

COMMUNE DE QUEND

ELABORATION DU PLU

Règlement applicable

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone UA	5
Caractère de la Zone.....	5
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
SECTION III- PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	14
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone UB	15
Caractère de la Zone.....	15
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	22
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	23
CHAPITRE III - Règlement applicable à la Zone UC	24
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	25
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	34
CHAPITRE IV - Règlement applicable à la Zone UD	35
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	36
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	39
CHAPITRE V - Règlement applicable à la Zone UF	40
Caractère de la zone	40
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	40
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	41
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	45
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone 1AU	48
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	48
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	49
SECTION III - PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES.....	54
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone A	57
Caractère de la zone	57
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	58
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	63
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone N	67
Caractère de la zone	67
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	68
SECTION III - PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES.....	71
ANNEXES	72

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UA**, qui regroupe les parties du territoire où les bâtis sont d'une architecture riche et éclectique, et témoigne le plus directement de l'activité balnéaire et estivale de la station,

- **la zone UB**, de Quend-ville, la ville traditionnelle picarde, agglomérée le long des différentes voies et tracés historiques, constitue le «centre-ville », historique et institutionnel et regroupant pour majorité des constructions de qualité, formant un ensemble harmonieux.

- le secteur UBt regroupe les terrains liés aux équipements sportifs et de loisirs.
- le secteur UBj reprend les fonds de jardin

- **la zone UC** qui regroupe les constructions relativement aérées qui caractérisent les aires d'extension récentes de la commune de Quend, issues ou non d'opérations groupées de lotissement, il s'agit le plus souvent des zones pavillonnaires. Elle regroupe également quelques ensembles isolés plus anciens, au caractère relativement aéré.

- Le secteur UCt regroupe les terrains liés aux activités touristiques et de loisirs.
- Le secteur UCa reprend des espaces sensibles comme l'Orée des Pins, la Dune Fleurie ou les Shelters
- Le secteur UCb reprend des espaces de la Petite Californie,
- Le secteur UCj reprend les fonds de jardin

- **la zone UD** est une zone urbaine de densité élevée appartenant à la ZAC du Royon à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'équipements, de commerces et services.

- **la zone UF** est caractérisée par la présence de services : bureaux, artisanat, industries légères et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone UA

Caractère de la Zone

Le secteur UA correspond à l'urbanisation de Quend-plage qui regroupe les parties du territoire où les bâtis sont d'une architecture riche et éclectique, et témoigne le plus directement de l'activité balnéaire et estivale de la station.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitations.

Le secteur UAat permet la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants :

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les exploitations agricoles et forestières

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article UA 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions des constructions repérées au titre du L151-19 sont soumises à permis de démolir

Sous réserve de la prise en compte du PPrn, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dispositions particulières :

En secteur UA1, toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les intégrer aux constructions voisines ou dans un muret minéral en façade sur rue.

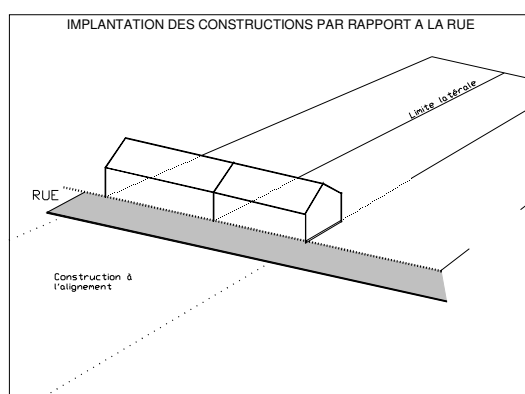
Article UA 5 : Caractéristique des terrains

Sous réserve de prise en compte du PPrn, sont autorisés les affouillements ou 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.

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

Les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.



D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

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

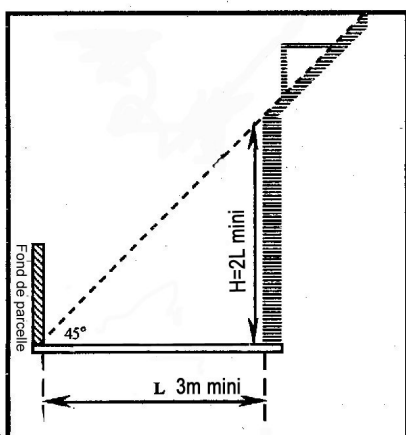
1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle:



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UA 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **16.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Article UA 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux «arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

- 1 - regrouper les panneaux en bande horizontale,
- 2 - suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- 3 - intégrer les installations techniques à la construction.

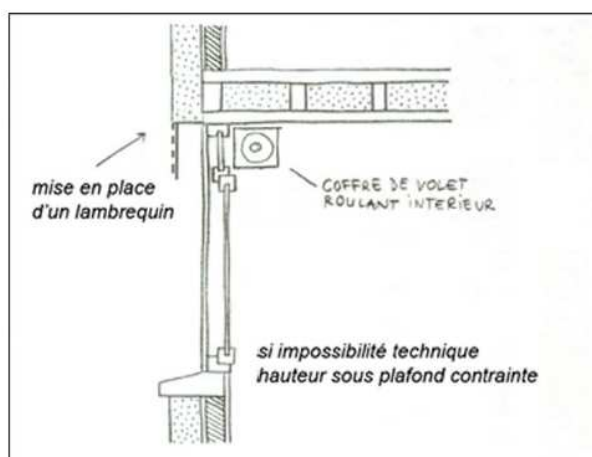
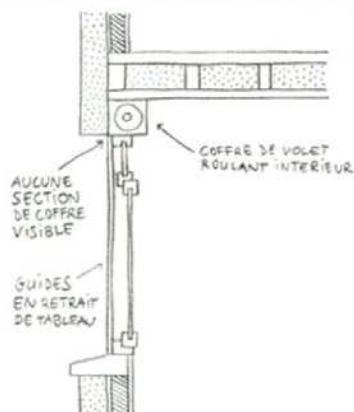
b) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

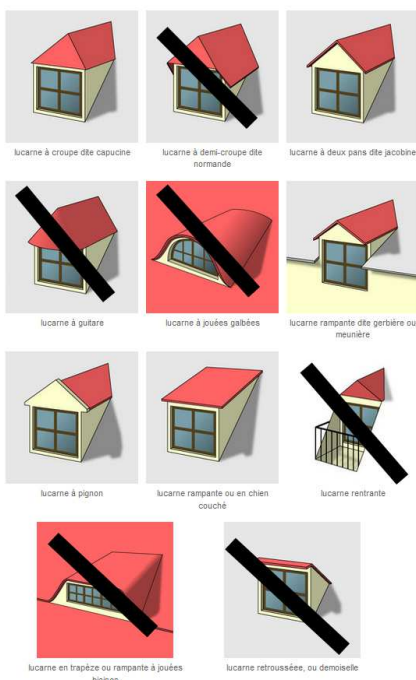
a) **Volets**

Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffret de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

PRINCIPE DE MISE EN PLACE DES VOLETS ROULANTS



b) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Pour les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

b) Matériaux et décorations

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

d) Les ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 1.20m du plan de la façade. Les balcons en saillie sont interdits au rez-de-chaussée. Les balcons devront être à une hauteur minimale par rapport au niveau de la voirie publique de 1.50m. Les balcons seront réalisés au moyen de porte à faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteau.

En outre, les balcons, les oriels et bow-windows ne représenteront pas plus de 60% du linéaire de la façade.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) autres limites :

Les clôtures sont minérales ou végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale si ces caractéristiques techniques permette la circulation de la petite faune.

c) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras, les brises-vue ajoutés à la clôture

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. Tout nouveau percement devra être sur rue et devra respecter les rythmes et les proportions des percements existants.

