonté d'un barreaudage vertical.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les barreaudages doivent être de préférence constitués de grilles métalliques.

- Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés.

On doit se reporter à l'article UA13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

- Les portails et portillons doivent être du même matériau que les barreaudages de la clôture, de préférence métalliques.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 0,80cm.

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

10) Les annexes, dépendances et abris de jardin

- La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

De préférence, les dépendances seront construites dans le style balnéaire (cabine de plage...) ; sinon, les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

11) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

12) Couleurs

Les constructions devront respecter la palette de couleurs présentée ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique présentée ci-après.

Article UA12 - Stationnement

Les aires de stationnements relatives à une constructions existantes sont inconstructibles. Ces espaces doivent demeurer en espace de stationnement même après division foncière.

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour les studios et deux pièces, - 2 emplacements pour les trois et quatre pièces
- 3 emplacement pour les cinq pièces et plus

pour les bureaux et assimilés :

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

pour les commerces

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non cités ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En UAc, l'aménagement du secteur prévoira au minimum 80 places de stationnement.

Les caractéristiques minimums des places de stationnement sont les suivantes :

- 2,5 X 5 mètres par place;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UA13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Jardins privés

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et être régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.
- Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, un arbre au moins par unité de 100 m² de terrain non construit doit être planté.

Clôtures végétales

- Les éventuelles haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre II.	Règlement applicable à la Zone UB
---------------------	--

*

* *

Cette zone correspond aux quartiers périphériques Nord et Sud du secteur balnéaire (implantation résidentielle relativement groupée à proximité de l'avenue de la Plage).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial
 - Les constructions à vocation industrielle, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions à vocation artisanale, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisir
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les terrains de camping, de caravanage
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les dépôts divers...
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**Rappels**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments de constructions repérés au plan de zonage au titre de la loi Paysage, le permis de démolir est refusé de plein droit.

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

- Les constructions à usage industriel ou artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition d'être souterraines ;
- Les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière ;
- Les entrepôts commerciaux, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à moins d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

II- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 - Accès et voirie

I- Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les voies rapides, les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.

3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

1- Les voies privées en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

a) Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

UB

2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UB5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

- Les constructions et les extensions doivent être implantées à l'*alignement* sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un *recul de 5,00 mètres* mesuré par rapport à l'alignement sur rue.

- Dans le cas où les constructions voisines ne sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Les constructions d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 0.50m

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.

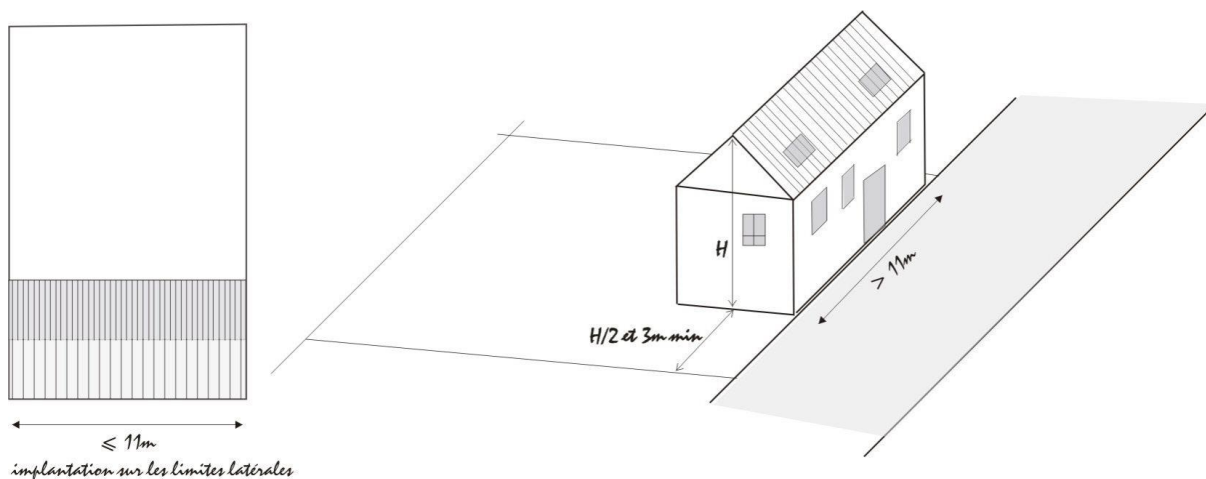
2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1- Les constructions peuvent être contiguës sur les limites séparatives latérales.

2- En cas de non contiguïté sur une limite séparative latérale, le recul doit être au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans être inférieur à 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.



UB

II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions édifiées en retrait des limites de fond de parcelle respectent la règle d'écartement suivante :

Par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement (L) telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas de la limite séparative au droit du terrain à construire, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$), avec un minimum de 4,00 mètres.

Les constructions peuvent être contiguës sur les fonds de parcelle :

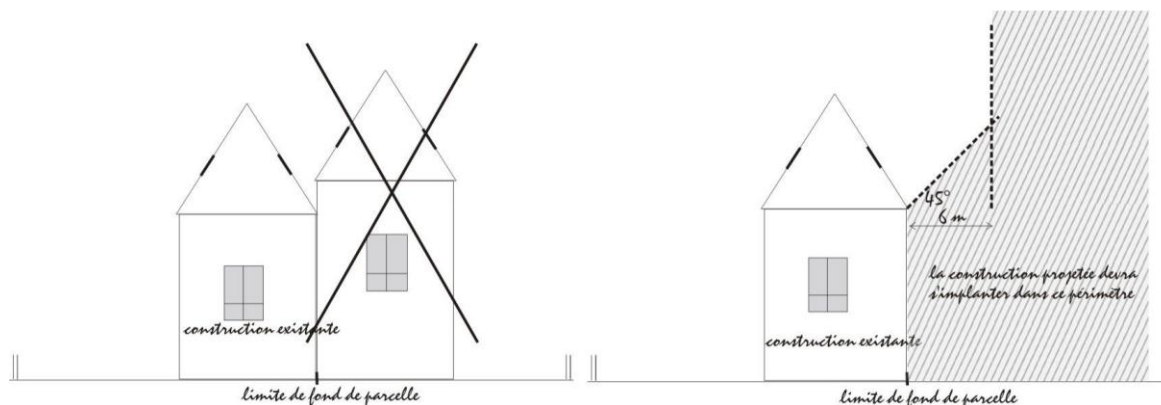
Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :

- les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 6m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique ;

- S'il y a édification simultanée de deux constructions sur deux parcelles contiguës de même hauteur en limite séparative de fond de parcelle, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6,00 mètres ;

- Si leur hauteur en limite n'excède pas 3 m, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6.00 mètres.

L'implantation des constructions d'intérêt public n'est pas réglementée



Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux dépendances.

2- La distance minimale entre les deux bâtiments est de 1,00 mètre. Toutefois, une distance minimale de 4,00 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'entretien et une hygiène satisfaisante de la marge d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances).

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m².

L'emprise au sol des constructions d'intérêt public n'est pas réglementée

Article UB10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+Combles, et est limitée à 10,00 mètres au faîtage.

On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UB11 - Aspect extérieur

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures.

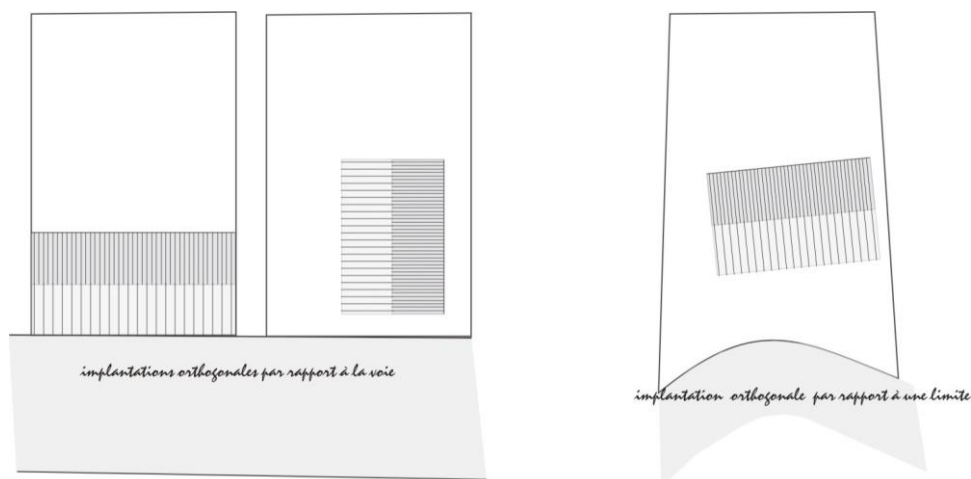
On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles et aux typologies des bâtiments balnéaires du début du siècle et de la reconstruction, constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et doit respecter les règles de l'orthogonalité.

2) L'implantation Les constructions devront être implantées de façon orthogonale par rapport aux voies. En cas de voie courbe, l'orthogonalité se fera par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies.



UB

3) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou acier galvanisé, qui s'insèrent bien dans le paysage.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

4) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.

- Pour améliorer l'image de la station, les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.

- Les volet roulant à caisson extérieur sont interdits.

- Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. Notamment, les grandes baies cintrées de certaines constructions balnéaires doivent être munies de bannes ou stores arrondis selon la même géométrie et non de bannes, stores ou vérandas droits coupant le cintre.

5) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.

UB

- Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

6) Les devantures

On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements.

Une couleur dominante par devanture est préconisée.

7) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

Les toitures avec brisis et terrasson sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

Dans les autres cas, elles sont autorisées sur 20% maximum de la toiture.

Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.

De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

Les toitures des constructions d'intérêt public ne sont pas réglementées

8) Les couvertures

les couvertures auront l'aspect :

- de la tuile, à raison de 22 tuiles/m² de l'ardoise,
- du zinc, du cuivre ou de l'inox

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

- Les éléments et ornements originaux de certaines toitures : flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines... doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

9) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur rue, les clôtures sont obligatoirement minérales, ce qui n'exclut évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.

Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est obligatoirement composée d'un mur-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.

- Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés.

On doit se reporter à l'article UB13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 0,80 m.

Les clôtures des constructions d'intérêt public ne sont pas réglementées

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

10) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

De préférence, les dépendances seront construites dans le style balnéaire (cabine de plage...) ; sinon, les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

UB

11) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.
- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

12) Couleurs

Les constructions devront respecter la palette de couleurs présentée ci-après.

Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique présentée ci-après.

Article UB12 - Stationnement

Les aires de stationnements relatives à une constructions existantes sont inconstructibles. Ces espaces doivent demeurer en espace de stationnement même après division foncière.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour les studios et deux pièces, - 2 emplacements pour les trois et quatre pièces
- 3 emplacement pour les cinq pièces et plus

pour les bureaux et assimilés :

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

pour les commerces

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non cités ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Les caractéristiques minimums des places de stationnement sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Jardins privés

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable – jardin, aire de jeu...etc-.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, on doit planter au moins un arbre par unité de 100 m² de terrain non construit.

Clôtures végétales

- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre III.**Règlement applicable à la Zone UC**

*

* *

Cette zone à vocation principale d'habitat correspond aux secteurs de transition entre le quartier balnéaire et le Vieux-Fort-Mahon, ainsi qu'aux quartiers d'extension plus récents, en frange d'urbanisation.

La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions à vocation industrielle
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisir
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les terrains de camping, de caravanage
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

UC

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

Pour les éléments de constructions repérés au plan de zonage au titre de la loi Paysage, le permis de démolir est refusé de plein droit.

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition de ne contenir que deux véhicules au maximum ;
- Les abris pour bateaux, à condition de ne contenir que deux bateaux au maximum ;
- Les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière ;
- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction ;
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement ;
- Les entrepôts commerciaux, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

II- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Cette cote est portée à 0,30 mètre pour les constructions et installations concernées dont l'accès s'effectue par la route de Berck.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 - Accès et voirie

I- Accès

1-Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les sentiers touristiques.

3- Toutes les constructions nouvelles comprises dans une opération d'aménagement ne peuvent avoir d'accès sur une voie extérieure à l'opération.

4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

6- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

1- Les voies privées en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

UC

II- Assainissement

Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UC5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

UC

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

- Les constructions et les extensions doivent être implantées à l'*alignement* sur rue ou la limite qui s'y substitue, ou avec un *recul de 5,00 mètres* mesuré par rapport à l'alignement sur rue.
- Dans le cas où les constructions voisines ne sont ni à l'alignement, ni en recul de 5m, le bâtiment projeté pourra s'implanter soit à l'alignement ou à 5m, soit s'implanter avec le même recul qu'une des constructions voisines, dans la limite d'un recul maximum de 5m.

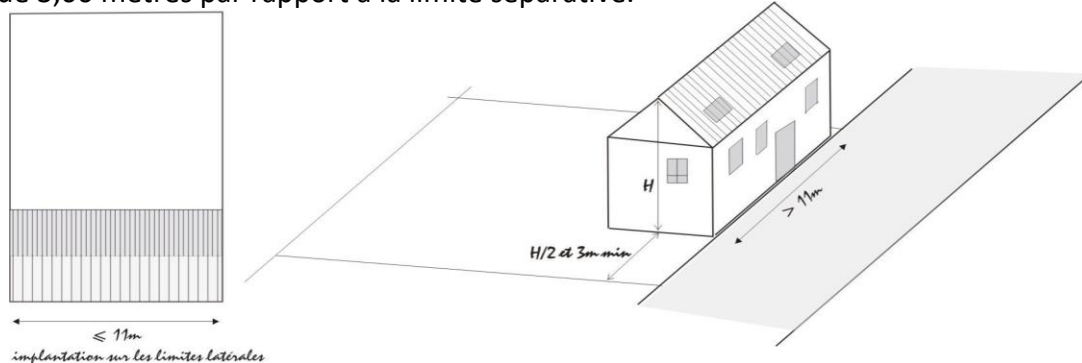
Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.
- 2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.
- 3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- 1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.
- 2- En cas de non contiguïté à une limite séparative latérale, la construction prendra un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la limite séparative.



II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions édifiées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle respectent les règles d'écartement suivantes :

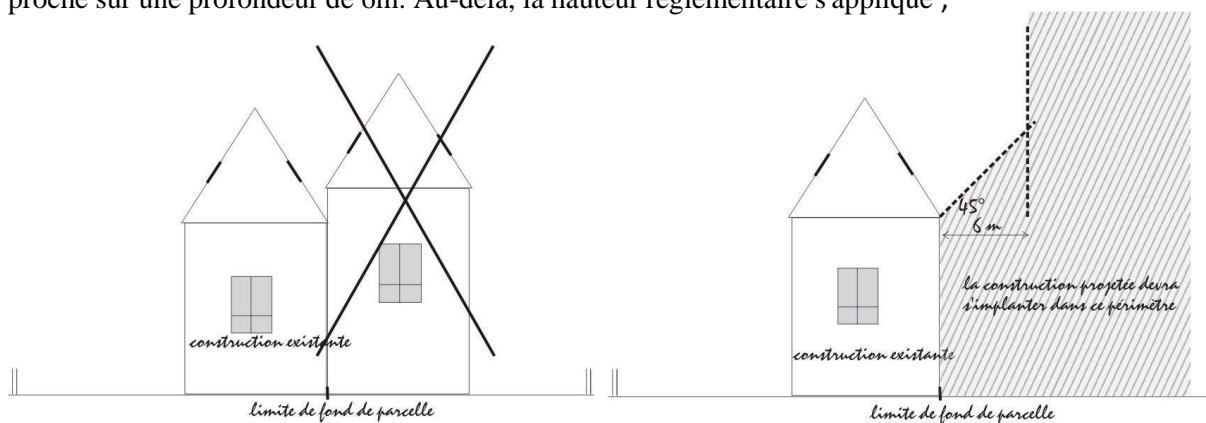
Par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement (L) telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas de la limite séparative au droit du terrain à construire, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$), avec un minimum de 4,00 mètres.

