

**TITRE V**

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## Chapitre I. Règlement applicable à la zone N

\*

\*      \*

*La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Cette zone comporte plusieurs secteurs :*

- un secteur Nl, correspondant au centre équestre et aux terrains environnants,
- un secteur Nr, correspondant aux espaces remarquables du littoral.

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

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

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

#### **Article N1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

- Les constructions suivantes:
  - à vocation d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2,
  - commerciale, artisanale, industrielle,
  - hôtelière, sauf dans les cas visés à l'article 2,
  - les entrepôts,
  - les constructions agricole **sauf dans le secteur Nr** et dans les conditions fixées à l'article 2 et agricole à usage familial,
  - les services publics ou d'intérêt collectifs **sauf dans le secteur Nl**,
  - les constructions à usage de stationnement de véhicules,
  - les carrières,
  - les habitations légères de loisirs,
  - les services publics ou d'intérêt collectifs, sauf dans les cas visés à l'article 2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les caravanes isolées,
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
  - les parcs résidentiels de loisirs,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,

- les aires de stationnement, *sauf dans le secteur Nl et dans le secteur Nr*, dans les conditions fixées à l'article 2,
- les dépôts divers...
- les aires de jeux et de sport, *sauf dans le secteur Nl et dans le secteur Nr*, dans les conditions fixées à l'article 2,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2.

Dans le secteur Nr sont interdites toutes les occupations du sol non citées à l'article N2 secteur Nr.

## **Article N2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

### **Rappels**

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

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

### **I- Sont admises :**

**Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :**

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher avec un maximum de 50m<sup>2</sup> par rapport à la surface existante à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.

**Dans le secteur Nl, à condition qu'ils ne créent pas d'emprise au sol supplémentaire et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :**

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les services publics ou d'intérêt collectifs liés aux activités équestres ;
- les aires de jeux et de sport les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires ;

- les aires de stationnement nécessaires à ces activités.
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion services publics ou d'intérêt collectifs et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

**Uniquement, dans le secteur Nr, après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par les textes en vigueur :**

- les constructions et installations citées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.
- Ces occupations du sol sont autorisées à conditions de bénéficier d'une intégration paysagère et de présenter un caractère réversible

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

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

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

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 - Accès et voiries**

#### **I- Accès :**

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

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

3- Il ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière.

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

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

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

#### **II- Voirie**

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

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

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

## **Article N4 - Desserte par les réseaux**

### **I- Eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordés au réseau public d'eau potable ou à un puit.

### **II- Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel devra être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

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

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

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

### **III- Réseaux divers**

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

## **Article N5 - Caractéristique des terrains**

*Non réglementé*

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20,00 mètres de l'axe des chemins départementaux et de leur déviation, et à moins de 10,00 mètres de l'axe des autres voies existantes ou prévues.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50m par rapport aux limites séparatives.

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

*Non réglementé*

## **Article N9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 20m<sup>2</sup>.  
Dans le secteur *NI*, aucune emprise au sol nouvelle ne sera autorisée.

## **Article N10 - Hauteur maximum**

La hauteur totale d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage.

En *NI*, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

## Article N11 – Aspect extérieur des constructions

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

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

### 1) La volumétrie

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

### 2) Les façades

Sont interdits : les imitations de matériaux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de briques ou de matériaux tels que le carrelage. Les garde-corps ou tout autre élément en verre fumé sont interdits.

Les matériaux qui le requiert devront être enduits ou peints de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

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

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

L'aspect du bois non vernis est autorisé.

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

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

### 3) Les ouvertures

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

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

#### 4) Les ouvrages en saillie

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

#### 5) Les toitures

- Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique, ou par toute autre forme de toiture s'insérant correctement dans son environnement, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit. La conception des combles doit garantir une simplicité de volume.

Dans le cas des toitures à deux versants, on doit adopter une unité de pente, comprise entre 40 à 50 degrés sur l'horizontale, ou adopter une forme de toiture avec brisis et terrassons.

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

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

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

- Les fenêtres de toit doivent être alignées par rapport aux ouvertures de la façade.

Les châssis de toit sont interdits côté rue. Ils sont tolérés côté cour. Toute loggia ou balcon en toiture sont interdits.

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

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

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

#### LES COUVERTURES

- Les couvertures auront l'aspect :

- de la tuile, à raison de 22 tuiles/m<sup>2</sup>
- de l'ardoise,
- du zinc, du cuivre ou de l'inox

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

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

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

#### 6) Les clôtures

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

**Nature des clôtures**

- Sur toutes les limites d'unités foncières, les clôtures doivent être végétales. Elles peuvent éventuellement être doublées de grillage métallique.
- On doit se reporter à l'article N13 pour des précisions sur les essences autorisées et le mode de végétalisation.

**Hauteur des clôtures**

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 mètres en limite séparative sur rue et 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.
- Pour les limites situées en contact avec les zones naturelles, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.

**7) Les annexes, dépendances et abris de jardin**

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

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

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

**8) Les postes électriques, réseaux et divers équipements**

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

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

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

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

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

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

**Dans les secteurs :**

Les constructions autorisées devront être enduites ou peintes de façon à permettre l'application de revêtements de couleur.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentée ci-après. L'aspect du bois non vernis est autorisé.

## Article N12 - Stationnement

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

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

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

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

Pour toute construction supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation.

## Article N13 - Espaces libres et plantations

### Jardins privatifs

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable – jardin, aire de jeu...etc.

Sur toute parcelle où sont édifiées des constructions individuelles, on doit planter au moins un arbre par unité de 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit.

### Abords des aires de stationnement

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

### Essences préconisées

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

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

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

### Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

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

## GLOSSAIRE

- . **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie
- . **Annexe** : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis, ...
- . **Construction principale** : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.
- . **Dépendance** : construction non-principale séparée du bâtiment principal.
- . **Extension d'un bâtiment** : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.  
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.
- . **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation.