

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

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

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

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

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

Article UC1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

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

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel

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

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

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

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

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

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

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 - Accès et voirie

I- Accès :

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

2-II ne peut y avoir plus d'un accès automobile par unité foncière.

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

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

5- 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.

6- 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.

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

II- Voirie

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

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

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

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

Article UC4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

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

II- Assainissement

Eaux usées

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

2- En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les

règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

III- Réseaux divers

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

Article UC5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

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

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

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

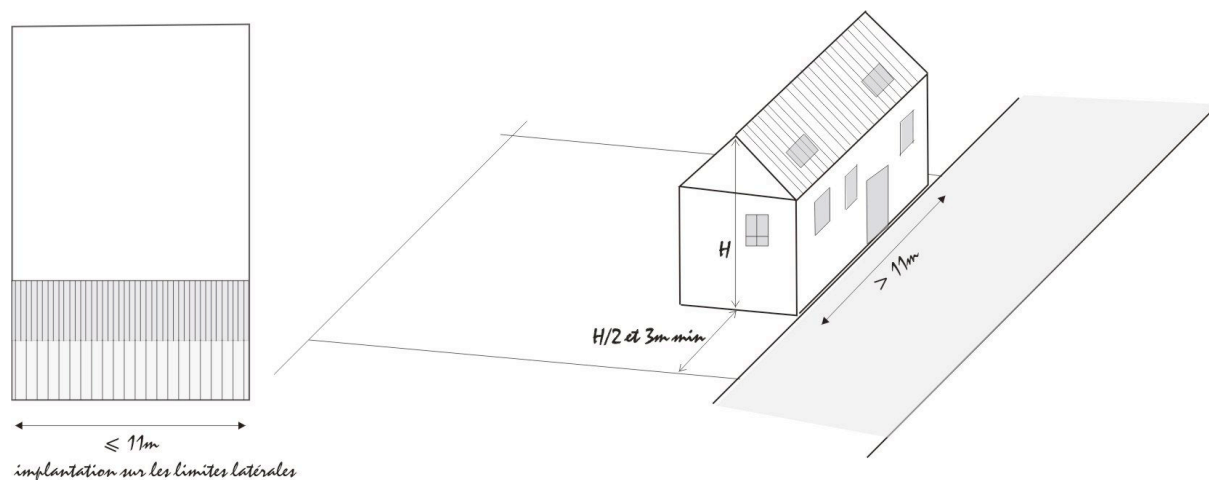
Les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul maximum de 50m.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

I- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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



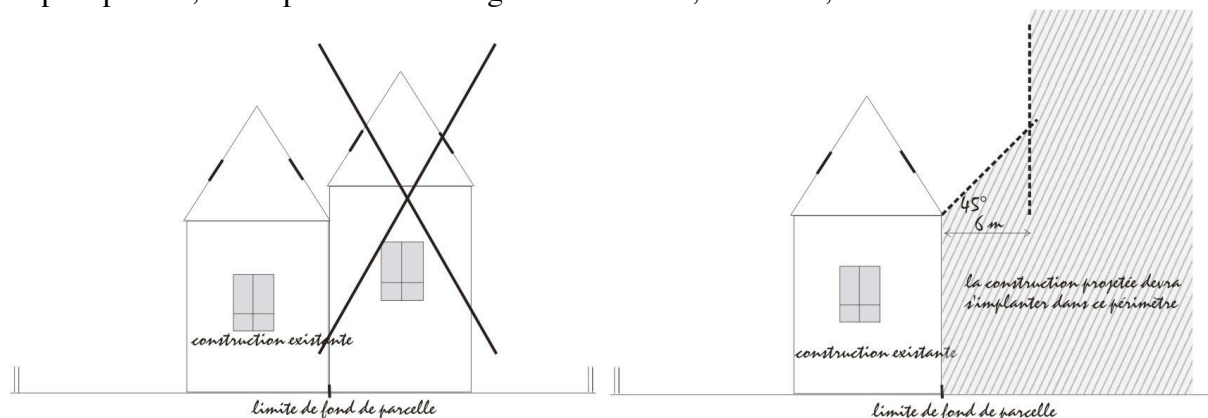
II- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

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

Les constructions peuvent être contiguës sur les fonds de parcelle :

- Si elles s'adosent à une construction existante sur le terrain voisin, en bon état et de même hauteur en limite séparative de fond de parcelle, les éventuelles parties supérieures de la construction étant comprises dans un fuseau à 45° partant du point de la construction en limite le plus proche, ou respectant une marge de recul de 6,00 mètres;



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

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

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

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

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

Article UC9 - Emprise au sol

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

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

Article UC10 - Hauteur maximum

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

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

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

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

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

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

Article UC11 - Aspect extérieur

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

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

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

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

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

1) La volumétrie

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

2) Les façades

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

Les constructions devront être enduites ou peintes.

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

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

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

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

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

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

3) Les ouvertures

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

- Les volets doivent être entretenus et régulièrement repeints.

- Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

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

4) Les ouvrages en saillie

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

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

5) Les devantures

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

Une couleur dominante par devanture est préconisée.

6) Les toitures

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

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

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

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

- Les 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.

7) Les couvertures

- les couvertures auront l'aspect :

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

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

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

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

8) Les clôtures

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

Nature des clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur des clôtures

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

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

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

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin

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

Elles ne doivent pas être visible depuis la rue.

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

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

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

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

Article UC12 - Stationnement

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

Les normes de stationnement suivantes sont fixées pour les voitures:

pour les constructions à usage d'habitation:

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

pour les bureaux et assimilés :

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

pour les commerces

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

Les caractéristiques minimum des places de stationnement sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Article UC13 - Espaces libres et plantations,

Jardins privés

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

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

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

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

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

Clôtures végétales

- Les haies végétales doivent être régulièrement entretenues.

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

Abords des aires de stationnement

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

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

- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

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

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

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