

## 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 UA1 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'usager 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.

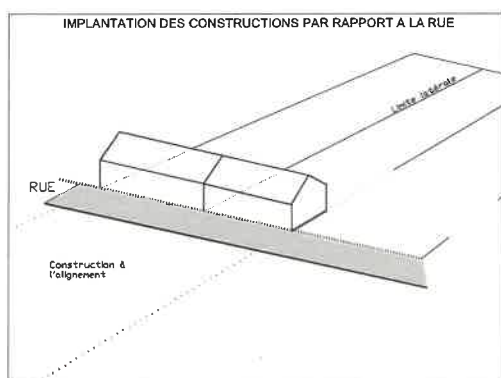
## Article UA 5 : Caractéristique des terrains

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

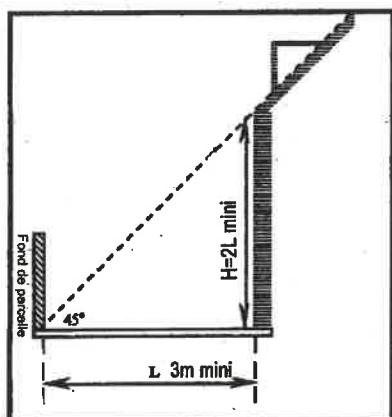
### 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

**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.

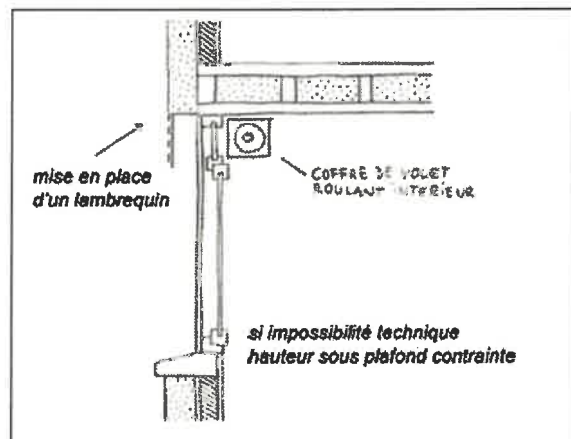
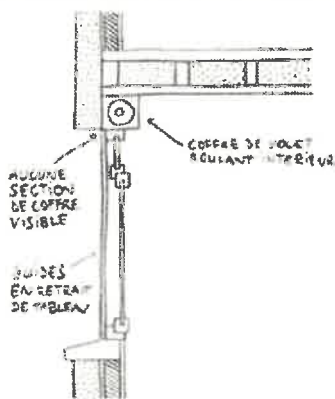
**b) Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches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

**2) Les ouvertures**

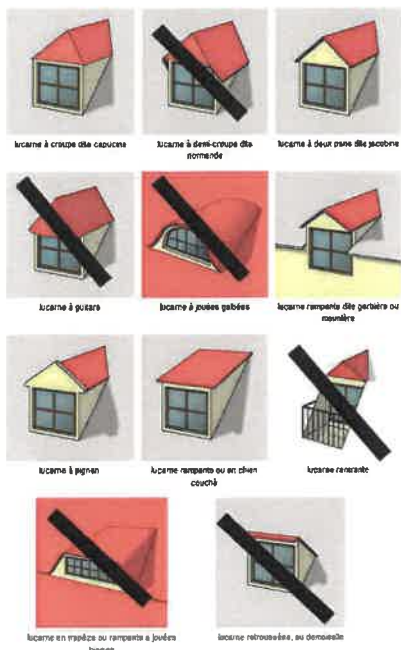
a) **Volets**

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 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**



**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 1m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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.