

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

1

Extensio
n

Nom de la voie

Place de l'Amiral Courbet

Syndicat mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard

Code postal

80142

Localité

ABBEVILLE

Cedex

Pays

France

Tél

03 22 20 60 30

Fax

03 22 31 19 33

Courriel

contact @ baiedesomme.org

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

Monsieur BUISINE

Prénom

Jean-Claude

Qualité

Président du Syndicat mixte Baie de Somme - Grand Littoral Picard

Tél

03 22 20 60 30

Fax

03 22 31 19 33

Courriel

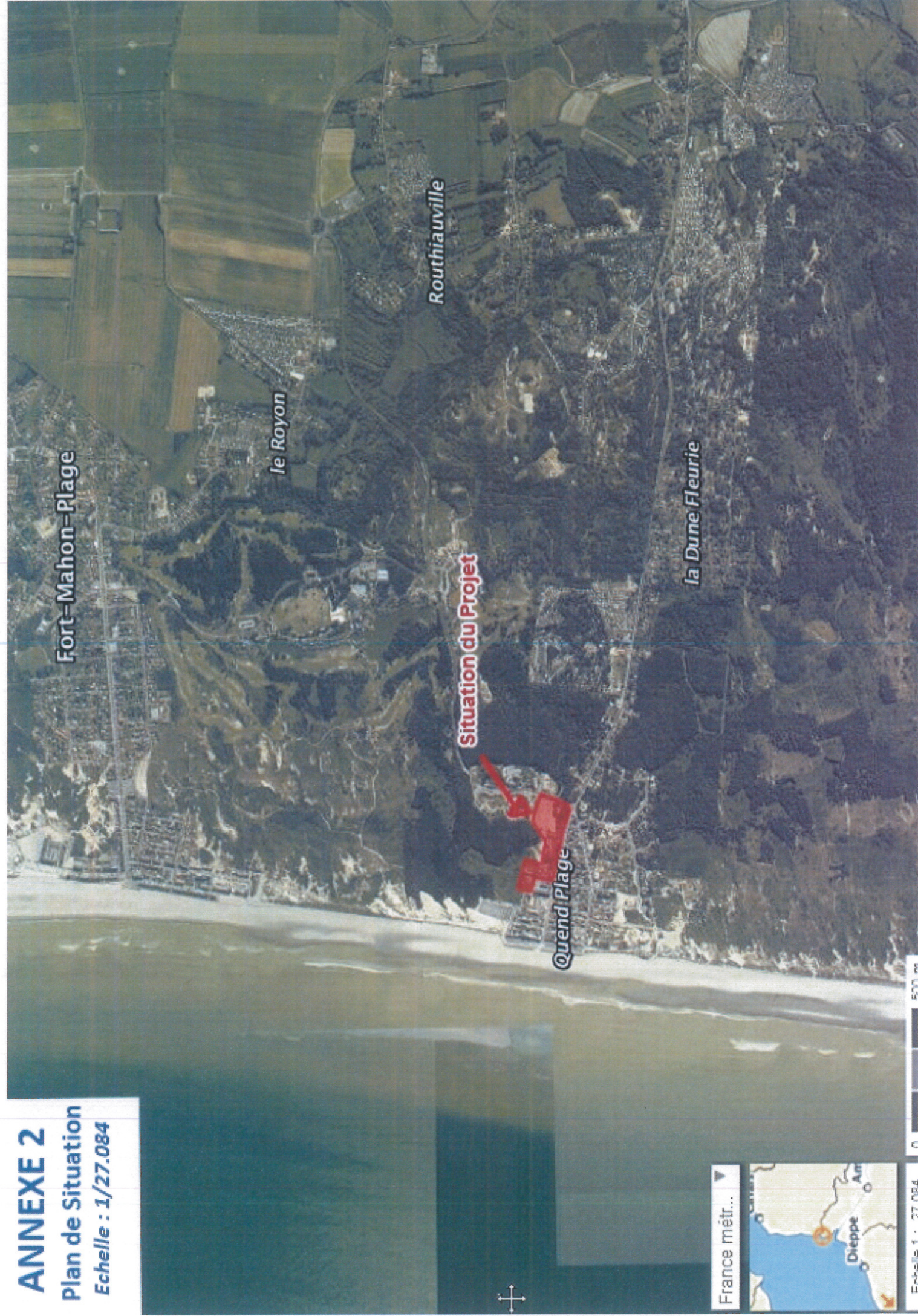
contact @ baiedesomme.org

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

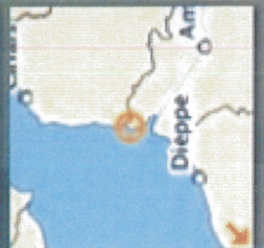
ANNEXE 2

Plan de Situation

Echelle : 1/27.084



France métr...