Les

constructions peuvent être contiguës sur les fonds de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :

- les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 6m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique ;



- S'il y a édification simultanée de deux constructions sur deux parcelles contiguës de même hauteur en limite séparative de fond de parcelle, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6,00 mètres ;

- Si leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6,00 mètres.

UC

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux dépendances.

2- La distance minimale entre les deux bâtiments est de 1,00 mètre. Toutefois, une distance minimale de 4,00 mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l'entretien et une hygiène satisfaisante de la marge d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances).

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m².

Article UC10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, la référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1+Combles, et est limitée à 10,00 mètres au faîtage.

On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UC11 - Aspect extérieur

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 l'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.

UC

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures.

On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles et aux typologies des bâtiments balnéaires du début du siècle et de la reconstruction, constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent et doit respecter les règles de l'orthogonalité.

2) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les constructions devront être enduites ou peintes.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou acier galvanisé, qui s'insèrent bien dans le paysage.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

UC

3) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.
- Les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints. - Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.
- Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. Notamment, les grandes baies cintrées de certaines constructions balnéaires doivent être munies de bannes ou stores arrondis selon la même géométrie et non de bannes, stores ou vérandas droits coupant le cintre.

4) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.
- Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

5) Les devantures

On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements.

Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

Les toitures avec brisis et terrasson sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.

- Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).
- Les fenêtres de toit peuvent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade ou centrés sur les trumeaux.

Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.

De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

7) Les couvertures

- les couvertures auront l'aspect :

- de la tuile, à raison de 22 tuiles/m²
- de l'ardoise,
- du zinc, du cuivre ou de l'inox

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

- Les éléments et ornements originaux de certaines toitures : flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines... doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

8) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur rue, les clôtures sont soit végétales, soit minérales, ce qui n'exclut pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

- Si elles sont végétales : elles peuvent être complétées par un grillage.

- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.

Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un mur-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

UC

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.

- Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur recouvert de végétaux, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés.

Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales.

On doit se reporter à l'article UC13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 80 cm.

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 80 cm sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

- la hauteur des clôtures dessinant la limite de la ville entre zone UC et zone N ne doit pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres.

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.

Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

UC

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

Article UC12 - Stationnement

Les aires de stationnements relatives à une constructions existantes sont inconstructibles. Ces espaces doivent demeurer en espace de stationnement même après division foncière.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour les studios et deux pièces, - 2 emplacements pour les trois et quatre pièces
- 3 emplacement pour les cinq pièces et plus.

pour les bureaux et assimilés :

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

pour les commerces

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

Les caractéristiques minimum des places de stationnement sont les suivantes

- : - 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

UC

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues

: - Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UC13 - Espaces libres et plantations,

Jardins privés

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable – jardin, aire de jeu...etc-.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, on doit planter au moins un arbre par unité de 100 m² de terrain non construit.

Clôtures végétales

- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.

- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

UC

- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD

*

* *

Cette zone est à vocation principale d’habitat, moins dense que la zone UC.
Elle comporte un secteur UDa, qui correspond au quartier du Vieux-Fort-Mahon.

La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l’objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d’utilité publique).

Section 1 - Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UD1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les entrepôts commerciaux,
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial, sauf pour les cas visés à l’article 2
 - Les constructions à vocation industrielle
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisir
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l’article 2

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d’attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les terrains de camping, de caravanage
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l’article 2
 - Les dépôts divers,
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l’article 2

UD

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments de constructions repérés au plan de zonage au titre de la loi Paysage, le permis de démolir est refusé de plein droit.

I- Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules, à condition de ne contenir que deux véhicules au maximum ;
- Les abris pour bateaux, à condition de ne contenir que deux bateaux au maximum ;
- Les dépendances, à raison d'une seule par unité foncière ;
- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains, comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage ;

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

II- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Cette cote est portée à 0,30 mètre pour les constructions et installations concernées dont l'accès s'effectue par la route de Berck.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD3 - Accès et voirie

I- Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les voies rapides, les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.

3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

1- Les voies privées en impasse sont à éviter dans la mesure du possible.

2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.

Article UD4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

II- AssainissementEaux usées

- 1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
- 2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- 3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UD5 - Caractéristique des terrains

Non fixé

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5,00 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue.

Dans le secteur UDa, la façade ou le pignon des constructions principales sera implantée, , avec un recul compris entre et 5 et 20 mètres mesuré par rapport à l'alignement sur rue.

- Les extensions de constructions existantes ainsi que les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, ...), ne pourront être implantées devant le nu de la façade de la construction principale.

Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Article UD7 - Implantation limites séparatives des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.

2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.

3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au minimum de 5,00 mètres.

Aucune partie de la construction ne pourra être implantée dans un fuseau à 45° mesuré sur la limite séparative à la hauteur de l'égout de toiture.

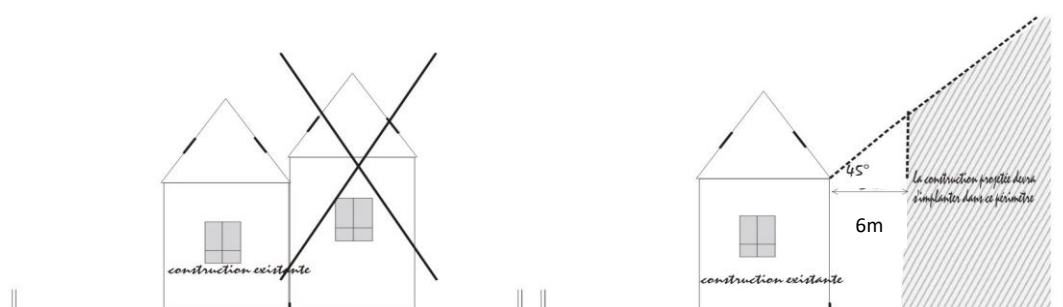
2- En cas de recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la construction présentera un recul minimal de 3,00 mètres par rapport à ces limites.

En cas de construction existante sur le terrain contiguë, la nouvelle construction pourra s'adosser à celle-ci, sans dépassement.

II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives à la limite séparative de fond de parcelle :

- les constructions ont une hauteur en limite séparative de 3m maximum, les éventuelles parties supérieures de la construction seront comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite la plus proche sur une profondeur de 6m. Au-delà, la hauteur réglementaire s'applique



UD

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux dépendances.
- 2- La distance minimale entre les deux bâtiments est de 6,00 mètres.

Article UD9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière (construction principale et dépendances).

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m².

Article UD10 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, la référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+Combles, et est limitée à 8,00 mètres au faîtage.

On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UD11 - Aspect extérieur

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures.

UD

On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages.

Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé.

Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou acier galvanisé, qui s'insèrent bien dans le paysage.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

3) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.

- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits. Les fenêtres devront comporter des volets à battants, entretenus et régulièrement repeints.

UD

- Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. Notamment, les grandes baies cintrées de certaines constructions balnéaires doivent être munies de bannes arrondies selon la même géométrie et non de bannes ou vérandas droites coupant le cintre.

4) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux. Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

5) Les devantures

On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements. Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

On doit soit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, soit adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

Les toitures avec brisis et terrasson sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.

- Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

- Les fenêtres de toit peuvent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade ou centrés sur les trumeaux.

Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.

De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

7) Les couvertures

- les couvertures auront l'aspect :
 - de la tuile, à raison de 22 tuiles/m²
 - de l'ardoise,
 - du zinc, du cuivre ou de l'inox

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

- Les éléments et ornements originaux de certaines toitures : flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines... doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

8) Les clôtures

Les choix de clôtures doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur toutes les limites d'unités foncières, les clôtures doivent être végétales. Elles peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique et/ou des murs-bahuts ou clôtures minérales basses.
- Les éventuels murs bahuts ou clôtures minérales basses sont peints de la même nature et couleur que la construction principale.
- On doit se reporter à l'article UD13 pour des précisions sur les essences autorisées et le mode de végétalisation.
 - Les portails et portillons doivent présenter l'aspect du bois.

Les murs de clôture en fond de parcelle doivent être recouverts de végétaux

Hauteur des clôtures

- Dans le secteur UD, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.
- Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.
- Les murs bahuts ou clôtures minérales basses ne doivent pas dépasser une hauteur de 80 cm.

UD

- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 80 cm sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toitures des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

Article UD12 - Stationnement

Les aires de stationnements relatives à une constructions existantes sont inconstructibles. Ces espaces doivent demeurer en espace de stationnement même après division foncière.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

pour les constructions à usage d'habitation:

- 1 emplacement de stationnement pour les studios et deux pièces,
- 2 emplacements pour les trois et quatre pièces
- 3 emplacement pour les cinq pièces et plus

pour les bureaux et assimilés :

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

pour les commerces

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

Les caractéristiques minimums des places de stationnement sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local sécurisé.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UD13 - Espaces libres et plantations

Espaces non-bâti

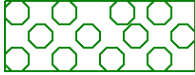
- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Sur toute unité foncière une superficie au moins égale à 50 % de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

UD


- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

- Lorsque le symbole  figure au plan de zonage, les plantations sont obligatoires.

Sur toute parcelle, on doit planter au moins un arbre par unité de 100m² de terrain non construit.

Clôtures végétales

- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.

- Lorsque le symbole  figure au plan de zonage, la plantation d'une haie arborée est obligatoire.

- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.

- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre V. Règlement applicable à la zone UL

*

* *

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les habitations, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les constructions à usage de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les commerces, industries et constructions à usage d'artisanat
 - Les hôtels
 - Les bureaux et services
 - Les entrepôts commerciaux
 - Les constructions agricole et agricole à usage familial
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisirs

- Les travaux, installations et aménagements suivants : -
 - Les caravanes isolées, maisons-mobiles
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les dépôts divers,
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les parcs d'attraction

UL

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements collectifs uniquement s'ils sont à vocation administrative, socio-éducative, culturelle ou sportive.
- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation et de bureau
 - De dépendance, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - De stationnement de véhicules, à condition d'être souterraines
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UL3 - Accès et voirie

I- Accès :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Toutes les constructions nouvelles comprises dans une opération d'aménagement ne peuvent avoir d'accès sur une voie extérieure à l'opération.

3- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

UL

4- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II- Voirie

1- Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

2- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article UL4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

1- Toute construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe.

2- A défaut, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, rivières, fossés...etc

4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

UL

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d’eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d’eau pluviales doivent être maîtrisés à l’unité foncière par des dispositifs d’infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d’écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu’il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunication et de distribution d’énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

Article UL5 Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article UL6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s’implanter à l’alignement ou en recul maximum de 50m.

Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront être implantées à l’alignement ou en retrait maximum de 50m des limites séparatives.

Article UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UL10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions et installations ne devra pas excéder 14,00 mètres au faîtage.

On doit réaliser des "accroches" verticales harmonieuses – niveaux de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UL11 – Aspect extérieur des constructions

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

UL

1) Les façades

Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

2) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

3) Les toitures

- Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes.

- Des formes de couverture variées peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit, et dès lors que leur choix est argumenté et motivé pour des raisons architecturales et paysagères.

- Les toitures-terrasses ne sont autorisées sur la totalité de la toiture que si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

4) Les couvertures

- Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises. Les matériaux translucides sont également acceptés.

- Les couvertures d'aspect chaume, en bardage d'aspect métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

5) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur rue, les clôtures sont soit végétales, soit minérales, ce qui n'exclut pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

- Si elles sont végétales : elles peuvent être complétées par un grillage.

- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.

Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un mur-bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.

- Entre fonds voisins : les clôtures seront constituées soit d'un mur recouvert de végétaux, soit d'un grillage doublé d'une haie vive ou de végétaux séchés.

Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales afin d'assurer la perméabilité ville-nature.

On doit se reporter à l'article UL13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 80 cm.

UL

6) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

7) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins qu'on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

Article UL12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimum des places de stationnement des voitures sont les suivantes

: - 2,5 x 5 mètres par place ;

- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°

- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

UL

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

Article UL13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures végétales

- Les clôtures végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UM
--

*

* *

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements d'accueil à vocation touristiques et sportives.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les habitations, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les constructions à usage de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les commerces, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les industries et constructions à usage d'artisanat
 - les bureaux et services, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les entrepôts commerciaux
 - les constructions agricole et agricole à usage familial
 - les constructions à usage de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les dépôts divers,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs d'attractions

UM

Article UM2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels,
- Les service public ou d'intérêt général à condition qu'ils soient liés aux équipements touristiques et sportifs en rapport avec l'environnement maritime et balnéaire.
- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les commerces
 - les dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - Les constructions à usage de stationnement de véhicules,
 - Les constructions à usage de bureaux et de services
 - les abris
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UM3 - Accès et voirie

Accès :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

UM

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UM4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

1- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article UM5 Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article UM6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques.

UM

Article UM7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Afin de préserver les espaces dunaires des aménagements décrits à l'article UM13 seront effectués.

Article UM8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UM9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UM10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur totale ne devra pas excéder 14,00 mètres au faîtage.

Article UM11 – Aspect extérieur des constructions

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 l'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.

UM

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant.

2) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

3) Les toitures

- Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement.

- Des formes de couverture variées peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit, et dès lors que leur choix est argumenté et motivé pour des raisons architecturales et paysagères.

- Les toitures-terrasses ne sont autorisées sur la totalité de la toiture que si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

4) Les couvertures

- Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises.
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- Les couvertures d'aspect chaume ou tuile mécanique de ton vieilli, en bardage métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

8) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins qu'on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UM 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

UM

Les caractéristiques minimums des places de stationnement des voitures sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :
1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UM 13 - Espaces libres et plantations

Aménagement des limites séparatives

Afin de préserver les espaces dunaires, on effectuera les interventions suivantes :

- restauration en pente douce,
- pose de ganivelles séparatives, ...

Clôtures végétales

- Les clôtures végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

UM

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Chapitre VII. Règlement applicable à la zone **UT**

*
* *

Cette zone correspond aux secteurs de la commune sur lesquels une activité de camping est présente.

La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UT1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les équipements collectifs, sauf pour les cas visés à l'article 2 - Les constructions à vocation hôtelière
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions à vocation industrielle et artisanale
 - Les constructions à vocation commerciale, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les entrepôts commerciaux
 - Les carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les caravanes isolées
 - Les aires de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les dépôts divers
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

UT

Article UT2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises :

- à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans l'environnement :
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants,
 - les habitations légères de loisir autorisables dans les terrains de camping,
 - les parcs résidentiels de loisir dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
 - les aires de jeux et de sport
- à condition d'être directement nécessaires aux fonctionnements des campings :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
 - les constructions à vocation commerciale
 - les équipements collectifs
 - les aires de stationnement
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.

Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Cette cote est portée à 0,30 mètre pour les constructions et installations concernées dont l'accès s'effectue par la route de Berck.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UT3 - Accès et voirie

I- Accès

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

UT

4- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

II- Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Article UT4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

2- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article UT5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article UT6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UT7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limite séparatives.

Article UT8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UT9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UT10 – Hauteur maximale

1- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + combles (R+C), et est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture et 8,00 mètres au faîtage.

La référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

2- On doit réaliser des « accroches » verticales harmonieuses – niveau de faîtage, de l'égout de toiture...- entre bâtiments voisins ou mitoyens.

UT

3- La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article UT11 – Aspect extérieur

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 l'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 constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte leur environnement et les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse, sans facticité pour autant.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

3) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les toitures

Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement et en relation aux toitures des constructions existantes, et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit.