VI – Locaux accessoires à l'habitation

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 ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

VII – Locaux commerciaux

Les devantures devront respecter les structures et ordonnances des immeubles. Les stores et auvents mobiles seront conçus de façon à ce qu'une fois repliés, la saillie du coffre les contenant soit réduite au maximum en cas de coffrage en applique, ou s'escamotera totalement dans le cas de devantures intégrées à la construction.

Article UA 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1 m² par logement.
Le stationnement latéral le long des voies à créer est interdit
- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².
- Pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre

Lorsque la création par le pétitionnaire de places de stationnement sur l'unité foncière du projet est impossible pour des motifs justifiés, architecturaux, urbanistiques ou techniques, le pétitionnaire est autorisé à satisfaire à ses obligations en créant les placements sur une unité foncière distante de l'unité foncière du projet, de moins de 300 mètres et dont il justifie d'une pleine propriété.

A défaut, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession de 15 ans au moins dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans le même rayon.

A défaut de toutes ces possibilités de satisfaire à l'obligation de réalisation de places de stationnement, le pétitionnaire verse une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement, si celle-ci est mise en place.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites.

a) 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.

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on utilisera oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, l'apport de terre végétale et la plantation de gazon ou de toutes espèces exogènes est interdit.

b) 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.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UA 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UA 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UB

Caractère de la Zone

La zone UB regroupe des constructions pour la majorité ancienne, souvent en torchis ou en briques, qui forment un patrimoine vernaculaire intéressant de Quend Ville. Il regroupe également des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou issus de l'économie rurale, et liés aux zones d'urbanisation. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes à l'origine de belle qualité, insérées dans le tissu urbain ou en limite d'urbanisation. Dans l'ensemble de la zone, on doit se soucier du maintien en compatibilité avec la présence des habitants des occupations et utilisations liées à l'économie rurale traditionnelle. Les aménagements de ces dernières doivent à l'avenir être l'objet de soins particuliers, de façon à se situer en cohérence avec l'évolution future du centre ancien et à maintenir un équilibre cohérent assurant la mixité des activités. Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

- le secteur UBt reprend les activités d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics
- Le secteur UBj reprend les fonds de jardin

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants :

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que bureaux
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article UB 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Sous réserve de la prise en compte du PPrn, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dispositions particulières :

En secteur UBt, Toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général
En secteur UBj seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes y compris garages dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines ou dans le muret d'une clôture.

Article UB 5 : Caractéristique des terrains

Sous réserve de la prise en compte du Pprn, sont autorisés les affouillements ou 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.

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

Les implantations suivantes sont admises :

soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

soit les constructions principales sont implantées en retrait :

la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 3.00m et 6.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UBt, les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

En secteur UBj, les constructions et aménagements seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

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

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

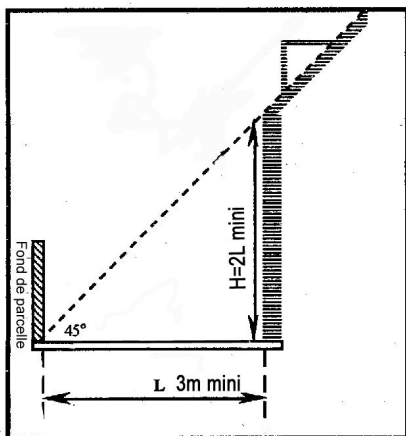
a) Les constructions seront jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 70% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les sous-sols sont interdits.

Article UB 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Un seul niveau de combles est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Dans les secteurs du PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence ;

Article UB 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

Les recommandations et prescriptions s’appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l’espace public, qu’aux « arrières » souvent visibles depuis l’extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu’elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s’y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l’environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s’harmoniser avec l’ensemble des bâtiments auxquels appartient l’immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s’adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

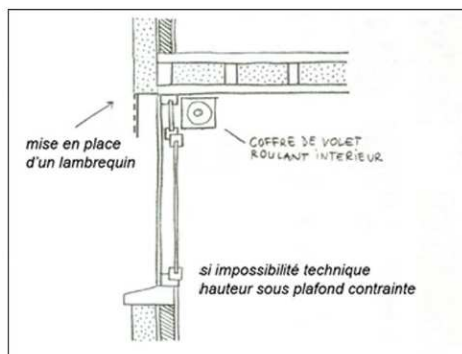
Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques au volume des combles.

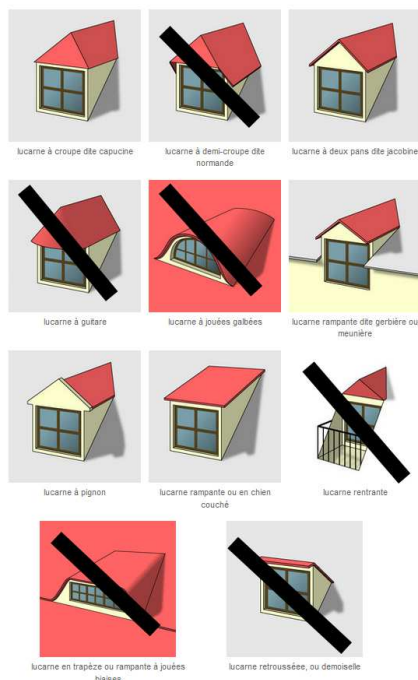
Dans le cas des constructions repérées au titre de l’article L151-19° du Code de l’Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

b) Volets



Les coffrets de volets roulant devront être placés à l’intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l’extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l’intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



c) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d’obturations des châssis de toit seront installés à l’intérieur de la construction

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l’étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue. Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

2) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

d) **Aspect**

Pour les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

e) **Matériaux et décorations**

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

f) **Couleurs**

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

2) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales ou végétales.**

b) autres limites :

Les clôtures sont végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale si ces caractéristiques techniques permette la circulation de la petite faune.

a) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras , les brise-vue

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans les secteurs du PRRN, il est préféré les types de clôture suivants : les clôtures de hauteur totale limitée à 1,20 m à structure aérée (grille, grillage, bois ajouré...) pouvant comporter un muret de moins de 0,60 m de hauteur,

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. Tout nouveau percement devra être sur rue et devra respecter les rythmes et les proportions des percements existants.

Article UB 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logements et 1 place vélo
- pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation et 1 place vélo

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**1) Protection des espaces boisés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger» sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) 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.

b) Haies

Les haies et boisements préservés au titre du L151-23° ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- dans le cas des boisements, chaque arbre abattu devra être remplacé

Les mares et fossés ne pourront pas être comblés ni busés

c) 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.

SECTION III**PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES****Article UB 14 : Performances énergétiques et environnementales**

non réglementé.

Article UB 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE III

Règlement applicable à la Zone UC

Caractère de la Zone

La zone regroupe les constructions relativement aérées qui caractérisent les aires d'extension récentes de la commune de Quend, issues ou non d'opérations groupées de lotissement. Elle regroupe également quelques ensembles isolés plus anciens, au caractère relativement aéré.

En dépit de son caractère assez informel, un des atouts de la zone consiste précisément dans les relations à la 'nature', aux limites d'urbanisation, aux vues traversantes, qu'il faut mettre en valeur.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

- Le secteur UCa regroupe l'espace des Shelters et de la Dune Fleurie qui se caractérise par un espace naturel de qualité et la qualité architecturale des constructions existantes.
- Le secteur UCb comprend le secteur de la Petite Californie
- Le secteur UCt regroupe les terrains liés aux activités touristiques et de loisirs.
- Le secteur UCj reprend les fonds de jardin

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions de la zone UC sont repérées et identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et sont l'objet de prescriptions architecturales.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que bureaux
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières
- les carrières

Dispositions particulières :

Dans les secteurs UCa, UCb, les sous-sols, les exhaussements et affouillements des sols sont interdits. Sont interdits les commerces, les activités artisanales.