Echelle 1 : 27 084

500 m



VUE 1

VUE 3



VUE 2



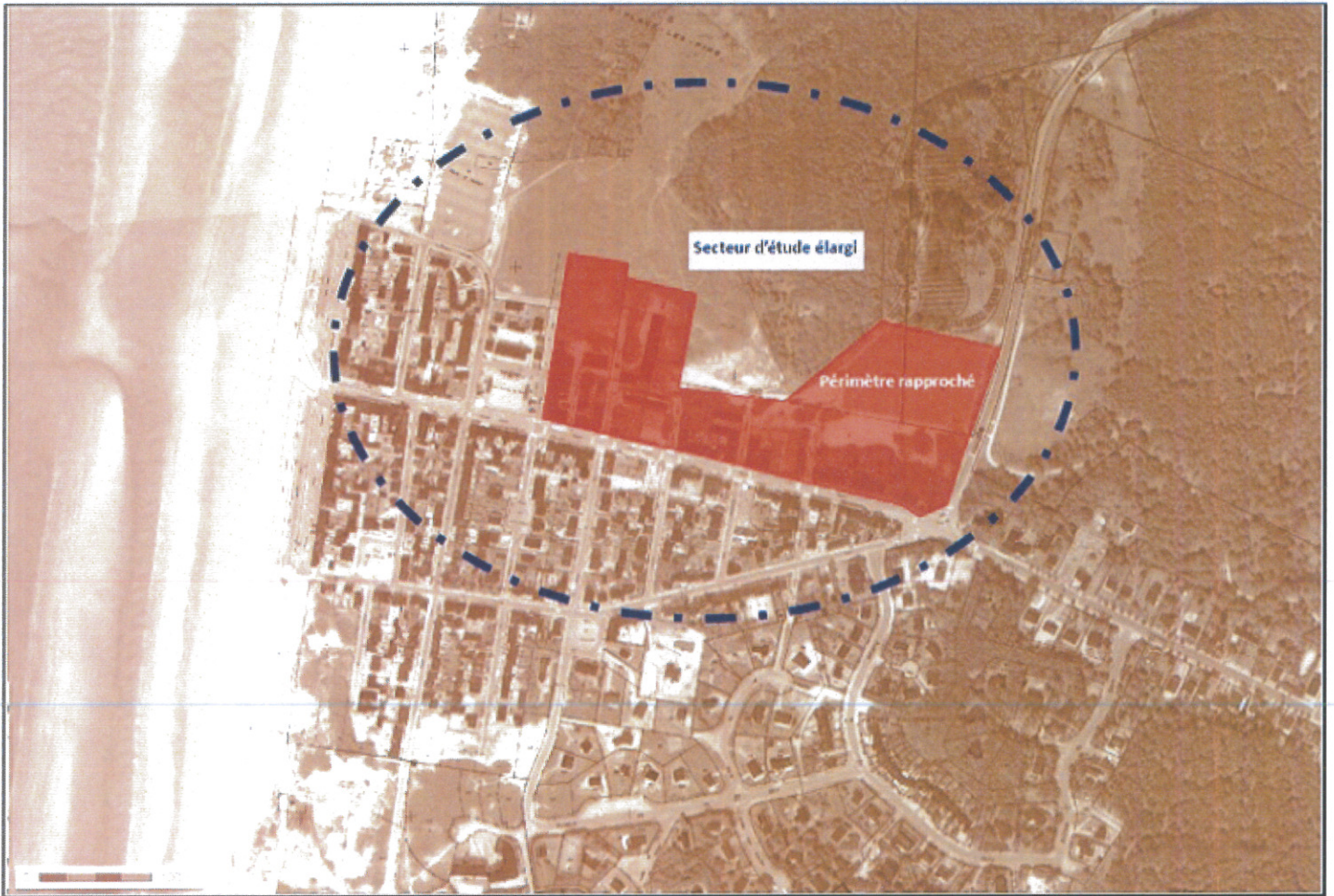
ANNEXE 3

Zone d'implantation
Paysage lointain
vues 2012

	Zones UB
	Zones UC
	Emplacements réservés
	Rivière de prescription

ANNEXE 3

Zone d'implantation
Environnement Proche
vues 2012



Annexe 4
Plan des abords du projet
Vue 2012
Echelle 1 / 1.693



Accès
Site Belle Dune

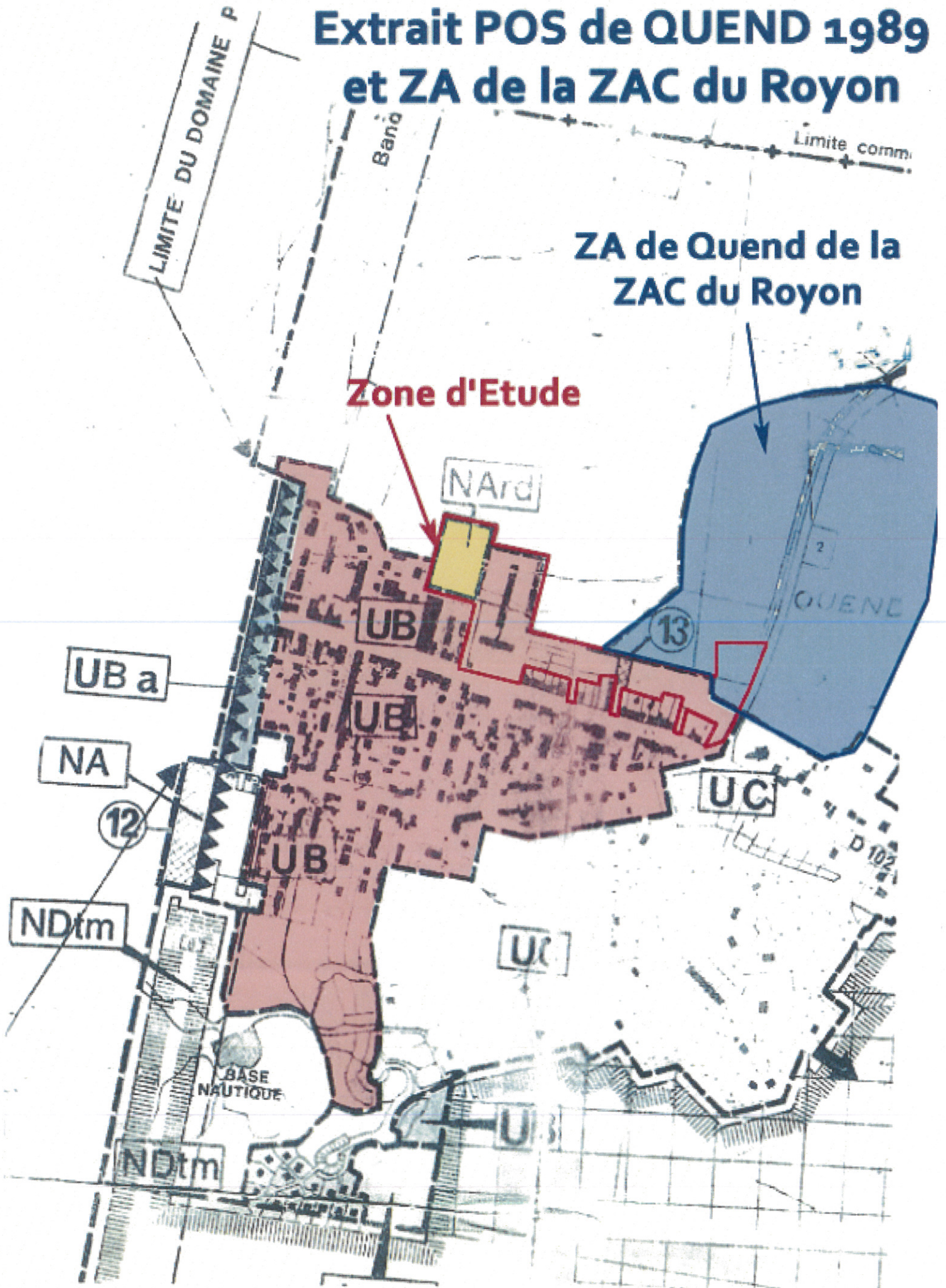
PARC DUNAIRE / TRANSITION
PAYSAGÈRE AVEC LA DUNE

France métr...



Echelle 1 : 1.693
0 20 m

Extrait POS de QUEND 1989 et ZA de la ZAC du Royon



Approuvé le 6/57/1989

CHAPITRE I

Z O N E U B

Cette zone est constituée par le tissu bâti relativement dense proche du front de mer. Vouée principalement aux constructions à usage d'habitation ou de commerce, elle se caractérise par la continuité des constructions édifiées à l'alignement.

Les constructions situées sur le front de mer sont rassemblées dans le secteur UBa : elles sont en effet soumises à une discipline d'architecture spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL -
=====

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
(O.U.S.) -

I - Rappels :

- 1) l'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- 3) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan ;
- 4) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 2) les constructions à usage hôtelier ;
- 3) les constructions à usage d'équipements collectifs dans le secteur UB, les équipements nécessaires à la gestion ou la surveillance du domaine public maritime dans le secteur UBa, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- 4) les constructions à usage de bureaux ou de service.
- 5) les lotissements à usage principal d'habitation.
- 6) les installations et travaux divers énumérés ci-après :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux et de sport, dans le secteur UB à QUEND ;
 - les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils participent à l'amélioration des lieux et du paysage.
- 7) les constructions à usage

touristique ou de loisirs ainsi que les dépendances qui leur sont éventuellement nécessaires à QUEND.

III - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1) l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 15 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue soient respectées.

2) les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dès lors que l'activité ne nécessite pas la réalisation de dépôts quels qu'ils soient et qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation des installations classées, sauf cas énumérés plus loin.

3) les constructions à usage d'activité industrielle en secteur UB dès lors qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation des installations classées, sauf cas énumérés ci-après :

4) les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec leur présence.

5) les abris fixes privés quel que soit leur usage dès lors qu'ils ne sont pas visibles des voies et emprises publiques et qu'ils se soumettent aux dispositions prévues aux articles 6 à 15 du présent règlement.

ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles expressément décrites à l'article UB 1 sont interdites dans la zone et notamment :

- 1) les entrepôts commerciaux.*
- 2) les constructions à usage agricole.*
- 3) les lotissements industriels.*
- 4) les constructions à usage artisanal ou industriel et les installations classées non visées à l'article UB 1.*
- 5) les dépôts de toute sorte.*
- 6) le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage.*
- 7) les terrains de camping et de caravanage.*
- 8) l'ouverture et l'exploitation de carrières.*
- 9) les aires de jeux ou de loisirs avec ou sans bâtiments démontables, les équipements forains le long des Boulevards Maritimes et de l'Avenue de la Plage à FORT-MAHON.*
- 10) le stationnement ou l'installation de manèges ou de stands de jeux, sur le territoire de la commune de QUEND.*

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -
=====

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE -

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques et les voies express.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation publique.

2) Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4-

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX -

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE -

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

Il en est de même pour les lotissements et les autres occupations du sol visées à l'article UB1.

2) ASSAINISSEMENT -

a) Eaux usées -

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

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (*). En outre, l'autorisation préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales devra être accordée.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements, terrains de campings et de caravanages.

b) Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

(* Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE UB 5-

SURFACE DES PARCELLES -

Sans objet.

ARTICLE UB 6-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, des implantations différentes seront possibles :

- 1) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- 2) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 25 mètres de façade sur rue, à condition que le bâtiment en retrait comporte des ailes en retour joignant l'alignement ou la limite qui s'y substitue ;
- 3) lorsque le projet concerne un bâtiment à implanter en continuité avec une construction existante en bon état et édifiée en retrait.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa de FORT-MAHON -

Les constructions en rive du Boulevard Maritime Sud entre la rue de la Rafale et la rue des Vagues devront être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions doivent, chaque fois que cela est possible être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 22 mètres maximum de profondeur à partir de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne joindront pas une limite latérale, elles devront s'en écarter d'une distance minimum égale :

a) - aux deux tiers (2/3) de la hauteur de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 6 mètres dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail

b) - à la moitié de la hauteur du mur faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 4 mètres dans les autres cas.

Par rapport à la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent respecter une marge de reculement égale à la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite avec un minimum de 6 mètres.

Néanmoins, lorsque deux propriétés voisines sont d'accord pour construire simultanément des bâtiments ne joignant pas leur limite séparative, les minima pourront être ramenés à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite et à 3 mètres.

2) Au-delà de la bande de 22 mètres de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée :

- si la hauteur de ces dernières en limite n'excède pas 3,50 mètres ;

- ou s'ils s'adossent à une construction en bon état et de même volume existante sur le terrain voisin ;

- ou s'il y a édification simultanée de deux constructions de volume identique sur deux parcelles contiguës.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites, la règle d'écartement ci-dessus énoncée au paragraphe "1" s'applique.

ARTICLE UB 8-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9-

EMPRISE AU SOL -

Un espace libre sera conservé sur chaque îlot de propriété. Ses dimensions résulteront des règles édictées aux articles UB6, UB7 et UB8 du présent règlement.

ARTICLE UB 10-

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé en sections nivelées de 30 mètres dans le sens de la pente : la hauteur des constructions sera alors mesurée à partir du sol existant pris au milieu de la section nivelée.

La hauteur d'une construction ainsi définie ne doit pas excéder 16 mètres.

Lorsque la construction est édiflée dans un secteur déjà urbanisé, sa hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

ARTICLE UB 11-

ASPECT EXTERIEUR -

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables . (*)

Doivent notamment être observées les prescriptions suivantes :

- Couvertures -

- la conception des combles doit garantir une simplicité de volume ; une unité de pente et de matériaux (pente comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale) doit être recherchée. Toutefois et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, d'autres formes de couverture peuvent être autorisées dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

- les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants parallèles à la voie chaque fois que les conditions d'implantation et les exigences techniques et fonctionnelles le permettent ;

- les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise, la tuile mécanique petit moule ou matériaux d'aspect similaire ; ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

- Parements extérieurs -

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

- Clôtures -

Elles doivent être constituées de haies vives ou de grillages, ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal ; s'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur doit être inférieure à 0,80 mètre.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

- Discipline d'architecture - secteur UBa

Les constructions situées sur le front de mer sont soumises à une discipline d'architecture et doivent présenter une harmonie d'aspect et de volume ; les couvertures des toitures doivent s'harmoniser, en ce qui concerne les matériaux et les couleurs, avec celles des bâtiments voisins.

En outre, sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment, etc ...

- les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants ;

- la construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune.

Enfin, les fumées doivent être traitées conformément aux lois en vigueur. Tout emploi inesthétique de dépoussiéreurs des fumées placés sur le toit est interdit. Ces appareils doivent être installés soit en chaufferie, soit dans un local destiné à cet effet sur le toit.

- Réseaux -

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain. Une antenne collective de télévision ou radio devra être substituée dans la mesure du possible aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

b) Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salles de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire décidera sur ce point.

c) Salles de spectacles et de réunions :

Une place de stationnement pour 8 places d'accueil.

7) Pour les établissements d'enseignement

a) Etablissements du premier degré :

Une place de stationnement.

b) Etablissements du second degré :

Deux places de stationnement par classe.

B) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager simultanément un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, ou de participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à R 332.23 du Code de l'Urbanisme. ()*

Les constructions ou établissements non prévus seront assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

() Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.*

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT -

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est fixé :

1) Pour les groupes de constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces ;

- un tiers de place par pièce supplémentaire.

2) Pour les logements construits individuellement :

- une place de stationnement par habitation jusqu'à 2 pièces ;

- 2 places de stationnement par habitation de 3 à 6 pièces ;

- 3 places de stationnement par habitation de plus de 6 pièces.

Ces places devront être aménagées sur la propriété.

3) Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement pour deux emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel de l'établissement s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et pour les visiteurs éventuels.

5) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour 2 lits.

6) Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale devra être aménagée en espaces verts, aires de jeux ...

Les constructions individuelles devront être accompagnées d'une plantation d'arbres à raison d'une unité par 100 m² de terrain disponible.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m² - notamment les lotissements -, 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

Les marges de reculement devront être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

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

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL
=====

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

La définition et les modalités de calcul de ce coefficient résultent de l'application de l'article R 123.22 (*) du Code de l'Urbanisme.

Valeur du coefficient d'occupation du sol -

Dans la zone UB - La valeur du C.O.S. est fixée à 1,2.

Elle est portée à 1,4 pour les terrains situés le long de l'avenue de la Plage à FORT-MAHON et à 1.6 pour les terrains situés le long de l'avenue de la Plage à QUEND.

Elle est portée à 1,5 à FORT-MAHON et à 2 à QUEND dans les cas suivants :

- a) constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ;
- b) construction dont le rez-de-chaussée est affecté intégralement à l'usage commercial ;
- c) lorsque le projet intéresse un terrain ayant une superficie au moins égale à 1 000 mètres carrés, un îlot entier ou un groupe d'îlots.

Dans le secteur UBa, la valeur du C.O.S. est fixée à 1,8.

Elle est portée à 2,0 dans les cas suivants :

- a) constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ;
- b) construction dont le rez-de-chaussée est affecté intégralement à l'usage commercial (cf. article UA9) ;
- c) lorsque le projet intéresse un terrain ayant une superficie au moins égale à 1 000 mètres carrés, un îlot entier ou un groupe d'îlots.

Toutefois, les valeurs précitées du C.O.S. ne seront pas prises en considération dans le cas de reconstruction d'habitation où la densité sera approximativement égale à celle initialement bâtie.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

Le dépassement des différentes valeurs du C.O.S. fixées à l'article UB14 est autorisé pour les constructions à édifier entre deux constructions existantes le long d'une voie, lorsqu'un motif d'architecture le justifie.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue aux articles L 332.1 à 332.4 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R 332.1 à R 332.14 de ce même code (*), sauf dans le cas où les dispositions législatives et réglementaires relatives au plafond légal de densité sont applicables.