5) Les couvertures

- Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises. Les matériaux translucides sont également acceptés.

- Les couvertures d'aspect chaume ou tuile mécanique de ton vieilli, en bardage d'aspect métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

6) Les clôtures

Les clôtures des différentes limites séparatives sont réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes, qui doivent être régulièrement entretenues.

On doit se reporter à l'article UT13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs de clôture en fond de parcelle doivent être recouverts de végétaux

7) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction d'annexes et de dépendances avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et dépendances doivent être réalisés avec soin.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

UT

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

Article UT12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimums des places de stationnement des voitures sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.


Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

Article UT13 - Espaces libres et plantations

Jardins privés

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences préconisées.

Clôtures végétales

- Lorsque le symbole  figure au plan de zonage, la plantation d'une haie arborée est obligatoire.
- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement existantes doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Dispositions particulières aux aires de camping, de caravanage et de stationnement de l'habitat léger de loisir et maisons mobiles

- Ces utilisations du sol ne doivent pas contribuer à altérer le paysage de qualité qui les motive et les justifie tant du point de vue touristique qu'urbain : elles doivent en respecter les caractéristiques et être l'objet de soins paysagers attentifs.

- L'aspect paysager doit satisfaire aux obligations suivantes :
 - Pourtour végétal dense formant écran de protection pour le voisinage;
 - terrains plantés à raison de 10% minimum de leur superficie totale;
 - Délimitation des emplacements exclusivement par de la végétation (haies, taillis, bosquets);
 - Les haies de conifères sont interdites.

UZA

Chapitre VIII. Règlement applicable à la zone **UZA**

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée, affectée à l'habitat, l'hôtellerie, le commerce et les services, ainsi qu'aux activités sans nuisance.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains d'accueil de camping et de maisons mobiles.
- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de toutes sortes.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les habitats légers de loisirs.

Article UZA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliqué à l'ensemble de la construction soient respectées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les aires de stationnement
 - les aires de jeux, de loisirs ou de sport
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
 - les plans d'eau
- Les constructions à usage touristique et de loisirs ainsi que les dépendances qui leur sont éventuellement nécessaires.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UZA 3 : accès et voirie

I- Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

II- Voirie

Les voiries nécessaires à la desserte de toute opération doivent pouvoir être, dans la mesure du possible, classables dans le domaine public communal.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristique techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer.

Les voiries devront, être traitées avec des matériaux nobles (briques, pavés...) ou d'origine régionale (graviers de carrière).

Les conditions d'accès automobile devront être soumises à l'autorisation des services compétents.

Il pourra être envisagé dans cette zone la réalisation d'îlots d'habitation dont les immeubles ne seront pas normalement desservis par véhicule individuel. Dans ce cas, il est fait obligation :

- de prévoir, à proximité, les parkings nécessaires à ces habitations.
- de les desservir par des accès piétonniers.
- de prévoir des services de sécurité et des services publics (ordures ménagères...)

Article UZA 4 : Desserte par les réseaux**I- Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

II- Assainissement**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation.

Les constructions ne pouvant être raccordées sur le réseau d'assainissement ne sont pas admises.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en accord avec les services techniques compétents.

III- Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc....) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Aucune antenne individuelle de télévision ne pourra être admise, les bâtiments devront être raccordés à l'antenne collective installée dans le secteur.

Article UZA 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé

UZA

Article UZA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

L'alignement des constructions est autorisé depuis la limite des voies existantes ou à créer ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à celles-ci.

Article UZA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres ($L > \text{ou} = H - 4$).

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées :

I- **à l'intérieur d'une bande de 18 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie**
:
la construction de bâtiments jouxtant les limites latérales de l'unité foncière.

II- **à l'extérieur de cette bande de 18 mètres**
la construction du bâtiment jouxtant la limite séparative dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à partir du sol naturel de l'unité foncière d'implantation.

Aucun bâtiment ne pourra être construit en limite séparative avec le terrain d'implantation du golf, une distance minimale de 4 mètres devra être respectée.

Article UZA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 2 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UZA 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UZA 10 : hauteur maximale**I- Hauteur à l'égout de toiture**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,80 m à l'égout de toiture, le niveau de référence pris en compte est celui de la voirie de desserte principale.

II- Hauteur absolue

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrage technique et autre superstructure exclus.

La hauteur maximale est fixée à 14 m.

Un dépassement de 2 m maximum pourra être autorisé de façon à créer un évènement architectural à caractère exceptionnel formant signal et qui devra être justifié par le parti architectural retenu (exemple : clocheton...)

Article UZA 11 : aspect extérieur

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- ; - du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- ; - du type de clôtures.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

On s'inspirera du cahier de recommandations architecturales joint en annexe du présent règlement.

Article UZA 12 : stationnement

Les places de stationnement seront aménagées sur la parcelle même de l'opération.

Pour les groupes de constructions et immeubles collectifs à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
- un tiers de place par pièce supplémentaire

Pour les logements construits individuellement :

- une place de stationnement par habitation jusqu'à 3 pièces
- deux places de stationnement par habitation de 3 à 6 pièces
- trois places de stationnement par habitation de plus de 6 pièces

Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre ou unité d'habitation
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

Ces espaces pourront toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire décidera sur ce point.

Pour les commerces :

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

En cas de nécessité architecturale ou technique ou en cas de desserte piétonne des bâtiments, le constructeur pourra aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, ou participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de place qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à R 332.23 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement seront fractionnés en alvéoles paysagères ceintes de haies vives suffisamment étoffées pour constituer des brise-vent et des écrans visuels ; des arbres de hautes tiges ponctueront ces alvéoles.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements

devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce :
1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UZA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de jeux, placettes ou espaces libres seront localisés de préférence en cœur d'îlot et en liaison avec les espaces publics de la Z.A.C.

La végétation existante devra être au maximum préservé et ce particulièrement sur le flanc des dunes, si pour les besoins des constructions elle devait être supprimée, une nouvelle fixation efficace des dunes devra être impérativement mise en œuvre.

Les plantations devront être constituées par des végétaux d'essence locale (voir liste en annexe).

**TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

1AU

Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU

La zone IAU est une zone insuffisamment équipée, mais dont les réseaux sont situés à proximité, destinée à l'urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de viabilisation. La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre- Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - Les entrepôts commerciaux, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les constructions agricoles et agricoles à usage familial
 - Les constructions à vocation industrielle
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisir
 - Les constructions à usage de stationnement, sauf pour les cas visés à l'article 2
 - Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les parcs d'attraction
 - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - Les terrains de camping, de caravanage
 - Les parcs résidentiels de loisir
 - Les caravanes isolées
 - Les dépôts divers,
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf pour les cas visés à l'article 2

Article 1AU2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I- À condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

II- À condition de respecter les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

les constructions :

- à vocation d'habitation
- à vocation commerciales et artisanales
- à vocation d'équipements collectifs
- de bureaux et de services
- de parcs de stationnement
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Les opérations devront présenter une densité minimale de 20 logements par hectare.

III- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voiries

I- Accès :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne peut prendre son accès sur les sentiers touristiques.

3- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II- Voirie

1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

2- Toute opération d'aménagement doit prévoir une voirie nouvelle spécifique.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

- 1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.
- 2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- 3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article 1AU5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un *recul minimum de 0.50 mètres* mesurés par rapport à l'alignement sur rue.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les limites séparatives sont différenciées selon qu'il s'agit de limite séparative de fond de parcelle ou de limite séparative latérale.
- 2- Par limite séparative latérale, on entend limite séparant deux propriétés et se raccordant sur les voies ou emprises publiques.
- 3- Quand une limite a une double nature, notamment dans les parcelles d'angle, on lui assigne la même nature que celle qu'elle a pour la parcelle voisine, ou, lorsque cette limite sépare la parcelle de plusieurs autres parcelles, on lui assigne par segments les natures successives qu'elle possède pour les parcelles voisines.

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- 1- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.
- 2- En cas de recul par rapport aux deux limites séparatives latérales, la construction présentera un recul minimal de 1.80 mètres par rapport à ces limites.

II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Non réglementé

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU10 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, la référence déterminée par le PPRn pourra être prise en considération comme point de départ de la mesure.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+2+Combles ou R+2+Attique limité à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions

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 l'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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : les imitations de matériaux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de briques ou de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou qui s'insèrent bien dans le paysage.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

3) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.
- Les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.
- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

4) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.
- Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 120 cm du plan de la façade sur le domaine public. Ils devront être implanté à une hauteur minimum de 4,30 mètres. Cette hauteur est limitée à 3 mètres s'il existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,30 mètre au droit de la façade concernée.

5) Les devantures

On doit porter un soin particulier aux devantures des commerces et activités. Il est recommandé d'utiliser des couleurs vives et non criardes de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse de s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant beaucoup d'ornements. Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les couvertures

Les couvertures en chaume ou imitation, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

7) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- *Sur rue*, toutes les clôtures doivent être végétales et peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique et/ou des murs-bahuts ou clôtures minérales basses.
- Si elles sont minérales : Dans le cas où la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être un mur.

Dans les autres cas, la clôture minérale en limite d'alignement sur rue est composée d'un mur bahut, éventuellement surmonté de lisses horizontales ou verticales.

Les matériaux utilisés pour les murs de clôture et les murs-bahuts doivent présenter le même aspect que ceux du bâtiment principal.

On peut admettre des touches de couleurs variées sur les clôtures (par exemple un élément de modénature ou une lisse colorée) dès lors que l'on retrouve ces couleurs sur la construction principale (par exemple les volets...).

Les lisses surmontant les murs-bahuts auront de préférence l'aspect du bois peint ou vernis.

- *Entre fonds voisins* :

Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures seront obligatoirement végétales.

Les portails et portillons doivent présenter l'aspect du bois.

On doit se reporter à l'article 1AU13 pour déterminer les essences et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures minérales et végétales ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et de 2,00 mètres sur les autres limites. Les murs-bahuts sont d'une hauteur maximale de 80 cm.
- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures minérales et végétales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 0,80 mètre sur une longueur minimale de 10,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.
- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.
- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.
 - Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 emplacement de stationnement pour les studios jusqu'à quatre pièces inclus,
- 2 emplacements pour les autres logements

Pour les bureaux et assimilés :

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher

Pour les commerces

- 1 place de stationnement pour 30m² de surface de vente

Les caractéristiques minimums des places de stationnement sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local sécurisé.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :
- 1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Espaces non-bâti

- Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.
- Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Clôtures végétales

- Lorsque le symbole figure au plan de zonage, la plantation d'une haie arborée est obligatoire.
- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.
- Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Les aires de stationnement de plus de 1000 m² doivent être protégées et divisées par des haies végétales et/ ou par des écrans boisés.
 - Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

**TITRE IV -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles.

La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol Interdites

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

Article A2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel qui, pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie privée ou publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, le cas échéant.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la lutte contre l'incendie. Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Voirie

Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

Article A4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public, un système de puit ou de forage sera autorisé. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif s'il est réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite.

B - eaux pluviales :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public ou au fossé, le cas échéant, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction, aménagement, installation ou modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines public et privé, devra être enterré.

Article A5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

La construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en respectant une distance minimum de 6 mètres.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit avec un retrait au moins égal à 1 m.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non fixé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Les annexes ou dépendances des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur totale.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faîtage, ouvrages techniques non compris.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

1. Bâtiments agricoles

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.

Le ton général des façades des bâtiments se référera au nuancier présenté en annexe. Il pourra cependant présenter l'aspect et le grain du bois non vernis.

Les menuiseries se référeront aux couleurs du nuancier présenté en annexe.

2. Autres constructions

· Les façades

Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les enduits devront respecter les couleurs du nuancier présenté en annexe.

· Les toitures

Les matériaux de toiture se rapportant à des architectures étrangères à la région sont interdits. Les toitures auront préférentiellement l'aspect de tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge vieilli ou gris ardoise.

- Les annexes et les constructions particulières de type « serre », « véranda », « couverture piscine », « solarium »... peuvent présenter une forme et un aspect différents.

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

On doit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale.

- Des pentes et des couvertures différentes pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

· Les clôtures

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

· Divers

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés sauf lorsqu'elles servent à récupérer les eaux pluviales et sont implantées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Article A13 - Espaces libres et plantations

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

**TITRE V -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone N
--

*

* *

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- un secteur NI, correspondant au centre équestre et aux terrains environnants,
- un secteur Nr, correspondant aux espaces remarquables du littoral.

La zone est concernée par le PPR submersion marine et recul du trait de côte Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10/06/2016

Toutes les occupations du sol concernées par ces servitudes sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions complémentaires (voir les servitudes d'utilité publique).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes :
 - à vocation d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2,
 - commerciale, artisanale, industrielle,
 - hôtelière, sauf dans les cas visés à l'article 2,
 - les entrepôts,
 - les constructions agricole sauf dans le secteur Nr et dans les conditions fixées à l'article 2 et agricole à usage familial,
 - les services publics ou d'intérêt collectifs sauf dans le secteur NI, -
 - les constructions à usage de stationnement de véhicules,
 - les carrières,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les services publics ou d'intérêt collectifs, sauf dans les cas visés à l'article 2.

- Les travaux, installations et aménagements suivants : -
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de stationnement, sauf dans le secteur NI et dans le secteur Nr, dans les conditions fixées à l'article 2,
 - les dépôts divers...,
 - les aires de jeux et de sport, sauf dans le secteur NI et dans le secteur Nr, dans les conditions fixées à l'article 2,
 - les parcs d'attraction,
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2.

Dans le secteur Nr sont interdites toutes les occupations du sol non citées à l'article N2 secteur Nr.

Article N2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Rappels

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Pour les éléments de constructions repérés au plan de zonage au titre de la loi Paysage, le permis de démolir est refusé de plein droit.

I- Sont admises :

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

N

Dans le secteur NI, à condition qu'ils ne créent pas d'emprise au sol supplémentaire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature
- les services publics ou d'intérêt collectifs liés aux activités équestres ;
- les aires de jeux et de sport les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;
- les aires de stationnement nécessaires à ces activités.
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion services publics ou d'intérêt collectifs et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Uniquement, dans le secteur Nr, après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par les textes en vigueur :

- les constructions et installations citées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Ces occupations du sol sont autorisées à conditions de bénéficier d'une intégration paysagère et de présenter un caractère réversible

Toute construction ou installation autorisée dans la zone N doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau ou fossés existants.

II- Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou de service public ou d'intérêt collectif recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voiries

I- Accès :

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Aucune opération ne pourra prendre son accès sur les sentiers touristiques, la servitude de passage le long du littoral.

3- Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière.

N

4- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

II- Voirie

1- Est interdite l'ouverture de toute voie publique privée non destinée à desservir une installation autorisée.

2- La destination et l'importance des constructions ou installations doit être compatible avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3- Les chemins et sentiers identifiés repérés aux documents graphiques sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés), soit à créer.

Article N4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable ou à un puit.

II- Assainissement

Eaux usées

1- Chaque construction qui le requiert doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

3- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III- Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article N5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20,00 mètres de l'axe des chemins départementaux et de leur déviation, et à moins de 10,00 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50m par rapport aux limites séparatives.

N

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m².
Dans le secteur NI, aucune emprise au sol nouvelle ne sera autorisée.

Article N10 - Hauteur maximum

La hauteur totale d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

En NI, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des annexes et des dépendances doit être inférieure à celle de la construction principale.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions

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 l'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.

On doit privilégier les volumes simples et prêter notamment attention aux implantations traditionnelles et aux typologies des bâtiments, constitutives de Fort-Mahon-Plage et de son identité.