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article UC 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions des constructions repérées au titre du L151-19 sont soumises à permis de démolir

Sous réserve de prise en compte du Pprn, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dispositions particulières :

Dans le secteur UCt, seules sont admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et les hébergements hôteliers.

En secteur UCj seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes y compris garages dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés et mares existantes. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les intégrer aux constructions voisines ou dans un muret minéral en façade sur rue.

Article UC 5 : Caractéristique des terrains

Sous réserve de la prise en compte du PPRn, sont admis les affouillements ou 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.

Dans le secteur UCb, chaque parcelle recevra 1 seule habitation

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

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les implantations suivantes sont admises :

a) soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

b) soit les constructions principales sont implantées en retrait : Dans ce cas, les constructions devront être implantées dans une bande de 45 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin, piscines, jakuzzi, tennis, abri à bateaux d'une emprise au sol maximale de 20m²..

Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

c) soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteurs UCt et UCj, les constructions et aménagements seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

En secteur UCa,

soit les constructions principales sont implantées en retrait :

la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul compris entre 3.00m et 7.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

En secteur UCb, les constructions principales sont implantées en retrait minimal de 7 mètres

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

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

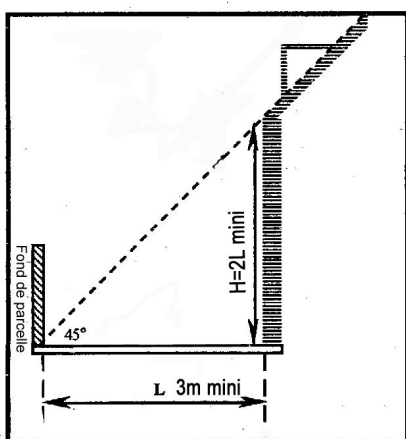
Dispositions particulières :

En secteur UCa, les parties de la construction, aile, extension ou annexe seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

En secteur UCb, les parties de la construction, aile, extension ou annexe seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 4 mètres.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîte.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle:



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîte.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

non réglementé

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 70% de la superficie totale de terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs du PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence ;

Dispositions particulières :

En secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie totale de terrain.

Article UC 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Dans les secteurs du PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence ;

Au-delà d'une bande de 25m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Dispositions particulières :

En secteurs UCb et UCa, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **9.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis. le niveau du rez de chaussée sera situé au minimum à 0.50m au dessus de l'axe de la chaussée mesuré dans le profil en travers, passant par l'axe de la façade de chaque construction

En secteur UCj, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Article UC 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques à la construction.

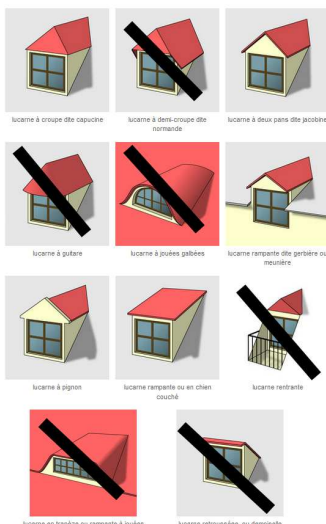
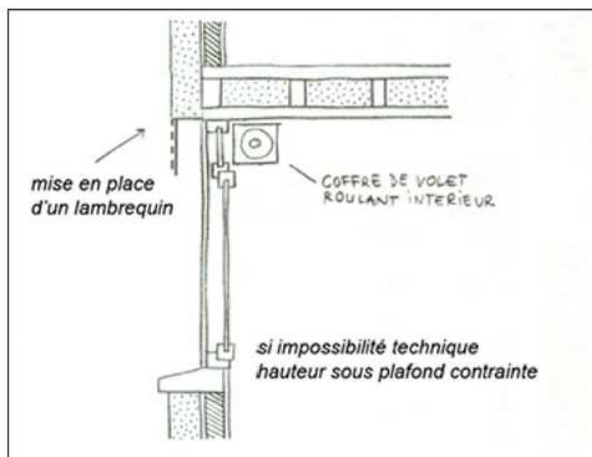
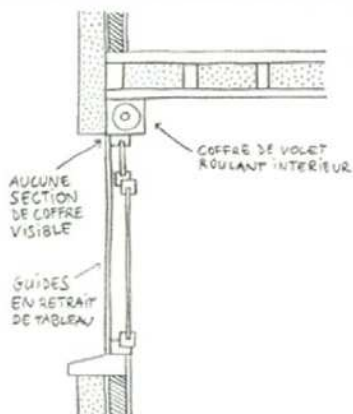
Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

Volets

Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

PRINCIPE DE MISE EN PLACE DES VOLETS ROULANTS



Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue. Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

3) Les toitures- Aspect

- Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

- Aspect

Pour les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

- Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, ...).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

- Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

- Les ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie (oriels, balcons, saillies diverses...) ne doivent pas déborder de plus de 0.80m du plan de la façade. Les balcons en saillie sont interdits au rez-de-chaussée. Les balcons seront réalisés au moyen de porte à faux ou de consoles et ne pourront en aucun cas présenter d'éléments de superstructure tels que colonnes et poteau.

En outre, les balcons, les oriels et bow-windows ne représenteront pas plus de 50% du linéaire de la façade.

IV - Les clôtures

Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

Aucun accès ne sera autorisé sur la zone NI

1) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont végétales.**
Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

b) autres limites :

Les clôtures sont végétales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale si ces caractéristiques techniques permette la circulation de la petite faune.

c) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

2) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

Dans les secteurs du PPRn, il est préféré les clôtures de hauteur totale limitée à 1,20 m à structure aérée (grille, grillage, bois ajouré) pouvant comporter un muret de moins de 0,60 m de hauteur,

V – Réhabilitation des constructions et ensembles

Repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. Tout nouveau percement devra être sur rue et devra respecter les rythmes et les proportions des percements existants.

VI – Locaux accessoires à l'habitation

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 ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

Article UC 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1 m² par logement.

Le stationnement latéral le long des voies à créer est interdit

- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².

- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre

Lorsque la création par le pétitionnaire de places de stationnement sur l'unité foncière du projet est impossible pour des motifs justifiés, architecturaux, urbanistiques ou techniques, le pétitionnaire est autorisé à satisfaire à ses obligations en créant les placements sur une unité foncière distante de l'unité foncière du projet, de moins de 300 mètres et dont il justifie d'une pleine propriété.

A défaut, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession de 15 ans au moins dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans le même rayon.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. Tout arbre d'essence locale abattu doit être replanté par un arbre de même essence locale.

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.

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on utilisera oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, l'apport de terre végétale et la plantation de gazon ou de toutes espèces exogènes est interdit.

En limite d'urbanisation, avec les zones N et A, secteur NI, il sera conservé ou mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec le paysage.

Les haies et boisements préservés au titre du L151-23° ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- dans le cas des boisements, chaque arbre abattu devra être remplacé

Les mares et fossés ne pourront pas être comblés ni busés

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 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UC 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UC 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE IV

Règlement applicable à la Zone UD

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée appartenant à la ZAC du Royon à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'équipements, de commerces et services.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que celles précisées à l'article 2

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article UD 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

- Les extensions des constructions existantes
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les intégrer aux constructions voisines ou dans un muret minéral en façade sur rue.

Article UD 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Les implantations suivantes sont admises :

a) soit les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

b) soit les constructions principales sont implantées en retrait :
la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul minimal d'un mètre par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

c) soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) **Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.** En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

b) **Au-delà d'une profondeur maximum de 18 mètres à compter de la voie** la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

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

Non réglementé

Article UD 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UD 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **8.80m à l'égout** Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder **14m au faitage** Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau de référence pris en compte est celui de la voirie de desserte principale.