En outre, un dépassement de ces valeurs peut être autorisé, sans qu'il ne soit assorti du versement de cette participation, lorsque la construction projetée ne consiste qu'en une adjonction permettant une amélioration de l'hygiène des logements existants (W.C., salle de bains, etc ...), dans la limite de 5 mètres carrés par logement.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

DEPARTEMENT de la SOMME

Communes de

FORT MAHON PLAGE

QUEND

**2^{ème} MODIFICATION DU
PLAN D OCCUPATION
DES SOLS**

28 NOV. 1991

SYNDICAT INTERCOMMUNAL
D'AMENAGEMENT
DE QUEND - FORT-MAHON
STATION DU MARQUENTERAY



③

REGLEMENT

Modification des pages 11, 19, 91 et 103

REVISION APPROUVEE par Délibération du S.I.A.Q.F.M. le 6 Juillet 1989.
1^{ère} MODIFICATION APPROUVEE par Délibération du S.I.A.Q.F.M. le 8 Aout 1990

ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles expressément décrites à l'article UB 1 sont interdites dans la zone et notamment :

- 1) les entrepôts commerciaux.
- 2) les constructions à usage agricole.
- 3) les lotissements industriels.
- 4) les constructions à usage artisanal ou industriel et les installations classées non visées à l'article UB 1.
- 5) les dépôts de toute sorte.
- 6) le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soient la durée et l'usage.
- 7) les terrains de camping et de caravanage.
- 8) l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 9) les aires de jeux ou de loisirs avec ou sans bâtiments démontables, les équipements forains le long des Boulevards Maritimes et de l'Avenue de la Plage à FORT-MAHON.
- 10) le stationnement ou l'installation de manèges ou de stands de jeux, sur le territoire de la commune de QUEND à l'exception de la place du Général de Gaulle.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la pente : la hauteur des constructions sera alors mesurée à partir du sol existant pris au milieu de la section nivelée.

La hauteur d'une construction ainsi définie ne doit pas excéder 16 mètres.

Dispositions particulières applicables au territoire de la commune de FORT-MAHON :

Lorsque la construction est édifiée dans un secteur déjà urbanisé, sa hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

modif 2011

Département de la Somme

Commune de QUEND

**Modification simplifiée du Plan
d'Occupation des Sols**

Règlement

Zone UB

Modification de l'article UB 14 page 26

L'article UB 14 après modification

Coefficient d'Occupation du Sols (C.O.S.)

La définition et les modalités de calcul de ce coefficient résultent de l'application de l'article R123-22 * du Code de l'Urbanisme.

Valeur du coefficient d'occupation du sol

Dans la zone UB - La valeur du C.O.S. est fixée à 1.44 .

Elle est portée à 1,4 pour les terrains situés le long de l'avenue de la Plage à Fort Mahon et à 1.92 pour les terrains situés le long de l'avenue de la Plage à Quend.

Elle est portée à 1,5 à Fort Mahon et à 2.4 à Quend dans les cas suivants :

- a) constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies
- b) constructions dans le rez-de-chaussée est affecté intégralement à l'usage commercial
- c) lorsque le projet intéresse un terrain ayant une superficie au moins égale à 1000 mètres carrés, un îlot entier ou un groupe d'îlots.

Dans le secteur UBa - La valeur du C.O.S. est fixée à 2.16.

Elle est portée à 2.4 dans les cas suivants :

- a) constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies
- b) construction dans le rez-de-chaussée est affecté intégralement à l'usage commercial (cf. article UA9).
- c) lorsque le projet intéresse un terrain ayant une superficie au moins égale à 1000 mètres carrés, un îlot entier ou un groupe d'îlots

Toutefois, les valeurs précitées du C.O.S. ne seront pas prises en considération dans le cas de reconstruction d'habitation où la densité sera approximativement égale à celle initialement bâtie.

*) pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement

LIMITE DU DOMAINE P

Bande de

Limite comm

NArd

QUEND

UB a

UB

13

NA

UB

UC

12

UB

D 102

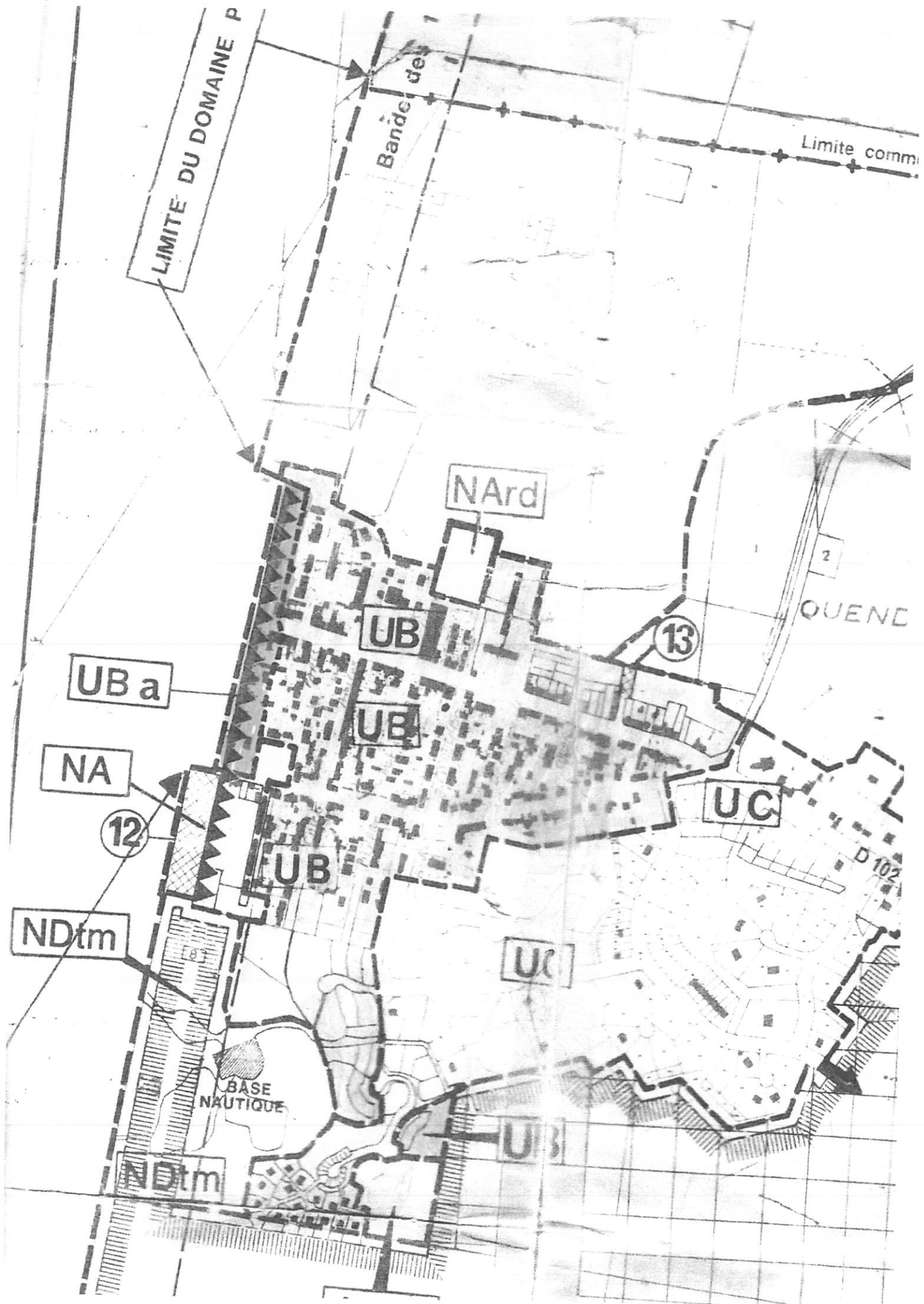
NDtm

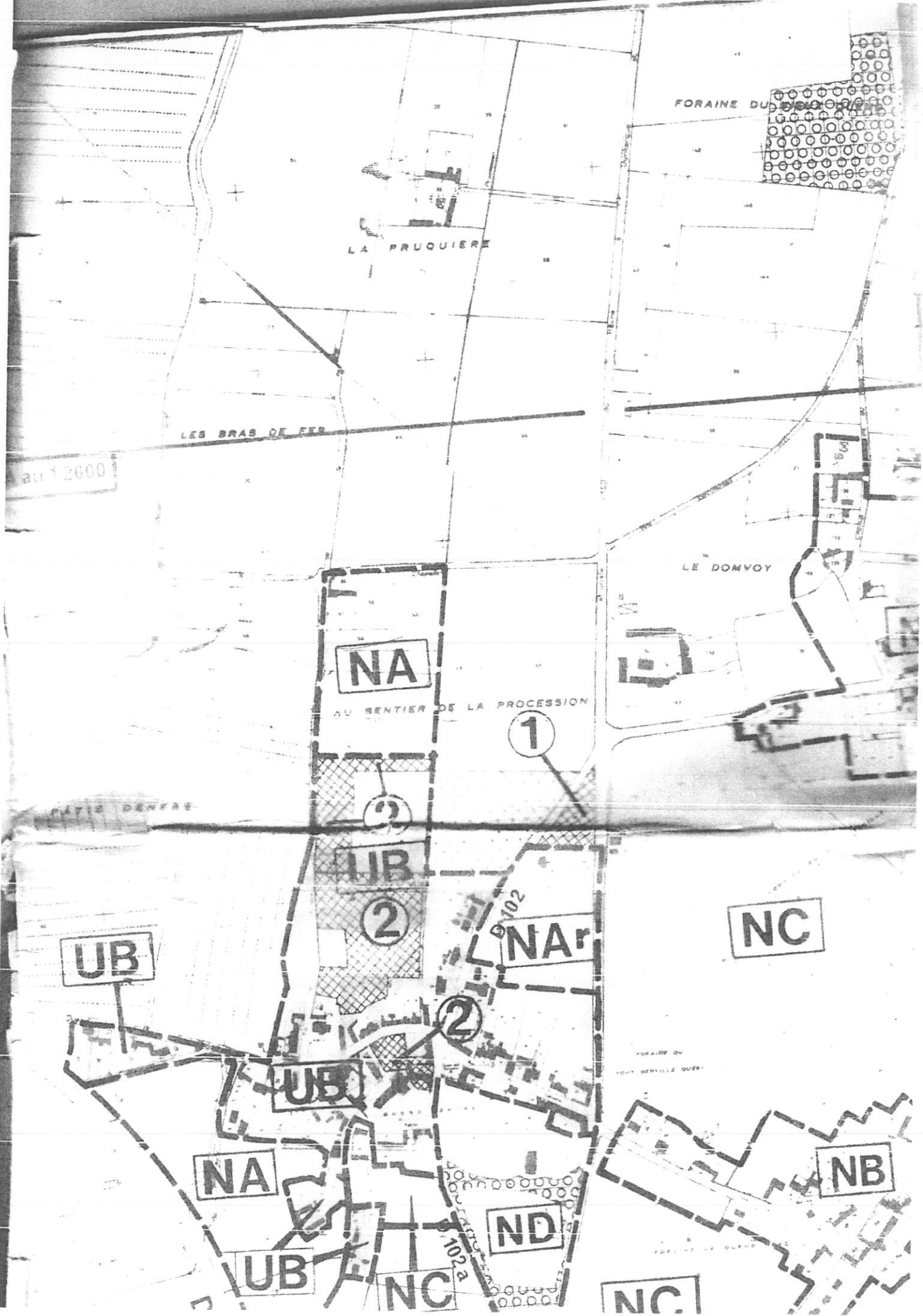
UC

BASE NAUTIQUE

NDtm

UB





FORAINE DU

LA PRUQUIERE

LES BRAS DE FER

au 1/2000

LE DOMVOY

NA

AU SENTIER DE LA PROCESSION

1

2

UB

2

NAr

NC

UB

2

UB

NA

ND

NB

UB

NC

NC

FORAINE DU PONT GENVILLE QUERT

FORAINE DE QUERT

CHAPITRE I

ZONE NA -

La zone NA regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future : elles permettront d'assurer le développement du bourg.

Il convient par conséquent d'y exclure toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'utilisation ultérieure. En particulier aucune anticipation sur l'urbanisation future n'est possible sans qu'une modification préalable du P.O.S. ou le cas échéant, la création d'une zone d'aménagement concerté, ne soit intervenue pour définir les conditions d'utilisation et d'aménagement de la zone.

Cette zone comprend quatre secteurs particuliers :

* le secteur NAF, destiné à accueillir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de service ;

* le secteur NAs, qui ne pourra être utilisé qu'après la réalisation de travaux de stabilisation du sol ;

* le secteur NAT, destiné à accueillir des équipements ou aménagements à vocation de tourisme ou de loisirs.

* Le secteur NATu dans lequel des terrains de camping ou de caravanning ont été et peuvent être autorisés mais qui pourront, à terme, être transformés en zones urbaines, après définition de leur organisation et réalisation des équipements nécessaires.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE NA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
(O.U.S.) -

I - Rappels :

- 1) l'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles L 441.2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- 2) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) les démolitions sont soumises au permis de démolir sur QUEND ;
- 4) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés figurant au plan
- 5) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- 2) les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 3) les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole dès lors qu'elles sont facilement démontables.
- 4) les affouillements ou exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ;
- 5) les travaux visant la réactivation du sol dans le secteur NAs ;
- 6) les lotissements indist. tels dans le secteur NAf.
- 7) les terrains de camping ou de caravanage (y compris l'habitat léger) se faisant autorisables sans soumettre à l'application des dispositions de l'article 7, 444.3 du Code de l'Urbanisme dans le secteur NATu.

Les autres occupations et utilisations du sol sont soumises à l'accord de l'Etat, de la Région et du Département.

ARTICLE NA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions : *Les Occupations et utilisations du sol non explicitement visées à l'article NA 1 sont interdites et notamment :*

1) les lotissements industriels, sauf dans le secteur NAF ;

2) les constructions à vocation industrielle ou agricole

3) le stationnement isolé des caravanes ;

4) les terrains de camping et de caravanage, sauf dans le secteur NATu ;

5) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

6) les huttes de chasses.

7) le stationnement ou l'installation de manèges ou de stands de jeux, sur le territoire de la commune de QUEND.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -
=====

ARTICLE NA 3- ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible au sens de l'article NA 1, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond de son voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

ARTICLE NA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - EAU -

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone nécessitant une amélioration en eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

2 - ASSAINISSEMENT -

a) EAUX USEES -

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation.

Les constructions ne pouvant être raccordées sur le réseau d'assainissement ne sont pas admises.

b) EAUX PLUVIALES -

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collecteur, les aménagements seront réalisés de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Secteurs Naf, Nas et Nat : NEANT.

Secteur Natu : les dispositions relatives au secteur Ndt décrites à l'article ND5 sont applicables.

ARTICLE NA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Secteurs Naf, Nas, Nat et Natu : NEANT.

ARTICLES NA 7 à NA 9 -

Secteurs Naf, Nas, Nat et Natu : NEANT.

ARTICLE NA 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Secteurs Naf, NAs et Nat : NEANT

Secteur Natu : les dispositions relatives au secteur Ndt décrites à l'article ND 10 sont applicables.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Secteurs Naf, NAs et Nat : NEANT

Secteur Natu : les dispositions décrites à l'article ND 11 sont applicables.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT -

Secteurs Naf, NAs et Nat : NEANT.

Secteur Natu : les dispositions relatives au secteur Ndt décrites à l'article ND 12 sont applicables.

ARTICLE NA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les haies et grands arbres existants doivent être conservés et entretenus.

En outre, les dispositions relatives au secteur Ndt décrites à l'article NDt sont applicables au seul secteur Natu.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL -
=====

ARTICLES NA 14 à NA 15 - NEANT.

CHAPITRE II

ZONE NAr -

La zone NAr regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future.

Toutefois, par anticipation sur l'urbanisation future des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées dès lors qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

Cette zone comprend quatre secteurs particuliers

* les secteurs NArb, NArc et NArD principalement destinés aux constructions à usage d'habitation ;

* le secteur NArbs également destiné aux constructions à usage d'habitation mais qui suppose au préalable la réalisation de travaux de stabilisation du sol ;

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE NAr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - Rappels :

1) l'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles L 441.2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés figurant au plan.

4) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

2) les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux d'infrastructure ou de recherches archéologiques.

3) les travaux divers de stabilisation du sol dans les secteurs NAr et NArbs.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1) les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain dont la superficie est au moins de :

- zone NAr : 8000 m²
- zone NArb : totalité de la zone
- zone NArbs : 2 hectares
- zone NArC : 1 hectare
- zone NArD : 4500 m²

En outre l'opération conduira à la création d'au moins :

- zone NAr : 6 logements
- zone NArb : 30 logements
- zone NArbs : 25 logements
- zone NArC : 15 logements
- zone NArD : 6 logements

ou d'un minimum de surface hors oeuvre nette de :

- zone NAr : 600 m²
- zone NArb : 2500 m²
- zone NArbs : 2000 m²
- zone NArC : 1500 m²
- zone NArD : 800 m²

Dans le cas enfin où l'opération ne concernerait qu'une partie de la zone, elle ne devra pas compromettre l'utilisation cohérente du reliquat.

2) les lotissements à usage principal d'habitation avec les mêmes conditions qu'en III-1 ci-avant.

3) les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de service ne sont admises que si elles sont compatibles avec la présence des habitations et nécessaires à la satisfaction des besoins de leurs habitants. En tout état de cause, ces constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qui respectera les conditions fixées au III-1 ci-avant.

4) les aires de jeux de sports ou de loisirs ouvertes au public dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les conditions fixées au III-1 ci-avant.

5) les aires de stationnement ouvertes au public conçues dans les mêmes conditions que précédemment.

ARTICLE NAr 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

I - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAr 1 sont interdites, notamment :

1) les constructions à vocation industrielle ou agricole.

2) les lotissements industriels.

3) le stationnement isolé de caravanes

4) les terrains de camping et de caravanage.

5) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

6) les travaux divers ci-après :

- . les dépôts de toute sorte
- . les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article NAr 1.

7) les huttes de chasse.

Et le stationnement ou l'installation de manèges ou de stands de jeux, sur le territoire de la commune de QUEND.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE NAr 3 - ACCES ET VOIRIE -

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les sentiers touristiques et les voies express.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

2) Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies et cheminements figurant aux plans correspondant à chacun des secteurs NArb, NArbs et NAras rassemblés dans l'annexe numéro 7 sont à conserver.

ARTICLE N° 4-

DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE -

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

Il en va de même pour les lotissements.

2) ASSAINISSEMENT -

a) Eaux usées -

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

En l'absence du réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de l'article 50 du Règlement Sanitaire Départemental (*). En outre, l'autorisation préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales devra être accordée.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

b) Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

(* Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en accord avec les services techniques compétents.

c) Electricité - téléphone -

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NAr 5- SURFACE DES PARCELLES -

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- zone NAr : 8000 m²
- zone NArb : 1 hectare
- zone NArbs : 2 hectares
- zone NArc : 1 hectare
- zone NArD : 4500 m²

Ce minimum ne s'applique pas à l'intérieur des lotissements et des opérations de remembrement urbain.

ARTICLE NAr 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Secteurs NAr et NArC :

Comme UC 6

Secteur NArb :

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions figurant sur le plan d'aménagement de la zone joint dans l'annexe numéro 7.

Secteur NArbs et NArD :

Comme UB 6.

ARTICLE NAr 7-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES -

Secteurs NAr et NArC :

Comme UC 7

Secteur NArb :

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions figurant sur le plan d'aménagement de la zone joint dans l'annexe numéro 7.

Secteur NArbs et NArD :

Comme UB 7.

ARTICLE NAr 8-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Dans le cas de constructions non accolées une distance au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre les constructions.

Toutefois, cette distance peut être réduite si des raisons techniques ou architecturales le justifient.

ARTICLE NAr 9-

EMPRISE AU SOL -

Néant.

ARTICLE NAr 10-

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Secteur NAr :

Comme UC 10

Secteurs NArb, NArbs, NArC et NArD :

Comme UB 10

ARTICLE N° 11- ASPECT EXTERIEUR -

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables . (*)

Doivent notamment être observées les prescriptions suivantes :

- Couvertures -

- la conception des combles doit garantir une simplicité de volume et une unité de pente et de matériaux (pente comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale) ;

- les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants parallèles à la voie chaque fois que les conditions d'implantation et les exigences techniques et fonctionnelles le permettent ;

- les matériaux de couverture recommandés sont l'ardoise, la tuile mécanique petit moule ou matériaux d'aspect similaire ; ils doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes.

- Parements extérieurs -

Les différents murs des bâtiments et annexes, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect.

- Clôtures -

Elles doivent être constituées de haies vives ou de grillages, ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal ; s'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur doit être inférieure à 0,80 mètre.

En outre, sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment, etc ...

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

- les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants ;

- la construction d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc ... réalisées avec des moyens de fortune.

Enfin, les fumées doivent être traitées conformément aux lois en vigueur. Tout emploi inesthétique de dépoussiéreurs des fumées placés sur le toit est interdit. Ces appareils doivent être installés soit en chaufferie, soit dans un local destiné à cet effet sur le toit.

- Réseaux -

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain. Une antenne collective de télévision ou radio devra être substituée dans la mesure du possible aux antennes individuelles dans les nouveaux lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE NAr 12- STATIONNEMENT-

Secteurs NAr et NArC :

Comme UC 12.

Secteurs NArb, NArbs et NArD :

Comme UB 12.

ARTICLE NAR 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les espaces boisés classés figurant au Plan d'Occupation des Sols et situés dans la zone NAr sont et demeurent soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres, plantations et espaces boisés indiqués sur les plans correspondant à chacun des secteurs NArb, NArbs et NArS rassemblés dans l'annexe numéro 7 sont soit à créer, soit à conserver.

En outre, les dispositions générales indiquées ci-après doivent être appliquées :

- les constructions devront être accompagnées d'une plantation d'arbres à raison d'une unité par 100 m² de terrain disponible.

- les aires de stationnement en surface devront être plantées. De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m² qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

- pour toute opération à réaliser sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m² - notamment les lotissements -, 10 % au moins de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

- les marges de reculement devront être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

SECTION 3 -

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE NAr 14-

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) -

La définition et les modalités de calcul de ce coefficient résultent de l'application de l'article R 123.22 (*) du Code de l'Urbanisme.

Valeur du coefficient d'occupation du sol -

La valeur du C.O.S. est fixé à :

Secteur NAr : 0,3 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

Secteurs NAr_d, NAr_b et NAr_{bs} : 0,6 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

Secteur NAr_c : 0,4 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

ARTICLE NAr 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL -

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NAr 14 ci-dessus est autorisé :

Le plafond de la densité est fixé à :

Pour le secteur NAr : 0,4

Pour les secteurs NAr_d, NAr_b et NAr_s : 1

Pour le secteur NAr_d : 0,5

Le dépassement correspondant est assorti de la participation prévue au premier alinéa de l'article L 332.1 (*) du Code de l'Urbanisme. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332.1 à R 332.14 (*) du même code.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

Révision du 9 Déc 2008.

APRES MODIFICATION : articles NAr1, NAr5, NAr6, NAr7, NAr10, NAr12, NAr14

CHAPITRE II

ZONE NAR

La zone NAR regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future.

Toutefois, par anticipation sur l'urbanisation future des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées dès lors qu'elles répondent aux conditions définies par le présent règlement.