1) La volumétrie

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction. Elle doit être simple, en harmonie de proportions avec celles des constructions qui les environnent.

2) Les façades

Sont interdits : les imitations de matériaux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de briques ou de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé.

Ces couleurs peuvent être mises en valeur par des matériaux bruts, tels que brique, bois, zinc ou acier galvanisé, qui s'insèrent bien dans le paysage.

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant. Dans ce cas les éléments translucides sont autorisés.

3) Les ouvertures

- Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions balnéaires anciennes, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de constructions anciennes. Elles devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après.

- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits. Les fenêtres devront comporter des volets à battants, entretenus et régulièrement repeints.

4) Les ouvrages en saillie

- Les saillies des balcons seront réalisées au moyen de porte-à-faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteaux.

5) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, ou par toute autre forme de toiture s'insérant correctement dans son environnement, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

Dans le cas des toitures à deux versants, on doit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, ou adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

Les toitures avec brisis et terrassons sont tenues de respecter les prescriptions suivantes : le terrasson ne dépasse pas une pente de 10% sur l'horizontale et le brisis ne présente pas un débordement de la façade supérieur à 50 cm.

- Les débords de toit seront favorisés ; ils ne pourront dépasser 50 cm par rapport au nu de la façade.

- Les toitures-terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

- Les fenêtres de toit doivent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.

De façon générale, on doit préférer, côté rue ou cour, les lucarnes, belle-voisines et chiens-assis, dont la largeur ne sera jamais supérieure à la hauteur dans le cas général.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas de façon obligatoire pour les constructions existantes présentant une autre forme de toiture.

Les pentes de toitures des annexes et extensions peuvent avoir une pente inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

LES COUVERTURES

- Les couvertures auront l'aspect :

- de la tuile, à raison de 22 tuiles/m²
- de l'ardoise,
- du zinc, du cuivre ou de l'inox

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

N

- Les couvertures en chaume ou imitation, en bardage, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

- Les éléments et ornements originaux de certaines toitures (flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache-moineaux, belle-voisines...) doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

6) Les clôtures

Les choix de clôtures doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Nature des clôtures

- Sur toutes les limites d'unités foncières, les clôtures doivent être végétales. Elles peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique.

- On doit se reporter à l'article N13 pour des précisions sur les essences autorisées et le mode de végétalisation.

Hauteur des clôtures

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

- Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.

7) Les annexes, dépendances et abris de jardin

La construction de dépendances telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toitures des annexes et ajouts doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Une antenne collective de télévision ou radio doit être substituée aux antennes individuelles dans les nouvelles constructions groupées ou collectives.

Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

N

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les coffrets techniques doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils ne doivent en aucun cas être en saillie.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et enterrées après autorisation municipale ou entourées de végétation.

Dans les secteurs :

Les constructions autorisées devront être enduites ou peintes de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentées ci-après. L'aspect du bois non vernis est autorisé.

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimum des places de stationnement des voitures sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place ;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Article N13 - Espaces libres et plantations

Jardins privés

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable – jardin, aire de jeu...etc.

Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, on doit planter au moins un arbre par unité de 100 m² de terrain non construit.

Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration.

GLOSSAIRE

. Accès : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

. Annexe : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis,

. Construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

. Dépendance : construction non-principale séparée du bâtiment principal.

. Extension d'un bâtiment : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.

Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

. Voirie : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

ANNEXE 1

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES APPLICABLE A LA Z.A.C. DU ROYON

I- Dispositions générales

Afin de donner à la zone d'aménagement concerté un caractère structuré, d'obtenir une bonne insertion dans l'environnement actuel et une harmonisation aussi naturelle que possible des différents programmes, selon leur réalisation successive, il sera exigé que la composition architecturale fasse l'objet d'études, dessins et descriptions très détaillés en ce qui concerne :

- le bâti (volumes, façades, toitures, reculs, matériaux, traitement des annexes et clôtures, teintes...)
- les aménagements de sol des voies tertiaires et espaces en contact des lieux publics,
- les espaces végétaux, aires de jeux ou cheminements (alignements, maillages, essences, tailles et entretien).

II- Architecture et volumétrie

Les constructions doivent être constituées par des volumes simples issus de formes géométriques primaires (carré, rectangle, cercle, octogone...)

Les opérations groupées doivent se caractériser par une unité de composition architecturale.

Les immeubles ne devront pas avoir de façades uniformes de plus de 6 m de long : des bow-windows, des ressauts avec rupture de matériaux ou non, des hauteurs différentes d'égout devront participer à cette recherche de composition différenciée des façades.

Les pignons aveugles non traités architecturalement ne seront pas admis.

Tout projet devra présenter des façades harmonieuses quel que soit l'importance de celles-ci.

Les bâtiments annexes ou ajouts doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

De trop grandes surfaces planes de même aspect, comme des murs en crépis par exemple, sont interdites.

Les toitures seront symétriques à pente supérieure ou égale à 40° pour les toitures principales des habitations, des pentes de 35° sont admises pour les éléments secondaires.

Dans les maisons individuelles, les combles devront être au moins partiellement habitables. Une grande liberté est laissée pour les ouvertures en toiture seuls les châssis de toit d'une largeur supérieure à 60 cm sont interdits sur les bâtiments d'habitation.

Les ouvertures dans les murs verticaux devront être plus hautes que larges comportant des divisions moyennes ou petites des parties vitrées.

L'ornementation des bâtiments pour l'emploi d'éléments décoratifs de type lambrequins, planches découpées, épis de faîtage est recommandée et exigée pour les bâtiments que

la fonction ou l'emplacement rendent structurant pour la station.

L'annexe 3 du présent règlement présente les modèles d'ornementation préconisés dans la Z.A.C.

III- Matériaux et couleurs

Couverture

Les matériaux recommandés en toiture sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, petit module de couleur anthracite façon Angers, la tuile en terre cuite plate petit moule ou la panne picarde en terre cuite non vieillie.

L'utilisation du cuivre et du zinc est autorisée. Le bac acier à onde large de couleur grise façon zinc ou de couleur vert de gris est autorisé sur les bâtiments autres que les logements et leurs annexes.

Sur l'ensemble de la zone, les terrasses sont interdites pour la couverture des volumes principaux.

Les couvertures en chaume, tuile béton, shingle, tôle ondulée ou tout autre matériaux brillant sont interdites sur l'ensemble de la zone.

Les gouttières et descentes d'eau en P.V.C. sont interdites.

Parements verticaux

Les matériaux recommandés auront l'aspect du bois, de la brique, de l'enduit lissé ou gratté. Le bois devra être peint ou lasuré, la seule brique autorisée sera la brique rouge de terre cuite de pays format : 6x11x22

Sont interdits : le P.V.C. sous toutes ses formes, l'amiante ciment, imitation de matériaux tels que fausses briques plaquettes ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaing de ciment.

Menuiserie

Les menuiseries en bois sont recommandées. Sont interdites les menuiseries en aluminium brillant.

Volets

Les volets battants à lames en bois sont recommandés (sans Z). Les volets roulants en bois sont autorisés s'ils participent à l'esthétique générale de la façade.

Les volets roulants métalliques à maille pourront être autorisés en protection intérieure pour les commerces et équipements sous réserve d'être intégrés au bâtiment et d'en présenter le projet auprès des services d'instruction de permis de construire. Sont interdits

les volets en PVC et les volets métalliques pour les habitations.

Vitrage

L'usage du verre fumé ou teinté est interdit sur les bâtiments d'habitation.

Cheminées et aérations

Les sorties en toiture des ventilations de chute et d'aérations des pièces humides seront regroupées pour former des souches de cheminées en brique ou comportant au moins en couronnement de celles-ci trois assises en brique.

Plaques – enseignes – numérotation

La dénomination des immeubles ou la numérotation des habitations ou autre bâtiment devront être effectuées par des plaques émaillées ou en céramique. Les enseignes en bois ou en fil de néon de couleur sont recommandées pour les commerces ou les équipements. Sont interdites : les plaques professionnelles ou publicitaires en aluminium, les enseignes publicitaires de marque, les enseignes planes en plexiglas transparent éclairées.

Gardes corps

Les garde-corps en bois ou en fonte sont recommandés. Sont interdits les garde-corps en verre, plexiglas ou aluminium brillant.

Clôtures

Les clôtures sont considérées comme des prolongements des constructions et devront donc être conçues avec soin.

Les clôtures en bois sont recommandées pour les habitations. Le grillage ne sera autorisé qu'en doublement intérieur d'une clôture bois.

L'annexe 2 du règlement présente les modèles de clôture recommandés dans la Z.A.C..

Pour les équipements, le grillage pourra être utilisé. Les haies vives constituées exclusivement par les espèces admises dans le secteur sont autorisées en doublement ou remplacement de clôture bois ou grillage.

L'emploi du grillage d'une autre couleur que verte, de poteaux ou clôture en béton, du fer forgé et du PVC est interdit.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1 et 1,5 mètre par rapport à l'espace public. Les projets de clôture devront intégrer le cas échéant les coffrets EDF et GDF et les boîtes à lettres. Ces clôtures devront faire partie intégrante du projet architectural et seront soumises à autorisation en cas de modification.

Couleur

Pour tout projet, des façades en couleur seront soumises à autorisation du Maire, de même que pour toute modification de teinte ou de ravalement.

Des échantillons de teinte provenant des nuanciers seront exigés.

ANNEXE 2

ARBRES ET ARBUSTES AUTORISES DANS LA Z.A.C.

ARBRES ET ARBUSTES AUTORISES DANS LA Z.A.C. DU ROYON

√? ARBRES

- BOULEAU
- PEUPLIER BLANC
- PEUPLIER TREMBLE ·
PIN NOIR
- PIN LARICIO ·
SAULE OSIER
- SAULE BLANC

√? ARBUSTES

- ARGOUSIER
- BERBERIS STENOPHYLLA
- CYTISUS PRAECUS (GENET) ·
OLIVIER DE BOHEME
- TAMARIS
- TROENE SAUVAGE
- SAULE ROSMARINIFOLIA
- SAULE SACCHALINENSIS SEKKA
- PRUNUS PUMILA DEPRESSA (COUVRE SOL) · SAULE
BLANC (TRAITE EN CEPEE)
- POURPIER DE MER (ATRIPLEX) ·
ULEX (AJONC)
- PRUNUS SPINOSA (PRUNELIER) ·
RUBUS
- ROSIERS §? Candy
Rose
§? Pink meidiland
§? Ferdy
§? Valloires en Picardie
§? White Meidiland
- RHAMNUS FRANGULA ·
SAMBUCUS NIGRA

√? GRIMPANTES ·

- POLYGONUM ·
CLEMATITES

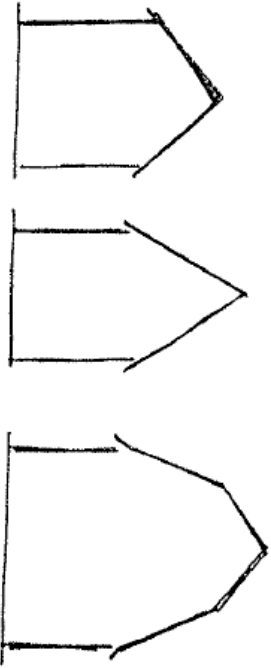
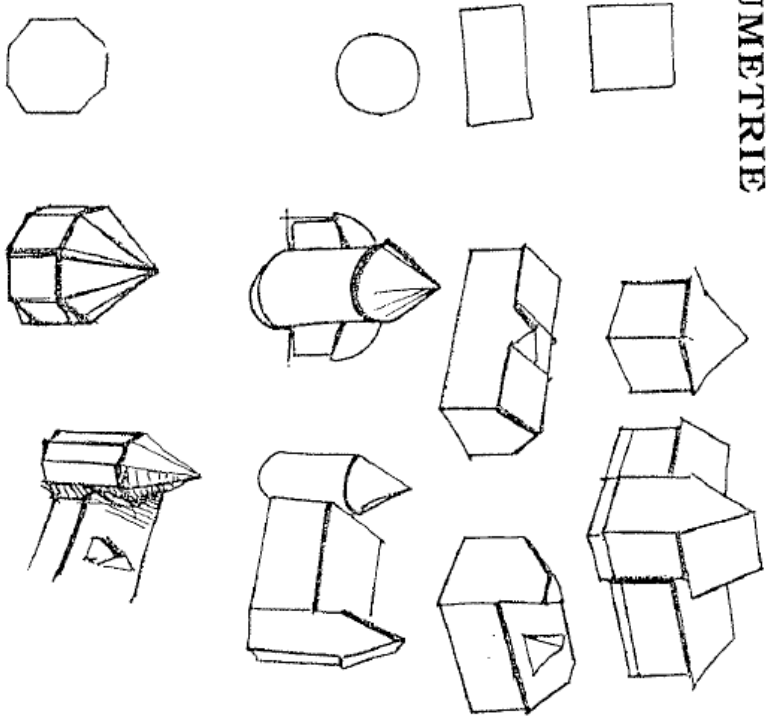
√? HAIES UNIFORMES ·

- TROENE SAUVAGE

ANNEXE 3

SCHEMAS, DESSINS ET ILLUSTRATIONS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES À LA Z.A.C.

VOLUMETRIE

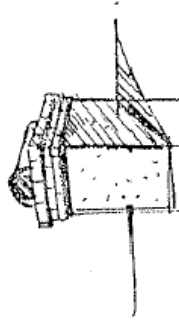
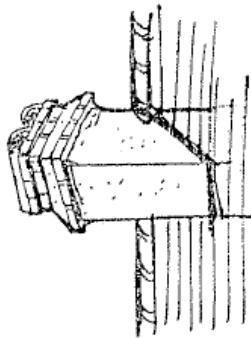


CREATION DE VOLUMES SIMPLES

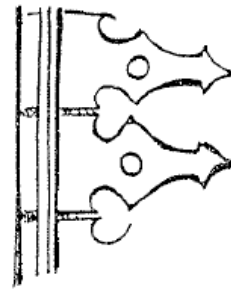
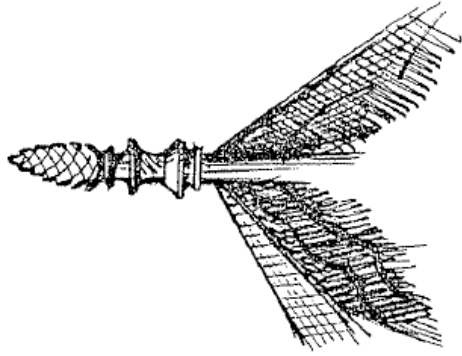
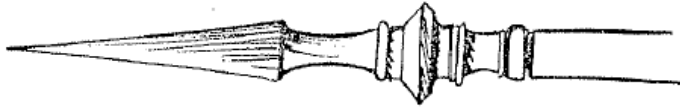
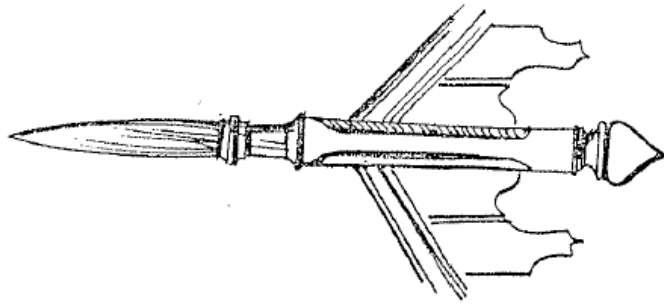
PROPORTION DES OUVERTURES



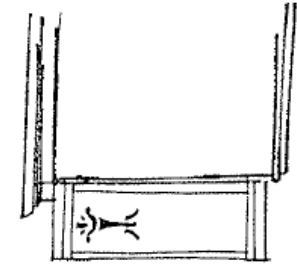
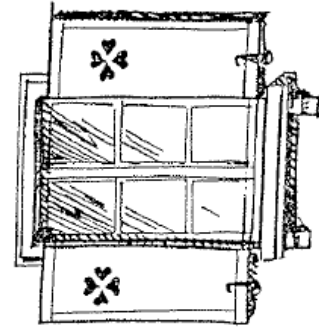
DETAILS



CHEMINEES

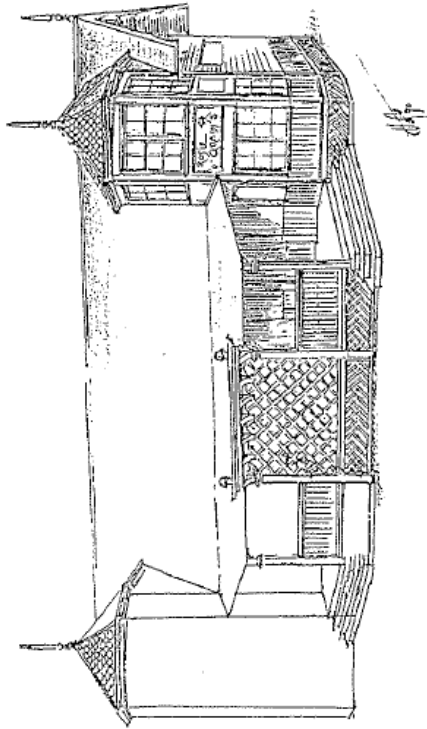


LAMBREQUINS



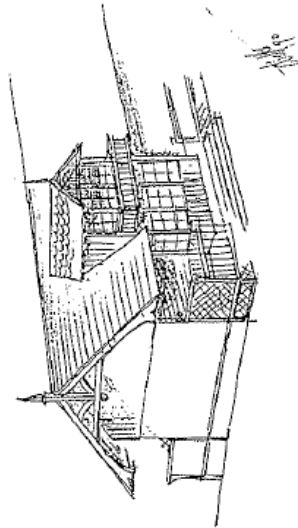
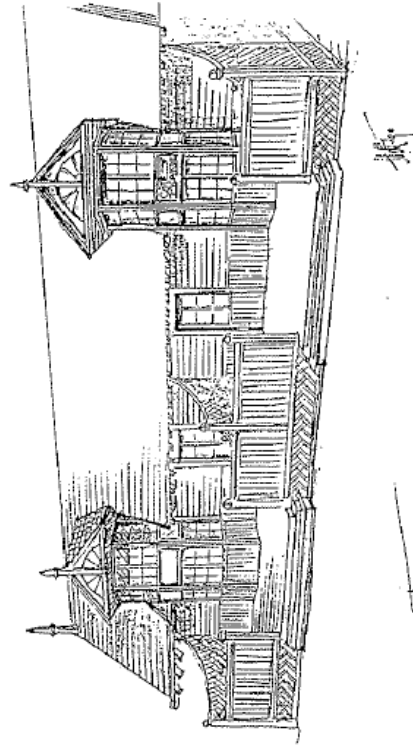
EPIS DE FAITAGE

VOLETS



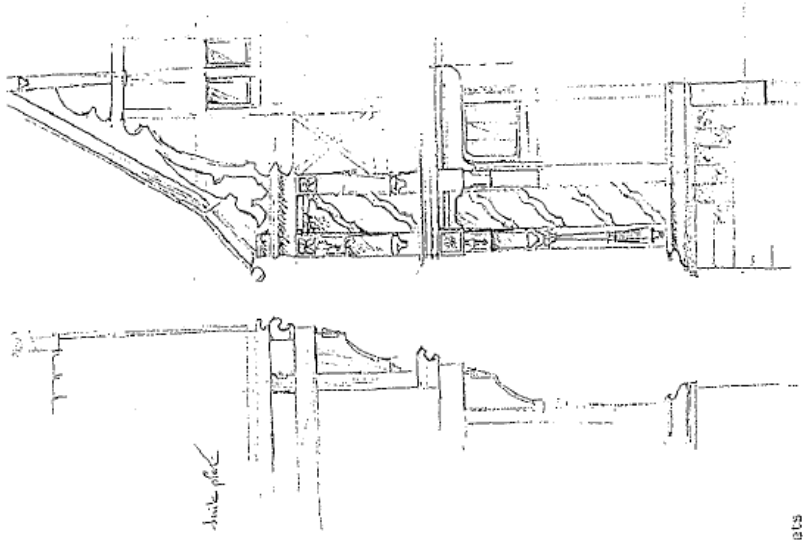
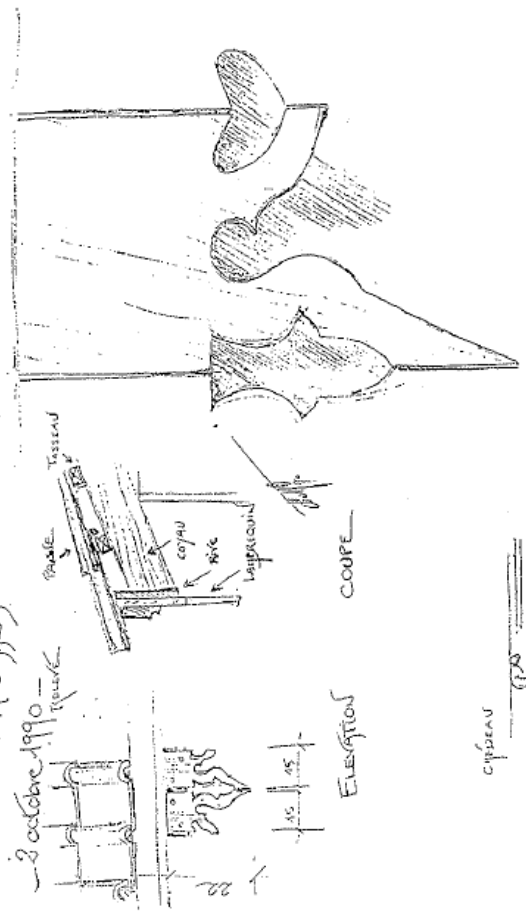
Dans la zone ZB, priorité à accueillir du pavillonnaire aéré, les maisons auront un caractère habitable relativement important. Les limites élevées des hauteurs d'égout et relative perméabilité en tout cas d'éviter des maisons uniquement de plain-pied souvent peu esthétiques (manque d'encadrement, toiture trop basse masquant le haut du mur, sensation d'écrasement général de la maison). Une certaine ampleur de motifs architecturaux superposés caractérisera la maison R+1 : bow-window sur bow-window, loggia sur bow-window, etc... Une surélévation par rapport au sol de 0,45 ou 0,60m est nettement conseillée.

Un parti urbain quoique de hauteur moindre par rapport aux zones denses est requis à travers précisément un traitement vertical des ouvertures principales correspondant avec ces exemples-ci à une grande chambre au-dessus du séjour.



à DOMVAST (sonjeux)

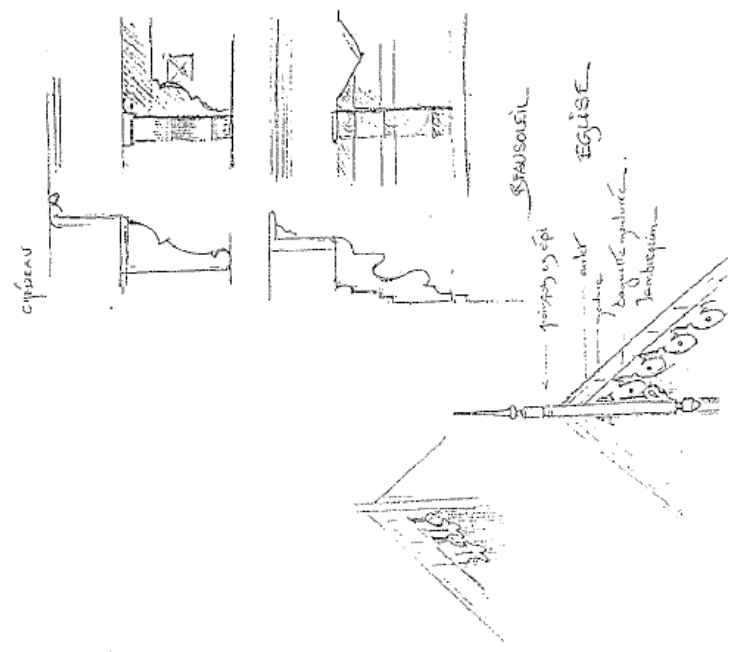
2 octobre 1990
Région de
Normandie



La belle ornementation n'est pas l'apanage des formes majeures de l'architecture locale; l'exemple d'un petit bâtiment de ferme relevé à Domvast, près de Saint-Riquier prouve un génie inventif bien plus répandu qu'on ne pourrait le supposer pour de simples constructions utilitaires.

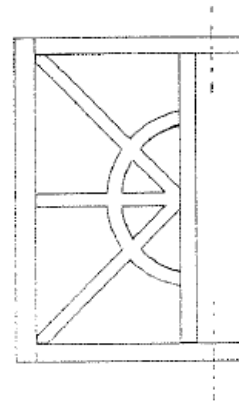
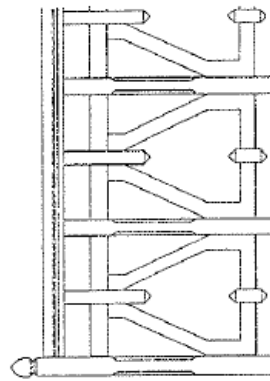
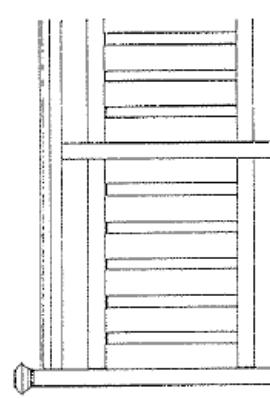
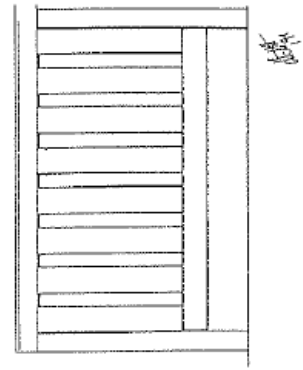
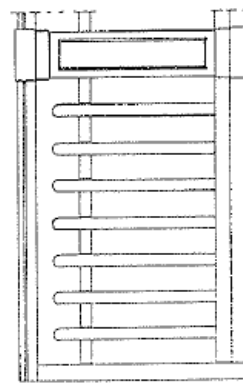
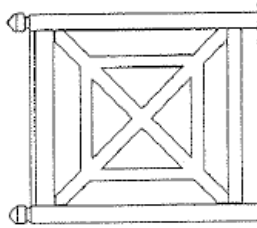
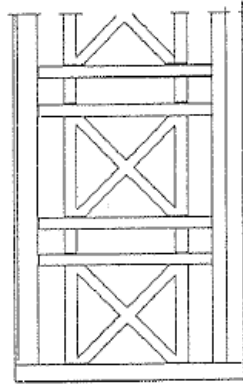
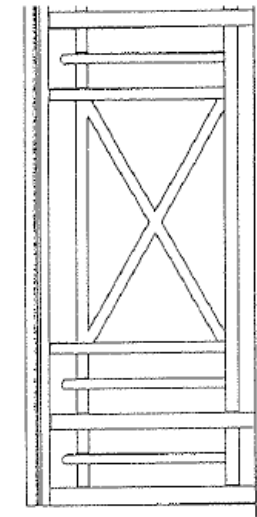
Le relevé des ornements observés aux environs immédiats du site, permet de mieux juger des effets décoratifs recherchés dans toute la ZAC du Royon.

Extrapolations et inventions diverses (sans nécessité de copier) sont attendues des concepteurs.

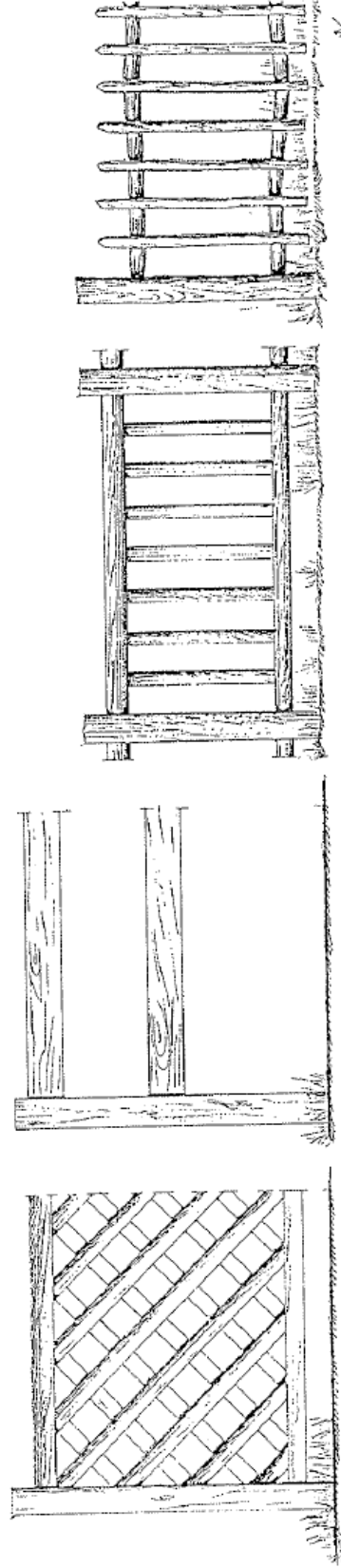
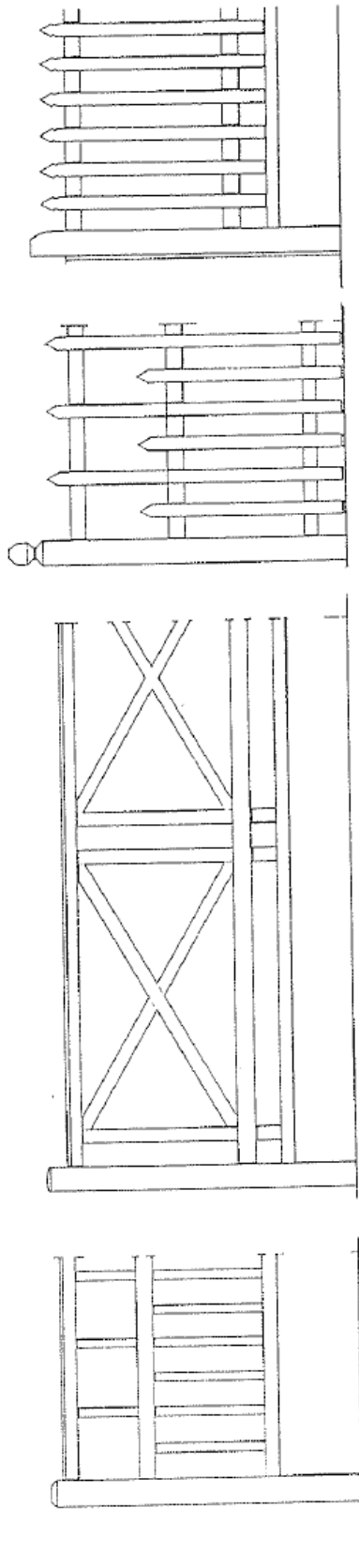


