

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération du

approuvant le P.L.U.

Le Maire Alain BAILLET

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	8
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	22
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC	34
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD	46
Chapitre V. Règlement applicable à la zone UL	57
Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UM	65
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UT	72
Chapitre VIII. Règlement applicable à la zone UZA	79
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	85
Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU	86
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	98
Chapitre I. Règlement applicable à la zone A	99
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	104
Chapitre I. Règlement applicable à la zone N	105

TITRE I
-
DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

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

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

II- Droit de Prémption Urbain

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

Article 3 : Division du territoire en zones

I- Les zones urbaines:

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

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

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

UB : zone d'habitat intermédiaire.

UC : zone d'habitat récent des quartiers périphériques.

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

UL : secteur à vocation d'accueil des équipements.

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

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

UZA: zone urbanisable de la ZAC du Royon.

II- Les zones à urbaniser

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

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

1AU : zone d'urbanisation future ouverte.

III- Les agricoles

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

IV- Les zones naturelles et forestières

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

Cette zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

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

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

Sur les documents graphiques, figurent en outre :

Les emplacements réservés (ER)

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

Les éléments naturels et bâtis remarquables

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

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces proches du rivage

Les plantations à réaliser

Article 4 : Adaptations mineures

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

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

Article 5 : Constructions non conformes

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

Article 6 : Reconstruction à l'identique

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

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

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

Article 8 : Espace Boisé Classé

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

Les coupes et abattages d'arbres, compris dans un Espace Boisé Classé figurant au plan, sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article 10 : Clôtures

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

Article 11 : Stationnement des caravanes

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

Article 12 : Protection des vestiges archéologiques

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

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

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

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

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

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