Article UD 11 : Aspect extérieur

Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Article UD 12 : Stationnement

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

Il est exigé au minimum

- Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo

- pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.
- Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m².
- pour les hébergements hôteliers : 1 place par chambre, 1 place pour 10m² de salle de restaurant

Pour toute construction supérieure à 150m² de surface de plancher, un stationnement pour les deux roues sera prévu à raison de 1.50 m² par tranche entamée de 40m² de surface de plancher.

Lorsque la création par le pétitionnaire de places de stationnement sur l'unité foncière du projet est impossible pour des motifs justifiés, architecturaux, urbanistiques ou techniques, le pétitionnaire est autorisé à satisfaire à ses obligations en créant les placements sur une unité foncière distante de l'unité foncière du projet, de moins de 300 mètres et dont il justifie d'une pleine propriété.

A défaut, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession de 15 ans au moins dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé dans le même rayon.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. Tout arbre d'essence locale abattu doit être replanté par un arbre d'essence local

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on utilisera oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, la plantation de toutes espèces exogènes est interdite.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UD 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UD 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE IV

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités de services : commerces, bureaux et de leurs constructions annexes : entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- les exploitations agricoles et forestières

Dans cette zone, les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPRn.

Article UF2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sous réserve de la prise en compte du PPRn :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une surface habitable maximale de 150m².

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF3 Accès et voirie

1) Accès

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

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce

mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la ré-utilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UF5 Caractéristique des terrains

Sous réserve de la prise en compte du PPRn, sont admis les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,

Article UF6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies

Les aires de stockage et dépôts extérieurs ne doivent pas être visibles des espaces publics.

Article UF7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UF9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UF10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans les secteurs soumis au PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence figurant sur la carte réglementaire.

Article UF11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis. Les couvertures d'aspect ondulé sont interdites.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UF et les zones N et A, la clôture est obligatoire et sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UF12 : Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UF13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement visibles de la RD 940, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) planté d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

SECTION III**PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES****Article UF 14 : Performances énergétiques et environnementales**

non réglementé.

Article UF 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal

Le secteur 1AUa reprend le secteur d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage destinée à des habitations, des hébergements hôteliers, touristiques et saisonniers notamment, ainsi que les activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone 1AU

Caractère de la Zone

Le secteur 1AU caractérise les zones d'urbanisation future à règlement alternatif destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble ou par la recomposition de ces secteurs. Le cas échéant, le projet de la ZAC du Royon pourra se faire dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme

Le secteur 1AUa reprend le secteur d'aménagement de la frange Nord jusqu'au secteur UD des Maisons de la Plage destinée à des habitations, des hébergements hôteliers, touristiques et saisonniers notamment, ainsi que les activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interditesSont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés le secteur 1AUa seront **soumis aux orientations d'aménagement et de programmation**

Dans le secteur 1AUa une densité minimale brute de 30 logements/ha sur l'ensemble de zone. Ainsi, Il devra être prévu la réalisation d'un minimum 20% de logements aidés par l'état pour l'ensemble de la zone

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques au titre des articles L.123-1-6° sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article 1AU 4 : Desserte par les réseauxL'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau collectif, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires et les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre les techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales, telles que l'excès de ruissellement rejeté au réseau public soit inférieur à 2 litres/ha/sec de surface aménageable (sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans).

La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Gaz- électricité - communication

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Ils seront intégrer aux constructions. Si cela s'avère techniquement impossible, ils seront entourés de haies végétales.

Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Néant

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée :

A l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

non réglementé

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du rez-de-chaussée (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un

seul niveau de comble est admis. En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra être supérieure à condition de respecter la hauteur de la construction existante.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie d'accès principal au logement, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie interne.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dispositions particulières :

En secteur 1AUa, la hauteur est limitée à 16m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux «arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

II - La Forme

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

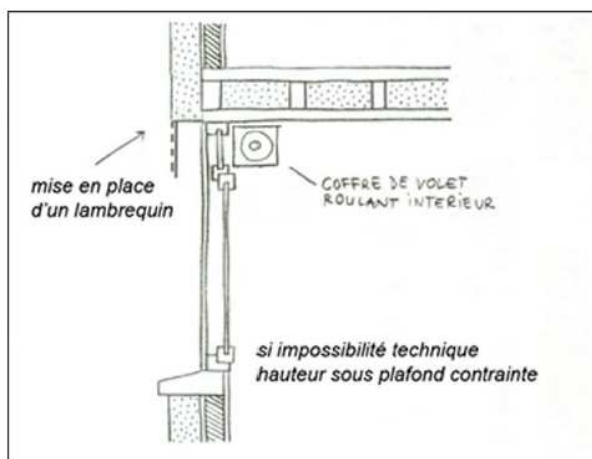
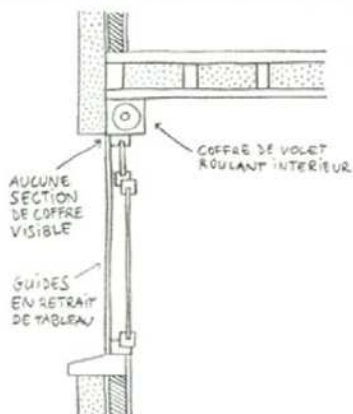
- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques à la construction.

2) Les ouvertures

Volets

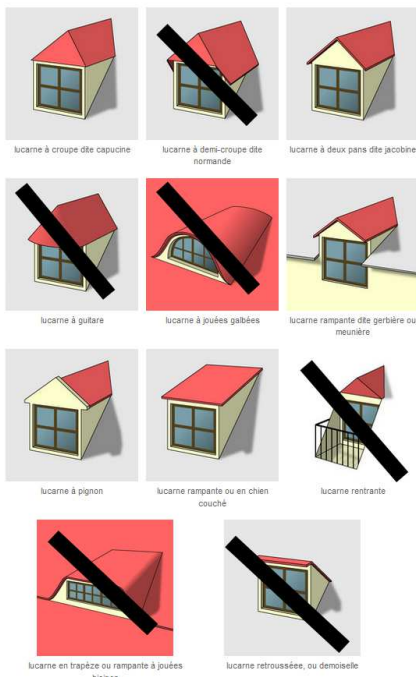
Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.

PRINCIPE DE MISE EN PLACE DES VOLETS ROULANTS



d) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Le schéma annexé précise les lucarnes interdites.

III - Aspect et couleurs

Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

Les façades

Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

→ Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

Matériaux et décorations

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être peint dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures

1-Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Les clôtures seront **minérales et/ou végétales**.

Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les murets techniques seront intégrés dans la haie végétale.

b) limites latérales et de fond de parcelle:

Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être **minérales et/ou végétales**.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale et si ces caractéristiques techniques permettent la circulation de la petite faune.

c)-Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton en hauteur. Sur rue, les canisses, bâches, claustras sont interdits.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur rue. En limite séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

◆ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées soit sur les lots soit dans des aires de stationnement à l'extérieur des lots sous forme de "poche". Dans ce cas, le stationnement latéral le long des voies ne saura répondre à cette exigence : le stationnement latéral le long des voies sera comptabilisé en sus (visiteurs, ...)

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.

- ◆ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations Les plantations seront d'essence locale.

En cas d'absence d'ossature arborée existante, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être plantés.

SECTION III

PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Article 1AU 14 : performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder. Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux de façon à pouvoir de raccorder.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la zone

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19°et L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

- le secteur At correspond à l'emprise d'un camping existant

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2:

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sous réserve de la prise en compte du PPRn, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les extensions à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions repérées au plan de zonage au titre du L151-19, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les changements d'affectation autorisés sont à usage de gîtes ou d'habitation ainsi que les locaux en lien direct avec ces usages.
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Dispositions particulières :

En secteurs At, est admis les constructions et aménagements liés aux hébergements hôteliers tels que les campings.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et les boisements préservés en vertu du L151-19° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article A2, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2) Voirie

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

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.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. 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 enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions agricoles ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou prévues. Les habitations, les équipements d'intérêt collectif ou équipements publics peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

Dispositions particulières :

En secteurs At, les constructions sont implantées en retrait minimal de 5m des voies existantes

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

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 4 mètres au moins.