Pavillon du château de REGNIERE-ECLUSE

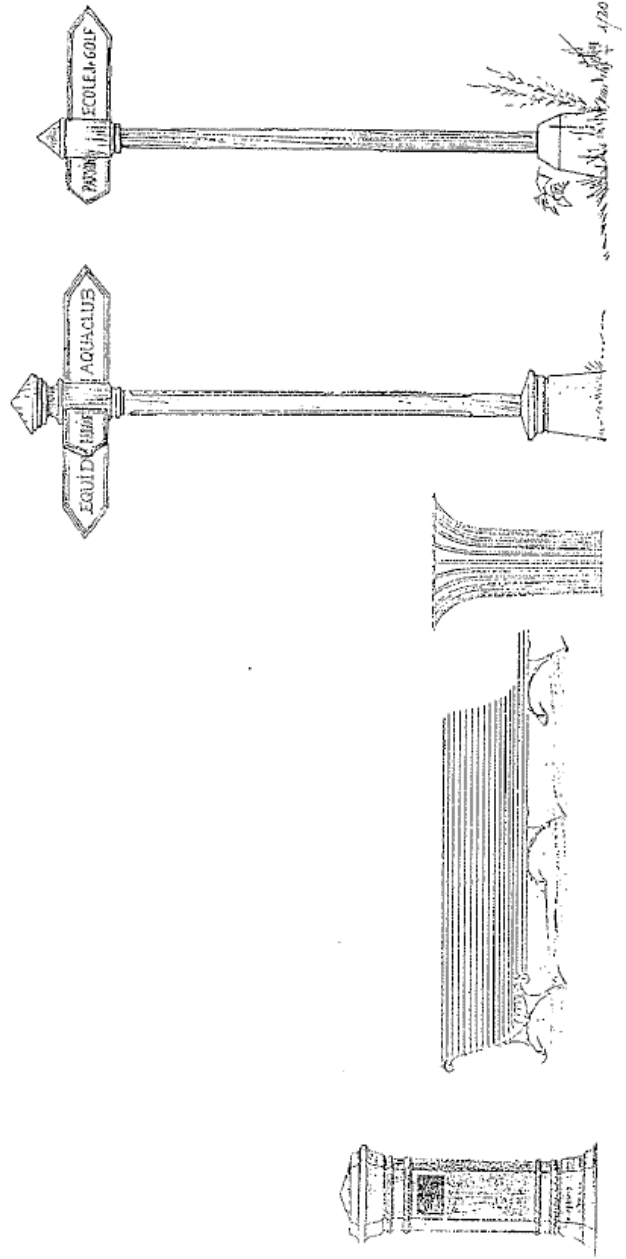
GARDE-CORPS

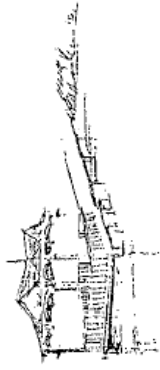
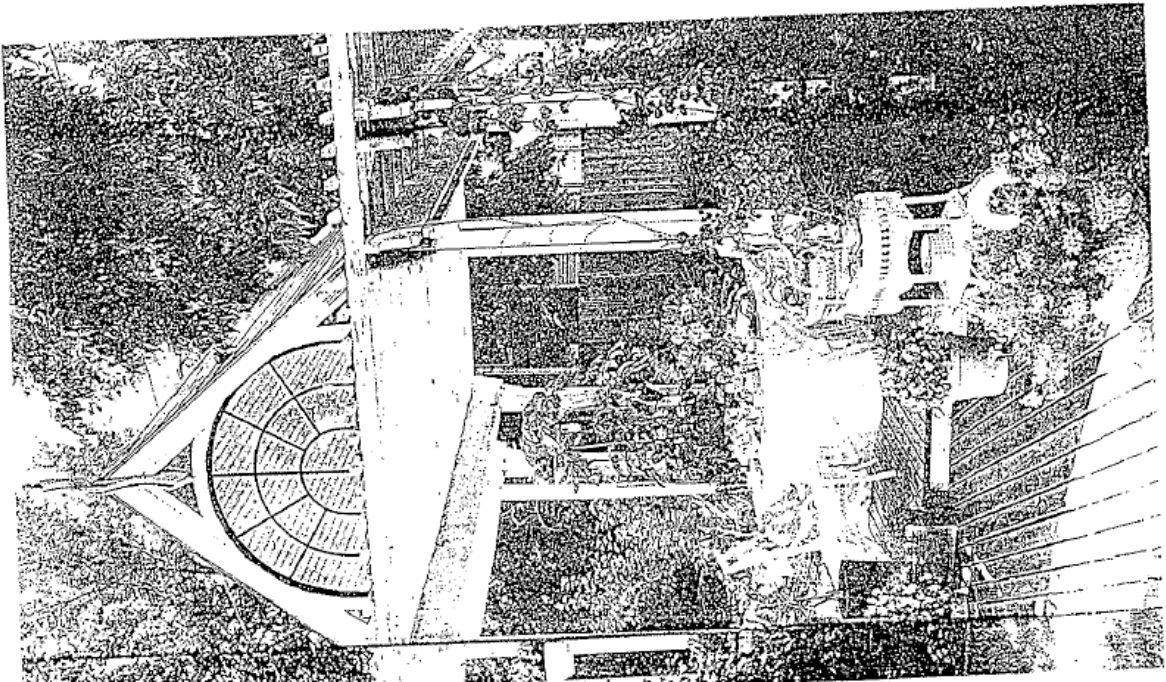


CLOTURES



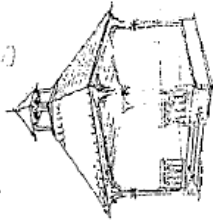
MOBILIER



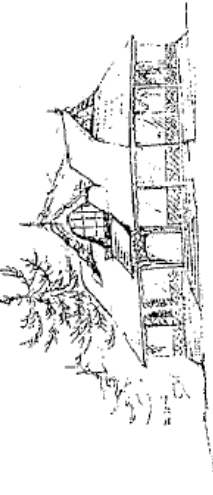


26.06.83

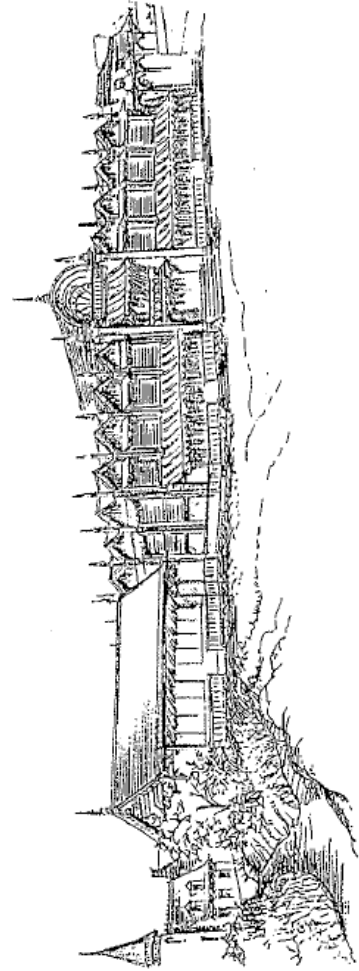
Le kiosque sur l'eau

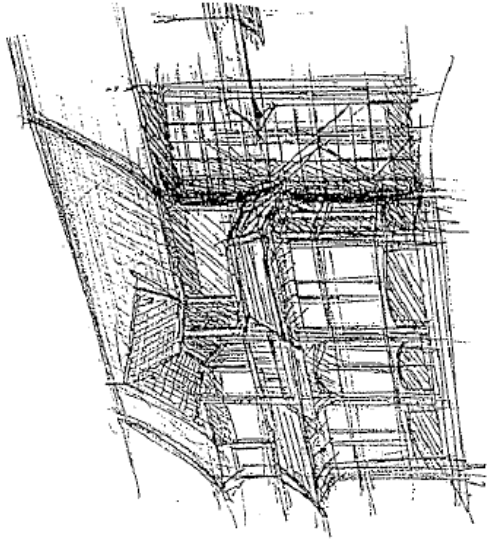
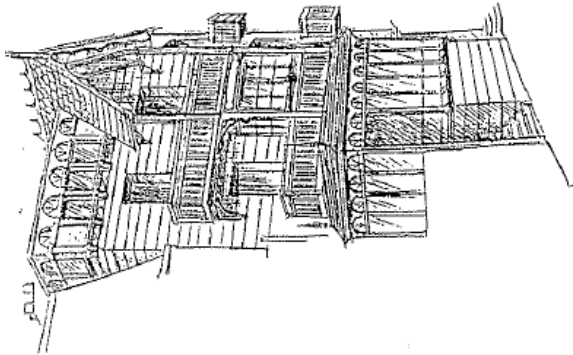
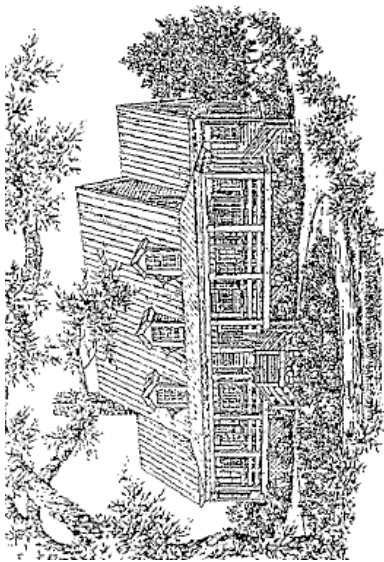


Quelques Esquisses de la Résidence



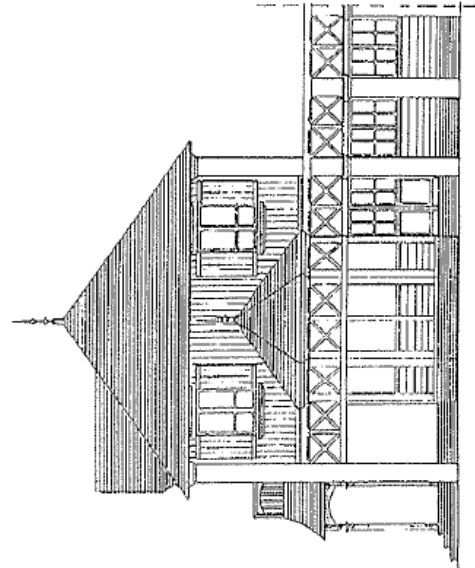
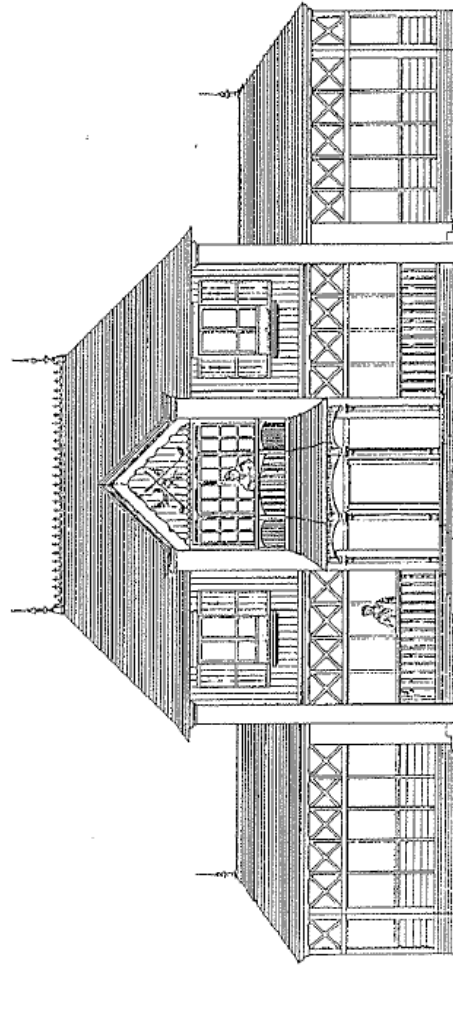
Des petites formes telles que les abris de jardin, pergolas, volières, aux plus grandes comme les halles kiosques et rotondes, les mêmes principes de composition classique (symétrie, hiérarchisation des volumes) et d'ornementation structurelle (consoles, rives découpées, épis et crêtes) seront appliqués sans faille mais avec la plus grande liberté de formes et de dessins.





Galleries, Terrasses couvertes, balcons, loggias, oriels, auvents, magnifiés dans leur fonction de belvédère, se prêtent à de multiples traitements architecturaux adossés aux volumes principaux.

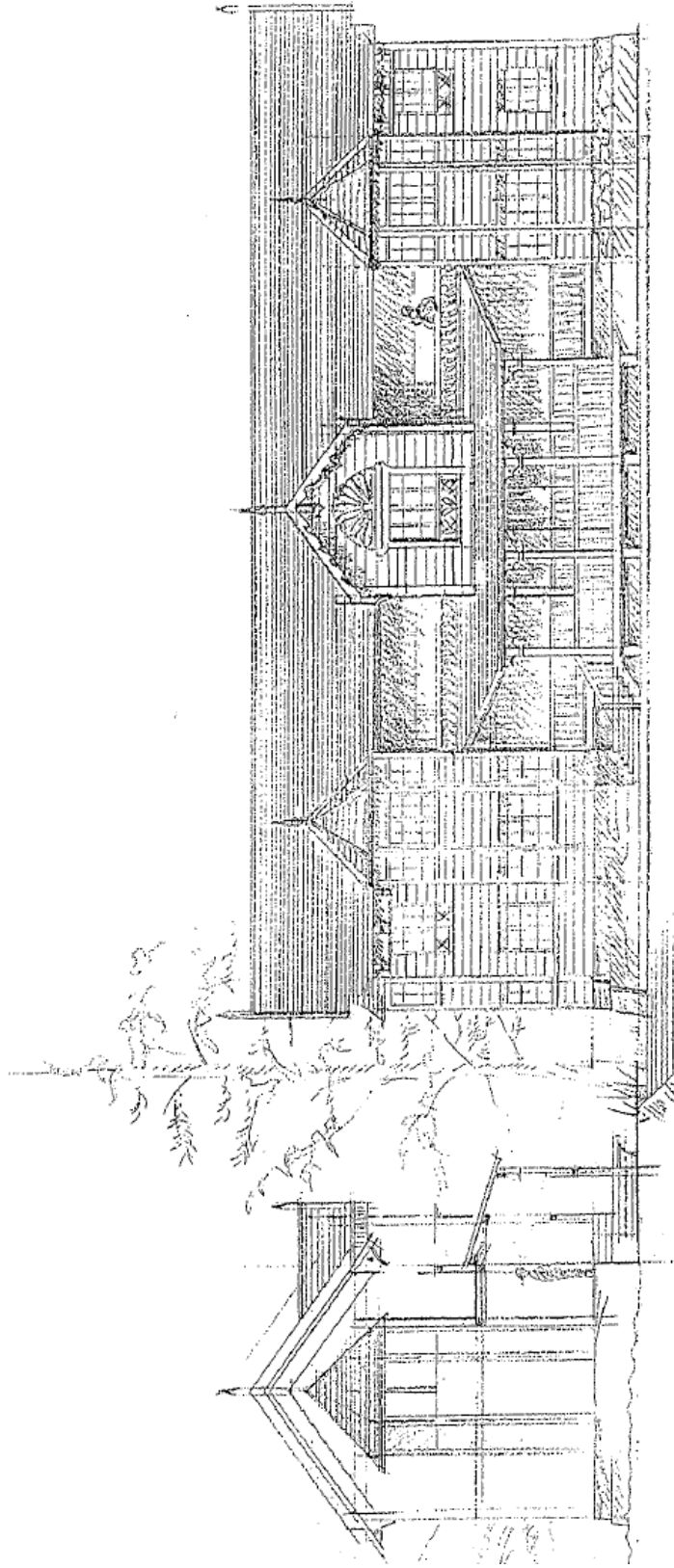
Fonction autant symbolique qu'utilitaire, essentielle à la lecture spécifique de la Station balnéaire.