Cette zone comprend quatre secteurs particuliers :

• les secteurs NArb, NAlc et NAd et NAre principalement destinés aux constructions à usage d'habitation

• le secteur NArbs destiné à la réalisation d'un complexe de thalassothérapie comprenant :

- un établissement de thalassothérapie et ses annexes
- un hôtel et une résidence hôtelière
- des commerces, cafés et restaurants
- un centre de congrès et ses annexes
- un ensemble immobilier en location et accessoire à la propriété
- une place publique, des voiries et parkings
- des espaces libres à vocation de détente et loisirs

La réalisation de ce projet nécessitera que des travaux de stabilisation soient effectués.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE NAR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES -

I - Rappels :

1) l'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable prévue aux articles L 441.2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

2) les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable prévue par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés figurant au plan.

4) les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

2) les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux d'infrastructure ou de recherches archéologiques, ou pour la réalisation du centre de Thalassothérapie.

3) les travaux divers de stabilisation du sol dans les secteurs NARs et NARbs.

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1) les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur un terrain dont la superficie est au moins de :

- zone NAR : 8000 m²
- zone NARb et NARc : totalité de la zone
- zone NARbs : 2 hectâres
- zone NARc : 1 hectare
- zone NARd : 4500 m²

En outre l'opération conduira à la création d'au moins :

- zone NAR : 6 logements
- zone NARb : 30 logements
- zone NARbs : 25 logements
- zone NARc : 15 logements
- zone NARd : 6 logements
- zone NARe : 15 logements

ou d'un minimum de surface hors oeuvre nette de :

- zone NAR : 600 m²
- zone NARb : 2 500 m²
- zone NARc : 2 000 m²
- zone NARd : 1 500 m²
- zone NARe : 800 m²

Dans le cas enfin où l'opération ne concernerait qu'une partie de la zone, elle ne devra pas compromettre l'utilisation cohérente du reliquat.

2) les lotissements à usage principal d'habitation avec les mêmes conditions qu'au III-1 ci-avant.

3) les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de service ne sont admises que si elles sont compatibles avec la présence des habitations et nécessaires à la satisfaction des besoins de leurs habitants. En tout état de cause, ces constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qui respectera les conditions fixées au III-1 ci-avant.

4) les aires de jeux de sports ou de loisirs ouvertes au public dès lors qu'elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les conditions fixées au III-1 ci-avant.

5) les aires de stationnement ouvertes au public conçues dans les mêmes conditions que précédemment.

6) dans le cadre de la zone NARbs, la réalisation d'un complexe de thalassothérapie tel que défini page 63 du présent règlement dans l'entête du chapitre.

ARTICLE NAR 12- STATIONNEMENT-

Secteurs NAR, NARe et NARc :

Comme UC 12.

Secteurs NARb, NARbs et NARd :

Comme UB 12.

ARTICLE NAr 5- SURFACE DES PARCELLES -

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à :

- zone NAr : 8000 m2
- zone NArb : 1 hectare
- zone NArbs : 2 hectares
- zone NArC : 1 hectare
- zone NArD : 4500 m2

Ce minimum ne s'applique pas à l'intérieur des lotissements et des opérations de remembrement urbain et en secteur NArE

ARTICLE NAr 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Secteurs NAr et NArC :

Comme UC 6

Secteurs NArb et NArbs :

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions figurant sur le plan d'aménagement de la zone joint dans l'annexe numéro 7.

Secteur NArD :

Comme UB 6.

Secteur NArE :

Non réglementé

ARTICLE NAr 7-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES -

Secteurs NAr et NArC :

Comme UC 7

Secteurs NArb et NArbs :

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions figurant sur le plan d'aménagement de la zone joint dans l'annexe numéro 7.

Secteur NArD

Comme UB 7.

Secteur NArC :

Non réglementé

ARTICLE NAr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Secteur NAr et NArC
Comme UC 10

Secteurs NArb, NArC et NArD :
Comme UB 10

Secteur NArbs :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimensions importantes il est partagé en sections nivelées de 10 mètres dans le sens de la pente : la hauteur des constructions sera alors mesurée à partir du sol existant pris au milieu de la section nivelée.

La hauteur d'une construction ainsi définie ne doit pas excéder 16 mètres.

Lorsque la construction est édifiée dans un secteur déjà urbanisé, sa hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Toutefois, la construction à usage d'établissement de thalassothérapie pourra déroger aux règles précédentes sans excéder le velum défini par les sommets des plus hautes dunes avoisinantes.

De plus ce bâtiment pourra être surmonté de superstructures à vocation de "signal" de 12 mètres de hauteur maximale.

ARTICLE NAr 12- STATIONNEMENT-

Secteurs NAr, NArC et NArC :

Comme UC 12.

Secteurs NArb, NArbs et NArD :

Comme UB 12. .

SECTION 3 -
=====

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL -
=====

ARTICLE NAr 14-

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) -

La définition et les modalités de calcul de ce coefficient résultent de l'application de l'article R 123.22 (*) du Code de l'Urbanisme.

Valeur du coefficient d'occupation du sol -

La valeur du C.O.S. est fixé à :

Secteur NAr : 0,3 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

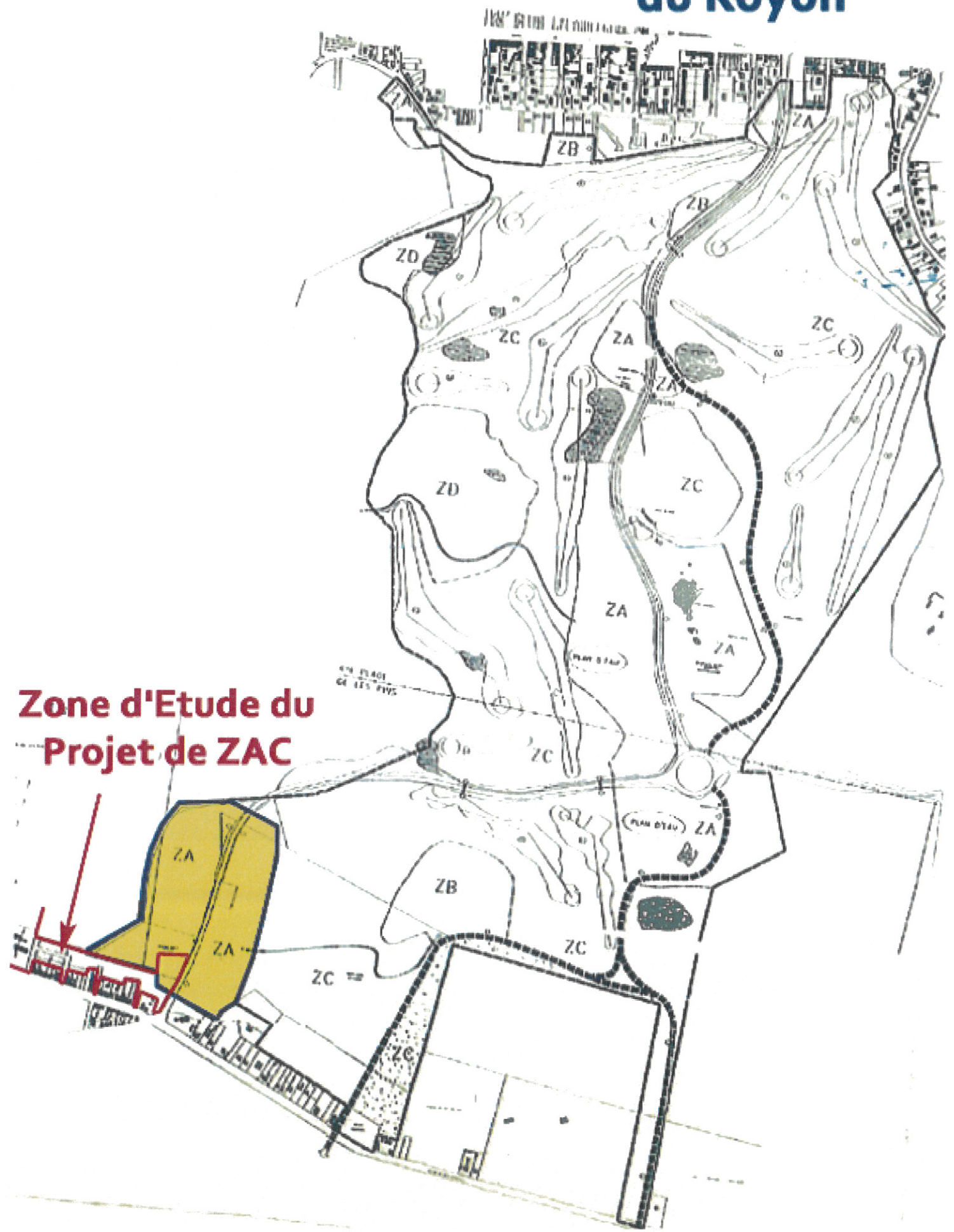
Secteurs NAr_d, NAr_b et NAr_{bs} : 0,8 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

Secteur NAr_c : 0,4 pour les constructions admises en application de l'article NAr 1 - III.