Les équipements d'intérêt collectif ou équipements publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait minimal d'1 mètre.

Les constructions à usage d'habitation peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00 mètre.

Dispositions particulières :

En secteurs At, les constructions peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00 mètre.

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

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **9.00 mètres au faitage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **12.00 mètres au faitage**.

Dans les secteurs soumis au PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence figurant sur la carte réglementaire.

Dispositions particulières :

En secteurs At, La hauteur des constructions est limitée à **9.00 mètres au faîtage**..

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

II - La Forme

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

- regrouper les panneaux sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques au volume des combles.

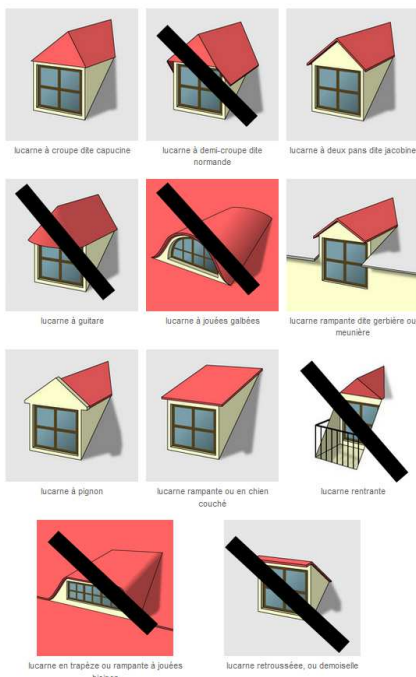
Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue.

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

III - Aspect et couleurs

Les toitures- Aspect

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour les constructions à usage agricole :

Les installations agricoles reflèteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère à travers une expression contemporaine.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleurs variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit** sauf pour des éléments ponctuels

Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés voire être restitués.

IV - Les clôtures

Les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles doivent être entretenues et conservées.

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies et clôtures végétales

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être entretenus et préservés.

Les haies et boisements préservés au titre du L151-23° ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Les mares et fossés ne pourront pas être comblés ni busés

Autour des constructions, un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage sera mis en place.

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article A 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non

réglementé.

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, 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.

La zone N regroupe les espaces naturels à préserver.

- **Le secteur NI** correspond aux espaces remarquables (loi Littoral)
- **Le secteur Nzh** reprend les zones à dominante humide
- **Le secteur Nc** reprend la zone des carrières

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 et L151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- **Le secteur NI** correspond aux espaces remarquables (loi Littoral)
- **Le secteur Nzh** reprend les zones à dominante humide
- **Le secteur Nc** reprend la zone des carrières

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU MARQUENTERRE-BAIE DE SOMME

La commune est concernée par le PPRn du Marquenterre-Baie de Somme approuvé le 10 juin 2016 par arrêté préfectoral.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES ET SUBMERSION MARINE

La commune est exposée au risque de remontées de nappes et de submersion marine. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles de l'article N2:

Dispositions particulières :

En secteur NI, sont interdits tous les aménagements et constructions sauf les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à

l'ouverture au public des espaces remarquables ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

En secteur Nzh, les aménagements ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de la prise en compte du PPRn :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les aménagements permettant le développement, l'évolution du tracé du golf existant ainsi que sa gestion
- seules sont admises, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions principales repérées au plan de zonage au titre du L151-19, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Les changements d'affectation autorisés sont à usage de gîtes ou d'habitation et les locaux en lien direct avec ces usages.

Dispositions particulières :

En secteur Nzh et sous réserve du PPRn, sont permis le changement d'affectation des constructions existantes repérées au titre du L151-19 à usage de gîte et d'habitation et les locaux en lien direct avec ces usages ainsi que l'extension à usage agricole des activités agricoles existantes

En secteur Nc, sont autorisés tous les aménagements et constructions nécessaires l'activité d'extraction des carrières, aux activités de traitement et de transit de matériaux.

Sur les espaces de carrières aménagés et sortis du périmètre ICPE (quitus, après remise en état), sont autorisées les activités à usages de loisirs et/ou touristiques.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

Non réglementé

Article N4 Desserte en eau et assainissement

a) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

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

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

Préservation des fossés :

Sauf en secteur Nc, Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

b) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Sauf difficultés techniques, les réseaux doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

c) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Dans le cas où le réseau public n'existe pas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène et le schéma directeur d'assainissement en vigueur.

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

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre des voies existantes.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

Les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics seront implantées en limite ou en retrait minimal d'un mètre.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 Emprise au sol

Non réglementé

Article N10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis. La hauteur n'est pas limitée pour les constructions d'intérêt collectif ou équipements publics

Dans les secteurs soumis au PPRn, le premier niveau de plancher sera situé au-dessus de la cote de référence figurant sur la carte réglementaire.

Dispositions particulières :

En secteur Nc, la hauteur des constructions est fixée à 10 m à l'acrotère pour les bâtiments à usage industriel. Pour les autres équipements industriels liés à l'exploitation des carrières, une hauteur maximale de 15 m est autorisée".

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère et naturelle du lieu, les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'applique.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les clôtures doivent être perméables au déplacement de la faune. Ainsi, les palissades, murets, grillages à maille serrée... sont interdits. On devra opter pour des clôtures basses en lisse ou en grillage à maille ouverte avec un espace dégagé au sol de 15 cm minimum.

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on peut utiliser oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, l'apport de terre végétale et la plantation de gazon ou de toutes espèces exogènes est interdit.

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparents possibles.

Pour permettre l'entretien de cours d'eau, les haies et clôtures ne peuvent pas s'implanter à moins de 4 mètres de la rive ou les clôtures devront être démontables.

Article N12 Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

De façon générale, les essences non locales qui banalisent le paysage sont proscrites.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être entretenus et préservés.

Les haies et boisements préservés au titre du L151-23° ne pourront être arrachés que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- dans le cas des boisements, chaque arbre abattu devra être remplacé

Les mares et fossés ne pourront pas être comblés ni busés

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on utilisera oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, l'apport de terre végétale et la plantation de gazon ou de toutes espèces exogènes est interdit.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article N 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