1/100

La villégiature balnéaire telle que nous l'entendons dans le Marquenterre, doit constituer in fine un nouveau patrimoine monumental issu d'une tradition artisanale et artistique locale.

Ce dessin représente un petit immeuble de quatre logements possédant chacun terrasse ou loggia. D'une hauteur relative de 9m et d'un égoût de 6,20m, il présente un étage franc au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).



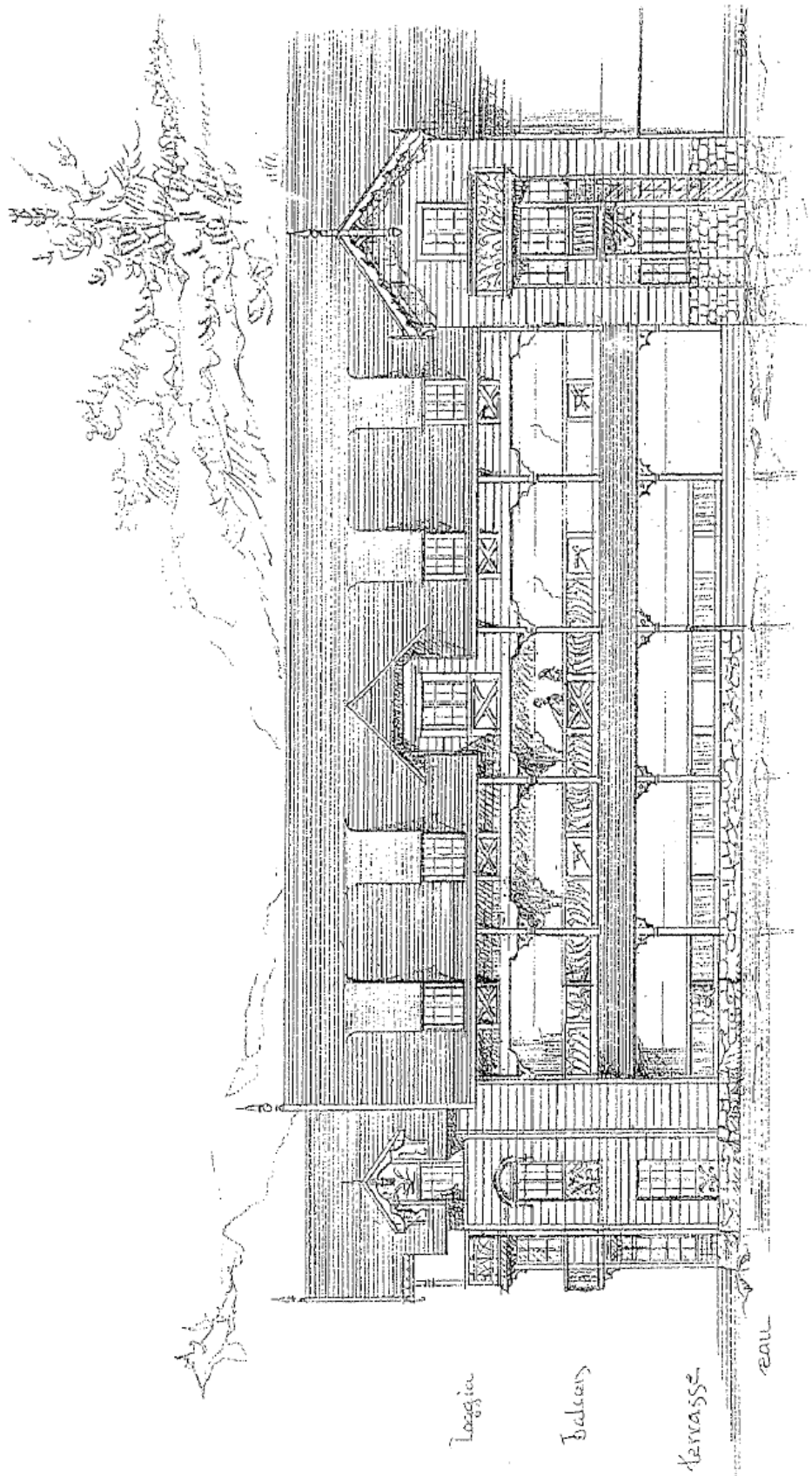
Le pignon central, en avant-corps, forme un porche au rez-de-chaussée, prolongé de part et d'autre par des terrasses couvertes. Les portiques occupent tout le centre de l'immeuble et protègent une première plate-forme située à 60cm du sol. Trois marches supplémentaires font accéder au niveau du rez-de-chaussée.

Les saillies des bow-windows superposés avec leur petite toiture autonome interrompent l'horizontalité des terrasses et loggias. Elles n'ont pas besoin d'être trop prononcées; ici, 60cm suffisent à créer la diversité volumétrique

Toute composition architecturale génère une articulation organique décorative. Le choix méticuleux des détails détermine le degré de finition et de vision qualitative de l'image globale du bâtiment.

Ces détails, nous les trouverons dans les garde-corps en bois, la plaque nominative de l'immeuble en terre cuite émaillée, les rives découpées et épis de faîtage, les aisseliers ou liens décoratifs du pontique, des bas-reliefs allégoriques dans des tables ou en fronton comme dans cet exemple-ci.

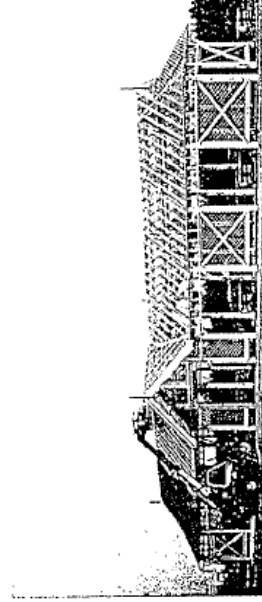
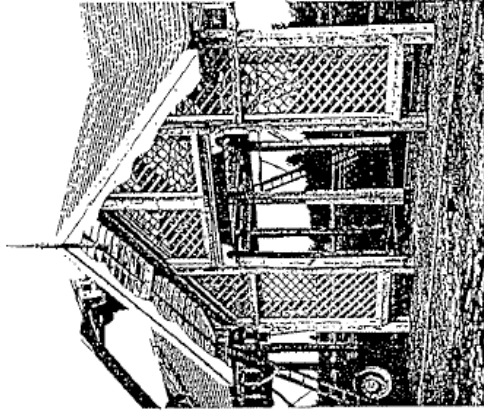
Enfin la coloration générale avec alternance de clins points en vert et bleu, doit inciter à une certaine rêverie poétique liée au temps d'apaisement des vacances.



La grande beauté du site dunaire sera largement embrassée des balcons, terrasses et loggias. Les coursives de l'hôtel s'ouvrant au sud seront l'occasion d'un jeu intéressant entre pleins et vides, mettant davantage en relief les ornements des portiques. La combinaison des hauteurs relatives mêlant du R+1-C avec du R+2 permet de hiérarchiser la composition architecturale et de mettre en valeur les unes par rapport aux autres des parties distinctes du bâtiment.

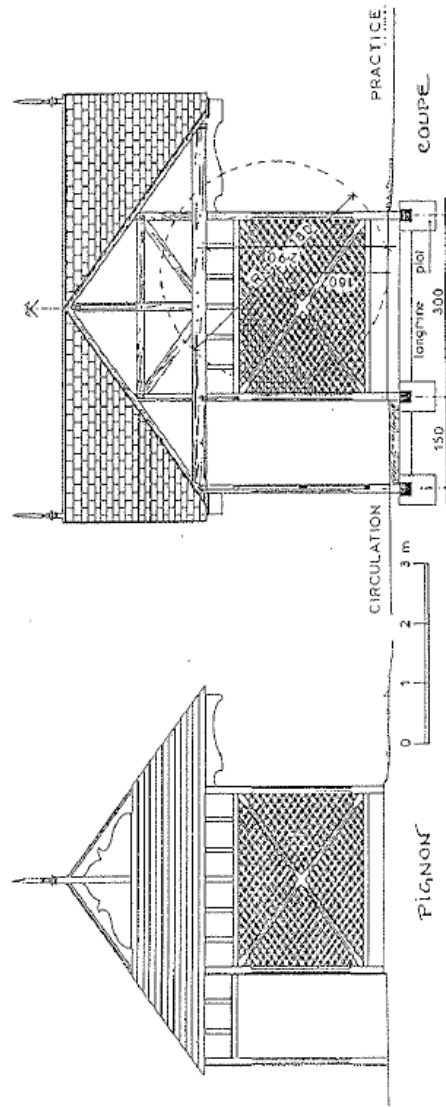
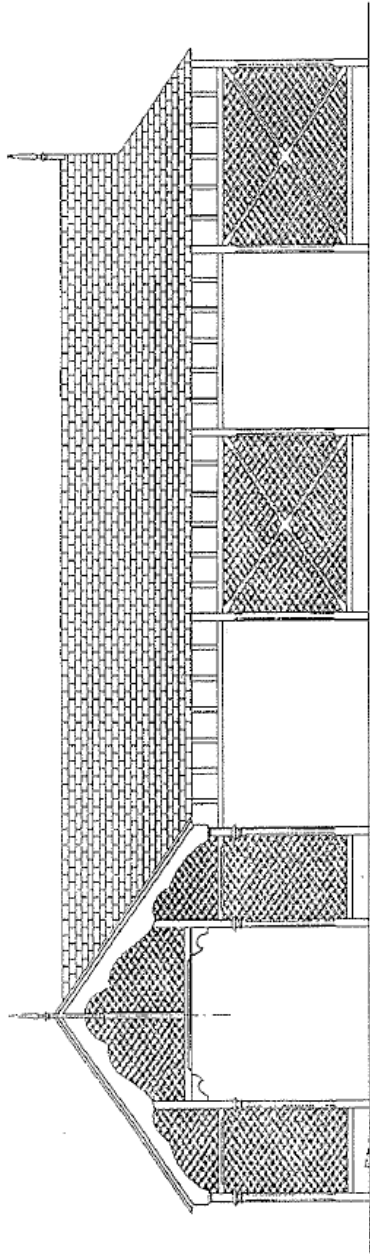
ANNEXE 3

EXEMPLES DE BATIMENTS CONSTRUITS SUR LA ZAC



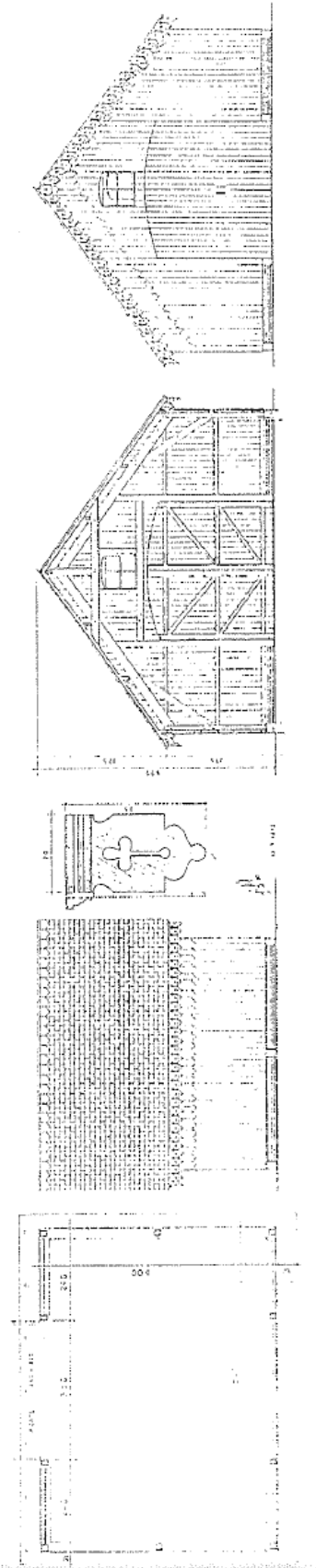
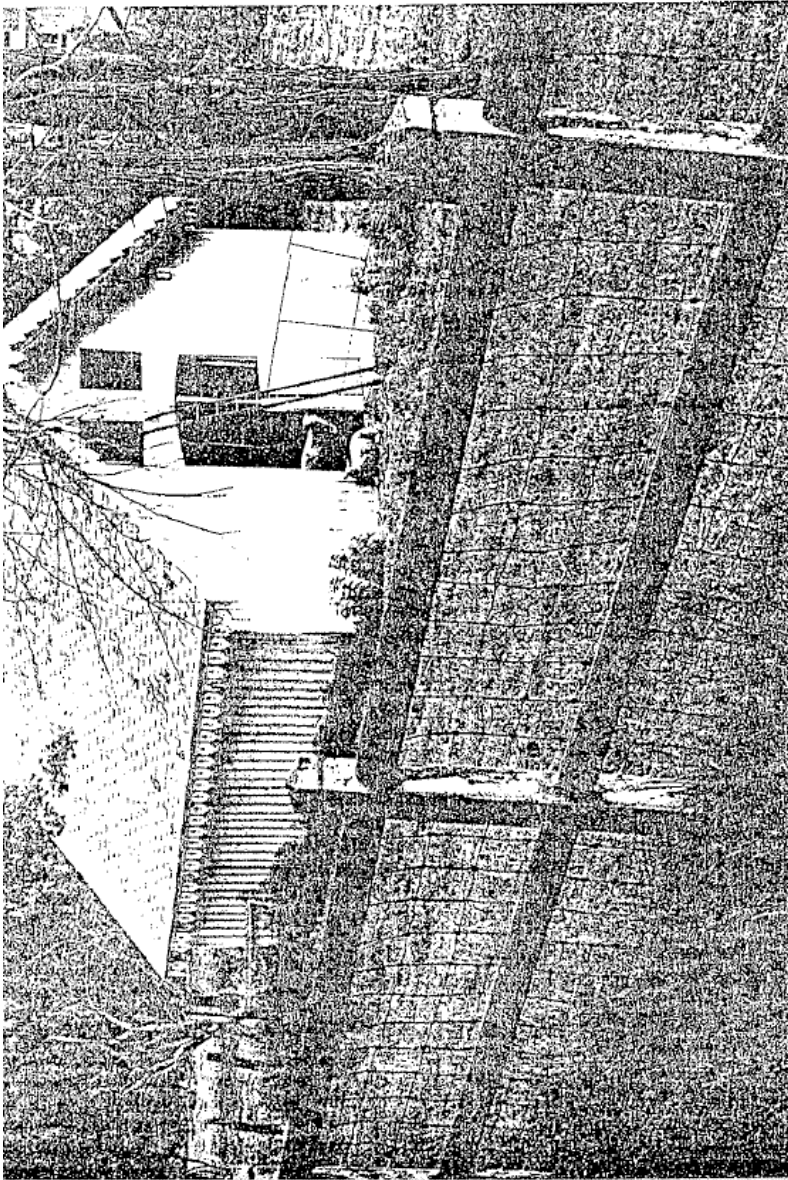
LES DEPARTS COUVERTS

Sorte de halle compartimentée pouvant abriter une dizaine d'élèves golfeurs, cette construction, imaginée selon les principes de composition recherchés pour la ZAC du Royon, offre une première vision concrète du style architectural élaboré dans ce site exceptionnel.