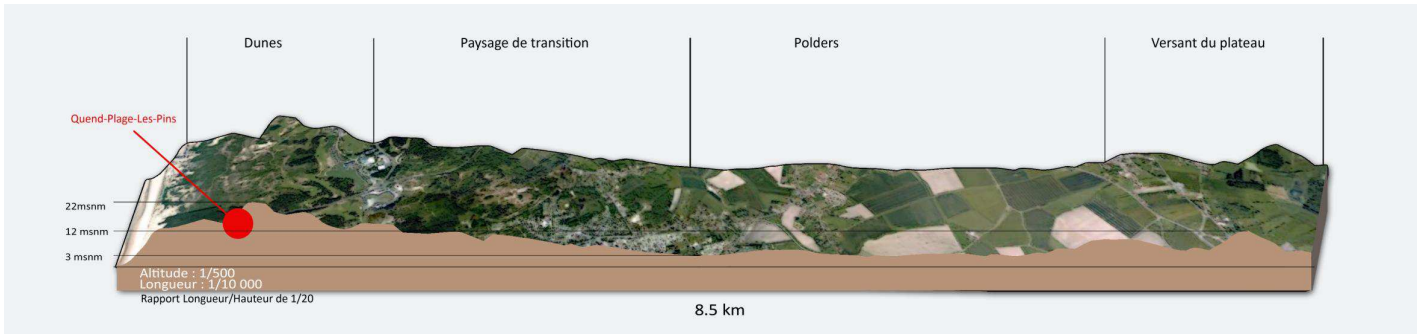
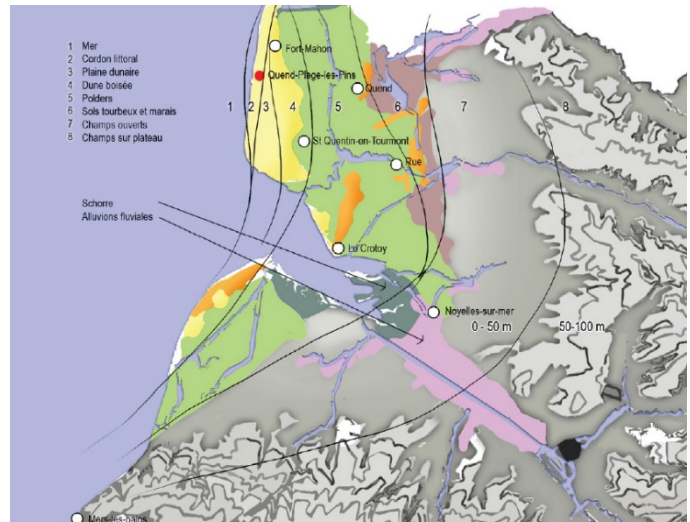
Non réglementé.

ANNEXES
à caractère informatif

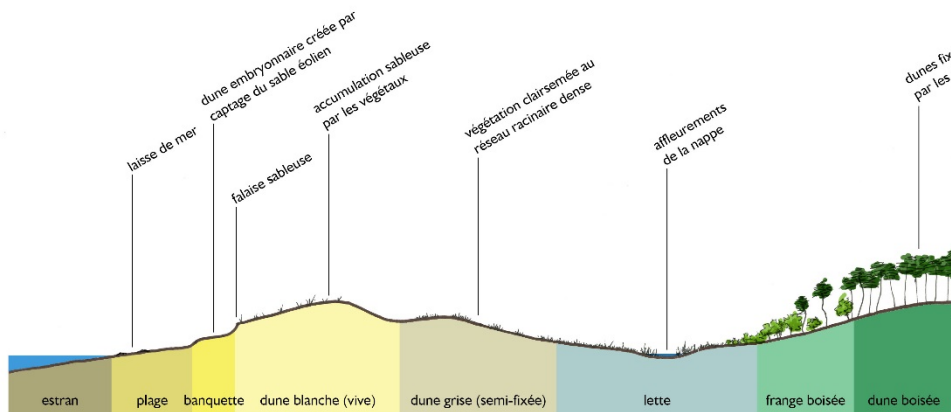
Recommandations paysagères

PALETTE VEGETALE INDICATIVE

COMMUNE DE QUEND



TRANSCRIPTION DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES SUR LA COMMUNE



Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier plusieurs entités paysagères s'appuyant sur la topographie et la mosaïque de paysage. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage dunaire / Dunes blanches,
- Un paysage dunaire / Dunes grises,
- Un paysage dunaire fixé par les Pins,
- Un paysage humide : Polder.
- Le tissu rural de la commune.

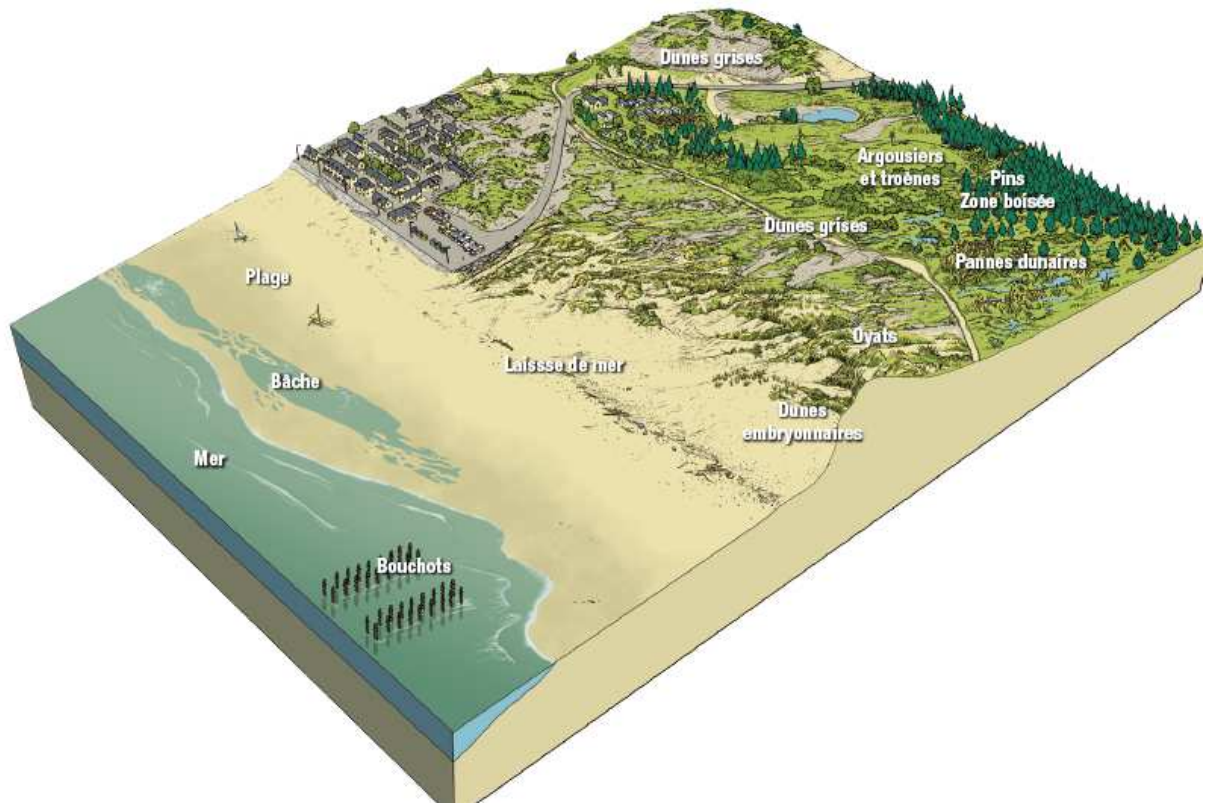
Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser des essences végétales liées au registre de l'eau via des haies bocagères, des haies taillées, ... sur l'espace polder (Inscription de la ville de Quend).
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village. Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au milieu dunaire sur le secteur de Quend plage.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 - Un paysage dunaire marqué par trois grandes séquences paysagères :



- Dunes blanches et embryonnaires :

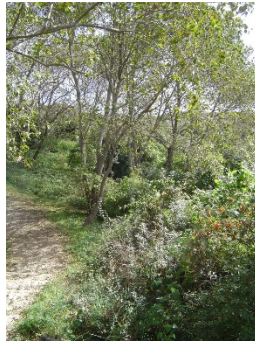


Oyats

- Dunes grises,

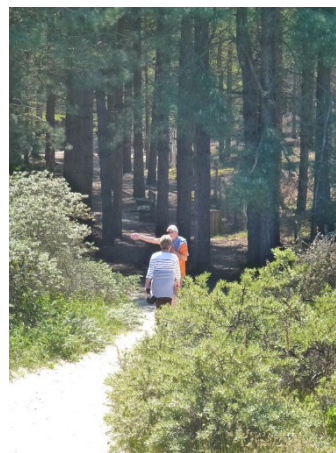


Pruneliers et Saules marsault



Argousiers

- Dunes boisées,



LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS EN MILIEU DUNAIRE

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère dunaire (essences locales).

ZONE EXPOSEE AU VENT :

- Prunus spinosa
- Argousiers
- Aubépines
- Erica arborea
- Ulex europaeus
- Cytisus scoparius
- Pinus sylvestris
- Pinus nigra
- Peuplier

- Saule marsault
- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Pittosporum

ZONE PROTEGEE :

- Ligustrum vulgare
- Malus communis
- Mûrier
- Ilex aquifolium
- Ficus carica
- Ceanothus
- Escallonia
- Olearia

ZONE ABRITEE :

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| - Malus germanica | |
| - Phillyrea angustifolia | |
| - Eucalyptus | |
| - Clerodendron | |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Clématite | |
| - Viorne obier | Viburnum opulus |
| - Houx | Ilex aquifolium |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Geranium vivaces | |
| - Lilas | Syringa |
| - Deutzia | Deutzia |
| - Hortensias | Hydrangea anabelle |

ENTITE 2 – Un paysage humide du polder marquant ainsi l'identité de la commune.

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance humide).

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris | Chêne des marais |
| - Salix alba | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |
| - Saule blanc | Salix alba |
| - Saule cendré | Salix cinerea |
| - Saule des vanniers | Salix viminalis |
| - Saule marsault | Salix caprea |



Plantes humides :

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Thypha angustifolia | Massette |
| - Iris pseudoacorus | Iris des marais |
| - Lythrum salicaria | Salicaire |
| - Juncus inflexus | Jonc courbé |
| - Scirpus lacustris | Jonc des chaisiers |
| - Carex acutiformis | Laïche des marais |
| - Carex pseudocyperus | Laïche faux souchet |



ENTITE 2 – Le tissu rural de la commune.

LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Charmes |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera | Lonicera nitida |
| - Hêtre | Fagus sylvatica |
| - Aubépines | Crataegus monogyna |
| - Saules osiers | Salix viminalis |



Charmille



Haie basse en mélange
(Aubépines, ...)



Hêtre



Saules osiers

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - Tilia | Tilleul |
| - Sophora japonica | Sophora |
| - Betula utilis | Bouleau |
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Amélanhier vulgaire | Amélanhier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier | Pyrus |
| - Pommier | Malus |

- Prunellier	Prunus spinosa
ARBUSTES / VIVACES	
- Prunellier	Prunus spinosa
- Rosa rugosa	Rosiers sauvages
- Rosiers	
- Erable champêtre	Acer campestre
- Chèvrefeuille	Lonicera nitida
- Clématite	
- Viorne obier	Viburnum opulus
- Houx	Ilex aquifolium
- Noisetiers	Corylus avellana
- Troëne	Ligustrum vulgare
- Sureau	Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Seringat	Philadelphus
- Geranium vivaces	
- Buis	Buxus sempervirens
- Lilas	Syringa
- Deutzia	Deutzia
- Hortensias	Hydrangea anabelle

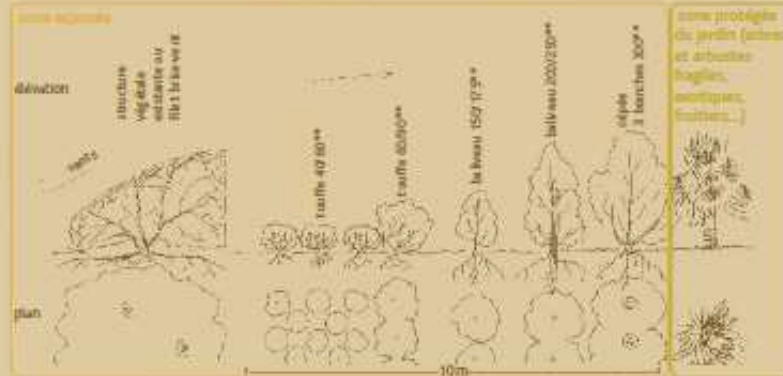


Haie libre en mélange

Conseils de plantation

en zone exposée

abriter les plantations derrière des structures végétales existantes même sénescentes (qui présentent les caractères de la vieillesse)... Elles formeront d'excellents brise-vents temporaires contre les vents forts (> 60 km/h) fréquents d'octobre à mars sur l'ensemble des côtes manchoises.



installer des protections temporaires (palissades, filets...) ou définitives (talus, murs) intégrés à l'environnement immédiat et à la conception du jardin.

au contact d'un espace naturel, préférer les arbustes et arbres indigènes (qui croissent naturellement dans ce milieu, sans y avoir été importés), contrôler le développement de ceux qui sont exogènes (qui sont introduits).

planter densément (de 0,50 m à 1 m) et en épaisseur sur 6 à 10 m, à la manière des fourrés arbustifs d'ajoncs, de prunelliers, d'aubépines, de saules roux-cendrés que l'on rencontre sur les côtes, si l'on souhaite constituer un lieu abrité à l'arrière.

planter des touffes ramifiées de préférence 40/60** ou 60/90**, des jeunes baliveaux 150/175**.

tuteurer les baliveaux.

les effets du vents



brûlures par les embruns



végétaux anémorphosés



végétaux penchés

en zone protégée

planter des baliveaux 200/250** et des cèpes de 3 à 4 branches de mêmes dimensions (en plus de celles conseillées en zone exposée).

tuteurer les baliveaux et éventuellement les cèpes.

en zone abritée

possibilité de planter des arbres et arbustes de toutes les forces**, depuis les jeunes plants jusqu'aux arbres-tiges en passant par les baliveaux.

maintenir les arbres-tiges, à l'aide de tuteurs ou de haubans (câbles ou cordes).



bosquet de pins noirs tuteurés

** Exemples : la dimension (force) 40/60 [cm] correspond à la longueur des branches de la touffe ramifiée ou du jeune plant | la dimension 150/175 [cm] correspond à la hauteur du jeune baliveau (jeune arbre non ébranché) | Les arbres-tiges s'expriment en circonférence à 1 m du sol, par exemple : 8/10 [cm], 18/20 [cm] | Les cèpes (touffe de branches sortant d'une même souche) s'expriment en hauteur.

GLOSSAIRE

A

Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ;
au même nu : se dit de plusieurs partie d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

La destination Habitation qui comprend

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement**

La destination commerce et activités de services qui comprend

- **Hébergement hôtelier et touristique** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Commerce de détail et de gros** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Restauration**
- **Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**

- **Cinéma**

La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire

- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits

- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Centre de congrès et d'exposition**

La destination Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjour, résidences médicalisées ;

- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

La destination Exploitation agricole ou forestière

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Etage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...°;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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.

R151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

- a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques
- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
 - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
 - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
 - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
 - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

RAPPEL CODE CIVIL

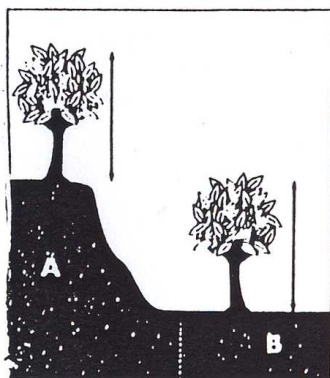
LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'émonner régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

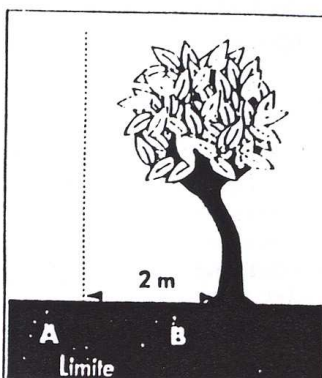


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

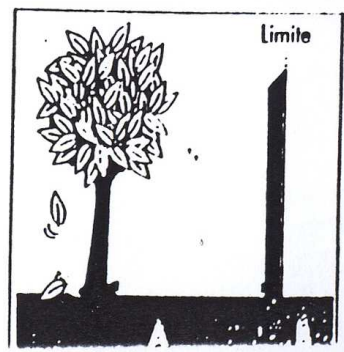
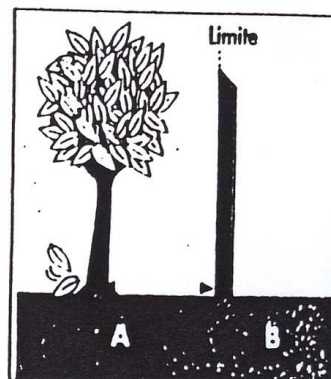
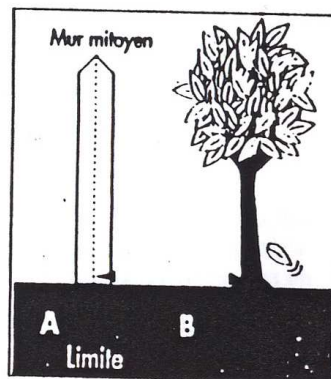


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contiguës.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- la vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- la vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

Attention : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une servitude de passage,
- si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

- un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

1 le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustrée aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ en **interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc .