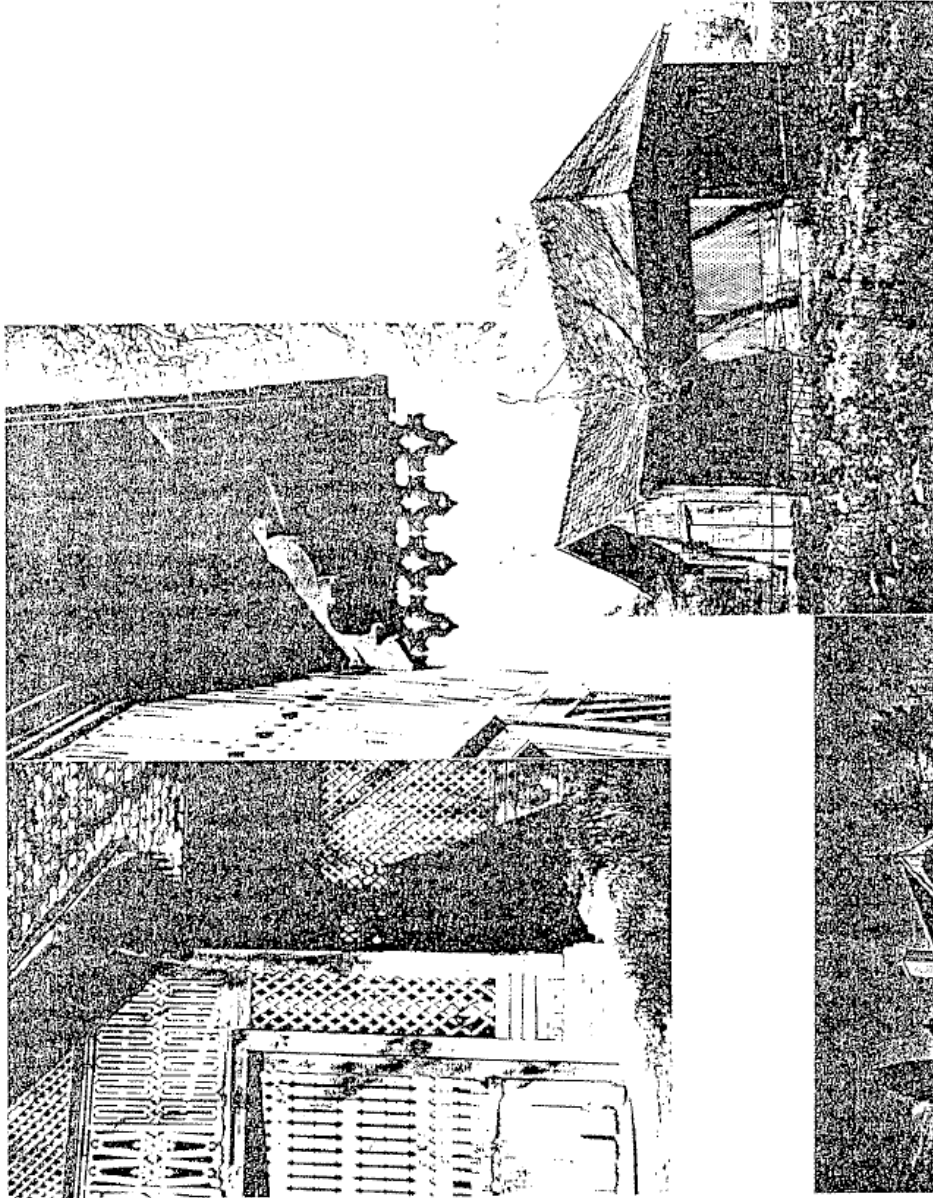
L'architecture d'un bâtiment de stockage de matériel d'entretien du golf se référera plus directement encore à la tradition locale puisque son modèle est une bergerie en bois toujours en activité.

Les lambrequins qui allègent tout le pourtour des rives du toit sont d'un dessin facilement reproductible.

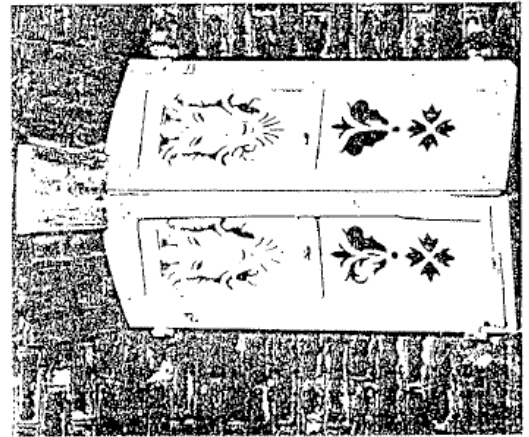
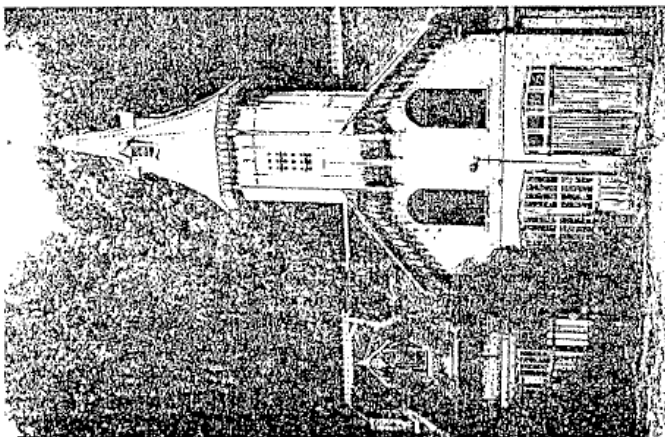
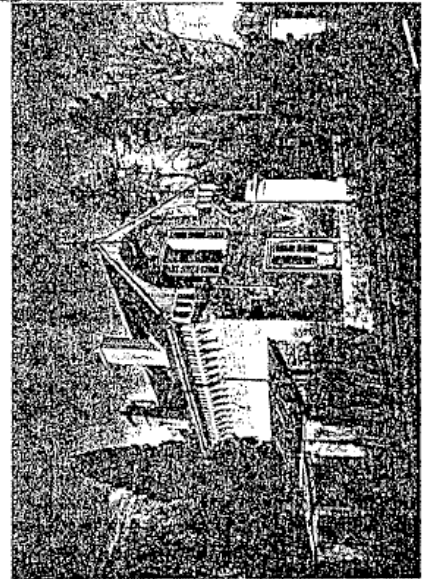


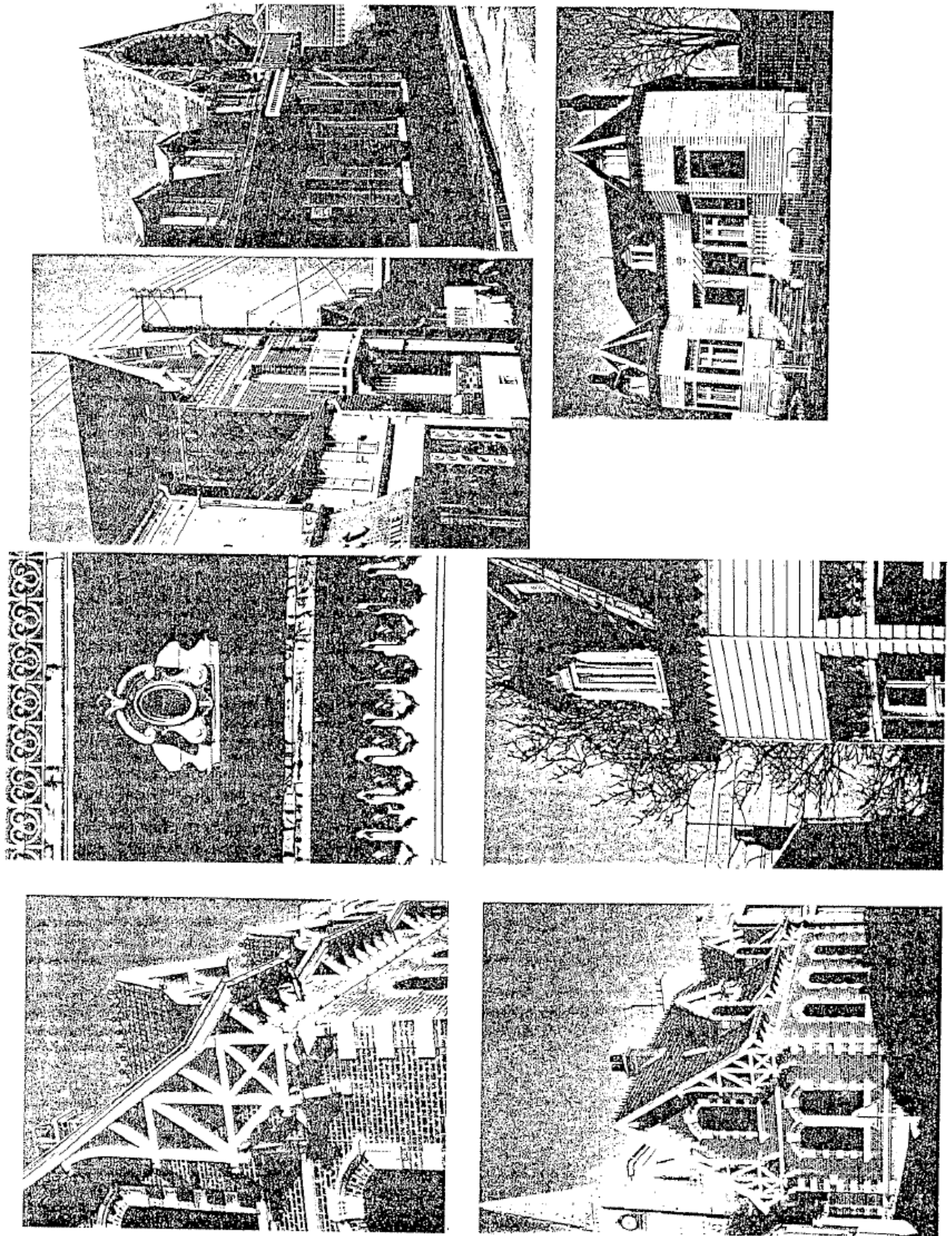
ANNEXE 4

QUELQUES REFERENCES LOCALES



QUELQUES REFERENCES LOCALES





ANNEXE 4



NUANCIER CONSEIL



Trois secteurs, trois ambiances.

Le front de mer.



L'Arceau de la Plage.



Le vieux Fort-Mahon.



L'avenue de la plage

CARACTERISTIQUES

- Constructions accolées.
- Devantures commerciales au rez-de-chaussée.
- Types de construction contrastés (du très simple au très orné).

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Créer un fond de décor qui permette la mise en valeur des bâtiments exceptionnels.

- Mettre en valeur les constructions ornées en utilisant des teintes soutenues et en soulignant les éléments décoratifs (souvent en blanc).
- Utiliser des teintes pastel sur les murs des constructions simples.
- Encourager la réparation, la création ou la reconstruction d'ornements, de balcons, de loggias... etc.
- Soigner également les façades arrière.

PRINCIPES DE COLOURATION



Architecture décorée



Coordonner les devantures commerciales avec le reste du bâtiment : selon le cas, animer la façade d'un bâtiment austère ou s'intégrer plus modestement dans un bâtiment décoré.

- Éviter la multiplication des enseignes et la surcharge pour la visibilité.
- Encourager l'utilisation des enseignes et des bandes dans le respect de l'architecture des immeubles anciens qui sont à mettre en valeur.
- Préférer les enseignes peintes aux caissons lumineux.
- Limiter la hauteur des enseignes en façade à 0.50m et la surface des enseignes drapeau à 1m² maximum.
- Choisir des systèmes de fermetures en façade LES COM transparents plutôt que des volets opaques qui MERCEDES masquent totalement les vitrines.





Architecture simple



Cas particuliers



L'avenue de la plage :
Centre d'activité et d'animation.
Variété et caractère de matériaux aux tons naturels chauds.



Le front de mer

CARACTERISTIQUES

- Constructions accolées.
- Côté mer : terrasses et esplanades.
- Côté terre : cours et garages.
- Constructions assez homogènes.

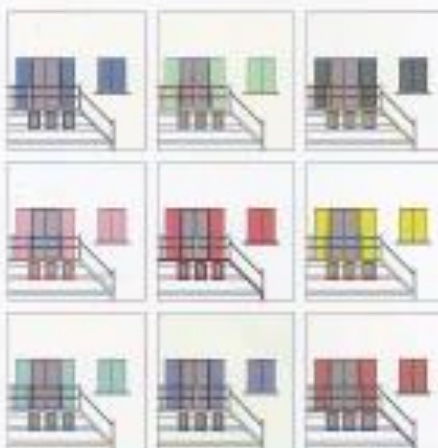
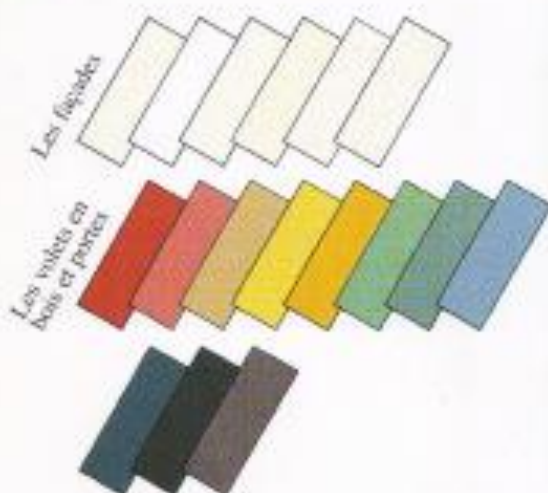
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Renforcer en l'égayant l'unité du front bâti.

- Peintures blanches sur les façades.
- Conserver les volets en bois et autres éléments décoratifs et les peindre avec des couleurs pass.
- Eviter : l'aluminium anodisé, le P.V.C. et le verre fumé, les jeux d'enduits artificiels ou pignon et les bardages d'ardoise.



PRINCIPES DE COLORATION



MOBILIER URBAIN



A chaque secteur correspond une palette de couleur et de matériaux s'appliquant au mobilier urbain mis en place par la commune.

Sur le front de mer :
Aspect estival et balnéaire, couleurs claires et toniques, matériaux naturels foncés.



Le vieux Fort-Mahon

CARACTERISTIQUES

- Nombreuses constructions diffuses.
- Jardins.
- Types variés : maisons anciennes décorées, maisons de lotissements récents.

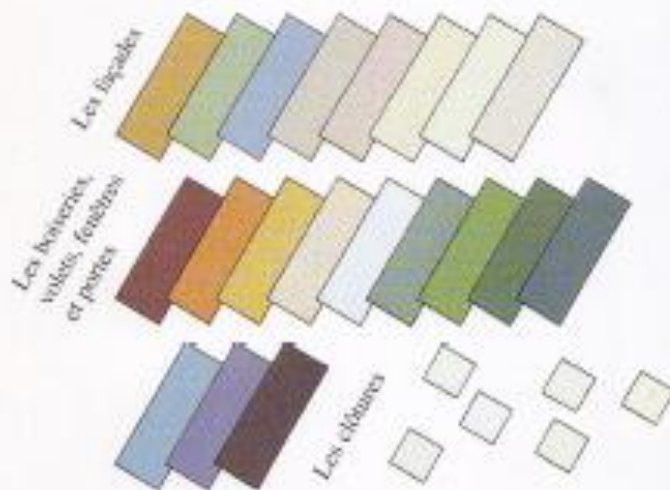
RÉCOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Soigner le traitement des clôtures et du paysage.

- Peindre les clôtures en blanc pour les animer (un ou plusieurs blancs, qui peuvent être rehaussés de touches de couleurs sur des éléments ponctuels).
- Rechercher une continuité des clôtures, en les greffant basses.
- Encourager les plantations d'arbres et les haies végétales qui adoucissent les discontinuités entre les maisons.
- Ne pas négliger les façades.



PRINCIPES DE COLORATION



MOBILIER URBAIN



Le vieux Fort-Mahon :
Ambiance «batare».
Couleurs et matériaux en harmonie avec l'environnement naturel.