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture

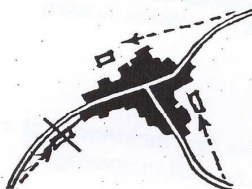


^ Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

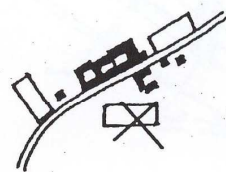
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.

Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies



Rapport à la structure du village



Dans un village composé de maisons ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaison)

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

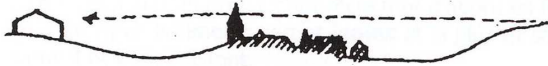
Rapport au relief



◊ dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

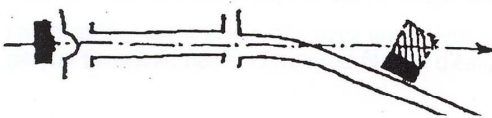


◊ il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

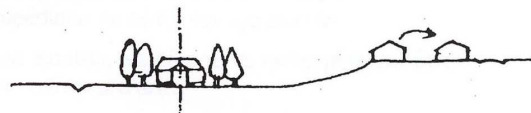


◊ dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



^ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Héneucourt)

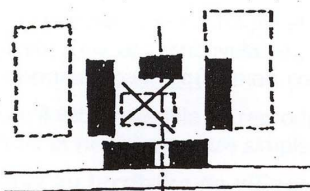


^ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château. La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



◊ souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Moufflers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

2 le bâtiment

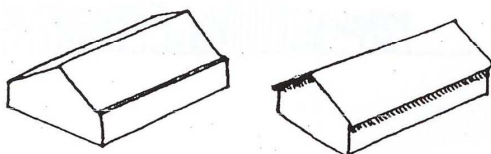
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

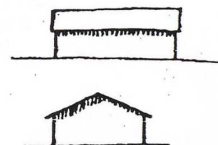


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



◊ pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

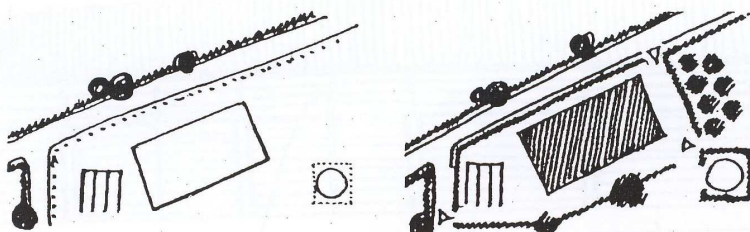
3 les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

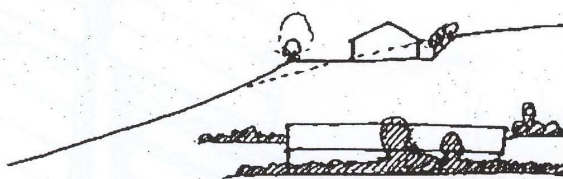
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



◀ les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



◀ vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

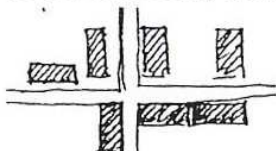
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).



marquage des carrefours

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traité : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

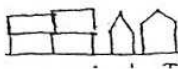
Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

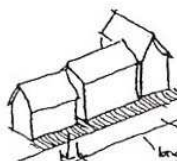
Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



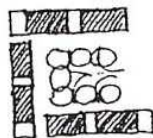
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...) ; aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



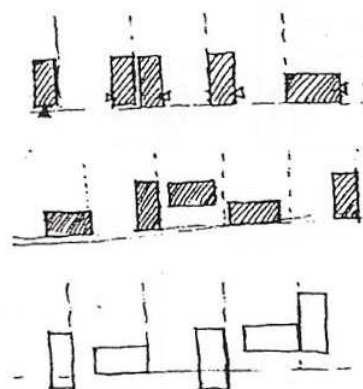
Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

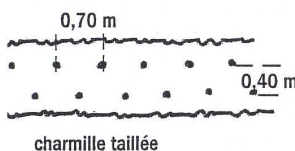
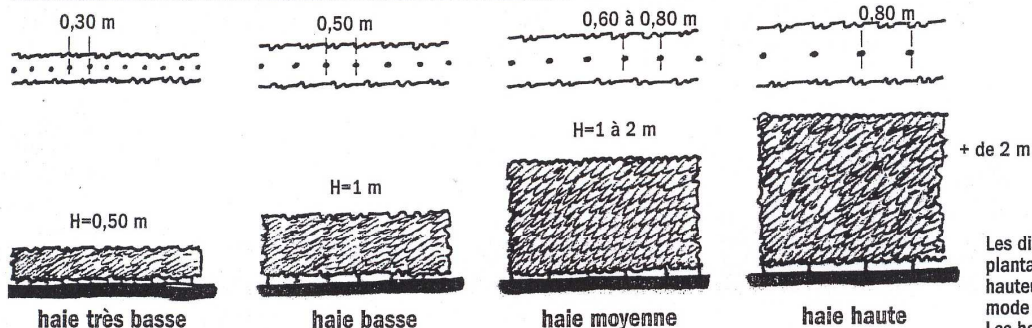
Variations



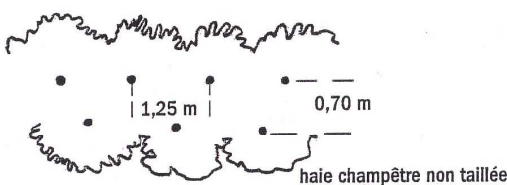


Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE

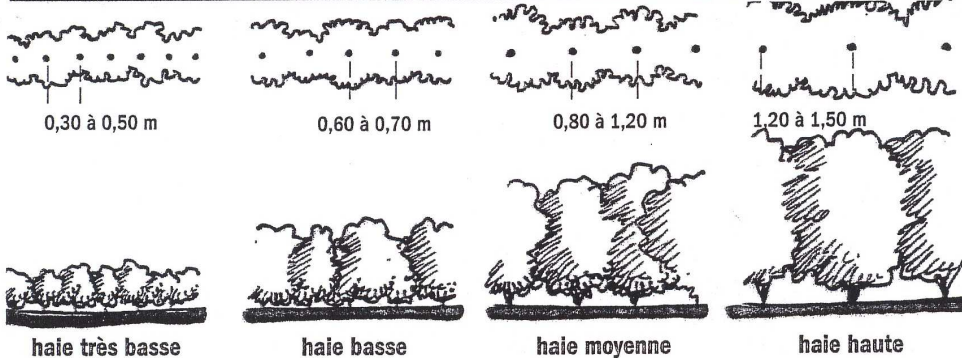


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