Secteur NAr_e : pas réglementé

*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

PAZ de la ZAC du Royon



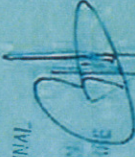
**Zone d'Etude du
Projet de ZAC**

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT
DE
QUEND ET FORT-MAHON
80 - SOMME**

REÇU LE
- 6 FEV. 1997
à la Sous Préfecture d'Abbeville

**REGLEMENT
D'AMENAGEMENT DE ZONE
DE LA Z.A.C. DU ROYON**

MODIFICATION DECEMBRE 1996

SYNDICAT INTERCOMMUNAL
D'AMENAGEMENT
de QUEND-FORT-MAHON
STATION de Mairie


SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT DE LA COTE PICARDE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONSTRUCTIBLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE Z.A.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée, affectée à l'habitat, l'hôtellerie, le commerce et les services, ainsi qu'aux activités sans nuisance.

Avec des maisons mitoyennes aussi hautes que dans les centres des communes avoisinantes, l'impression de petite cité de bord de mer sera forte : une villégiature maritime au milieu des dunes dont l'attrait reposera aussi bien sur ses activités de loisirs que sur ses bâtiments d'une architecture pittoresque et colorée, disposés autour d'une large avenue.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 1 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1°) Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de camping et toute forme d'habitat mobile.
- 2°) Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 3°) Les dépôts de toutes sortes.
- 4°) L'ouverture de toute carrière.
- 5°) Les huttes de chasse.
- 6°) Les habitats légers de loisirs.

ARTICLE ZA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES (O.U.S.)

- 1°) Les constructions à usage d'habitation.
- 2°) Les constructions à usage hôtelier.
- 3°) Les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

4°) Les constructions à usage de bureaux ou de services.

5°) Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.

6°) Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec leur présence.

7°) L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction soient respectées.

8°) Les installations et travaux divers énumérés ci-après :

- les aires de stationnement
- les aires de jeux, du loisirs ou de sport
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
- les plans d'eau

9°) Les constructions à usage touristique et de loisirs ainsi que les dépendances qui leur sont éventuellement nécessaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 : ACCES ET VOIRIE

1°) ACCES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

2°) VOIRIES

Les voiries nécessaires à la desserte de toute opération doivent pouvoir être, dans la mesure du possible, classables dans le domaine public communal.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manoeuvrer.

Les voiries devront, être traitées avec des matériaux nobles (briques, pavés...) ou d'origine régionale (graviers de carrière).

Les conditions d'accès automobile devront être soumis à l'autorisation des services compétents.

Il pourra être envisagé dans cette zone, la réalisation d'îlots d'habitation dont les immeubles ne seront pas normalement desservis par véhicule individuel. Dans ce cas, il est fait obligation :

- de prévoir, à proximité, les parkings nécessaires à ces habitations,
- de les desservir par des accès piétonniers.
- de prévoir des services de sécurité et des services publics (ordures ménagère ...)

ARTICLE ZA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) EAU

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

2°) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation.

Les constructions ne pouvant être raccordées sur le réseau d'assainissement ne sont pas admises.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en accord avec les services techniques compétents.

3°) RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc. . .) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

Aucune antenne individuelle de télévision ne pourra être admise, les bâtiments devront être raccordés à l'antenne collective installée dans le secteur.

ARTICLE ZA 5 : CARACTERISTIQUES DES LOTS ET DES PARCELLES

Aucune règle particulière minimum relative aux dimensions et à la surface des terrains n'est exigée.

ARTICLE ZA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'alignement des constructions est autorisé depuis la limite des voies existantes ou à créer sans restriction de recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE ZA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX LIMITES DE LA Z.A.C.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres ($L > \text{ou} = H - 4$).

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées:

- voie :
- a) à l'intérieur d'une bande de 18 mètres de profondeur à partir de la limite de la
 - la construction de bâtiments jouxtant les limites latérales de l'unité foncière
 - b) à l'extérieur de cette bande de 18 mètres
 - la construction du bâtiment jouxtant la limite séparative dont la hauteur n' exode pas 3,50 m à partir du sol naturel de l'unité foncière d'implantation.

Aucun bâtiment ne pourra être construit en limite séparative avec le terrain d'implantation du golf, une distance minima de 4 mètres devra être respectée.

ARTICLE ZA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 2 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE ZA 9 : EMPRISE AU SOL

Aucune règle minimale n'est imposée.

ARTICLE ZA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1°) HAUTEUR A L'EGOUT DE TOITURE

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,80 m à l'égout de toiture, le niveau de référence pris en compte est celui de la voirie de desserte principale.

2°) HAUTEUR ABSOLUE

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrage technique et autre superstructure exclus.

La hauteur maximale est fixée à 14 m.

Un dépassement de 2 m maximum pourra être autorisé de façon à créer un événement architectural à caractère exceptionnel formant signal et qui devra être justifié par le parti architectural retenu (exemple : clocheton...).

ARTICLE ZA 11 : ASPECT EXTERIEUR

se reporter à l'ARTICLE I-5 du TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE ZA 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement seront aménagées sur la parcelle même de l'opération.

- 1) Pour les groupes de constructions et immeubles collectifs à usage d'habitation :
 - une place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
 - un tiers de place par pièce supplémentaire
- 2) Pour les logements construits individuellement :
 - une place de stationnement par habitation jusqu'à 3 pièces
 - deux places de stationnement par habitation de 3 à 6 pièces
 - trois places de stationnement par habitation de plus de 6 pièces
- 3) Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre ou unité d'habitation.
 - une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

Ces espaces pourront toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire décidera sur ce point.

4) Pour les commerces :

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente , il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

En cas de nécessité architecturale ou technique ou en cas de desserte piétonne des bâtiments, le constructeur pourra aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, ou participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à R 332.23 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement seront fractionnés en alvéoles paysagères ceintes de haies vives suffisamment étoffées pour constituer des brise-vent et des écrans visuels; des arbres de hautes tiges ponctueront ces alvéoles.

ARTICLE ZA 13 : AIRES DE JEUX, PLACETTES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de jeux, placettes ou espaces libres seront localisés de préférence en cœur d'îlot et en liaison avec les espaces publics de la Z.A.C.

La végétation existante devra être au maximum préservée et ce particulièrement sur le flanc des dunes, si pour les besoins des constructions elle devait être supprimée, une nouvelle fixation efficace des dunes devra être impérativement mise en oeuvre.

Les plantations devront être constituées par des végétaux d'essence locale (voir liste en annexe).

SECTION III : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 14 : SURFACE HORS OEUVRE NETTE AUTORISEE SUR LE SECTEUR

Il peut être construit sur l'ensemble du secteur Z.A. 110 000 m² de surfaces hors oeuvre nette.

ARTICLE ZA 15 : DEPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE

Aucun dépassement de la SHON autorisée à l'article précédent n'est autorisé.

PARCELLAIRE DU PROJET

 Emprise du projet de ZAC



Zones NATURA 2000 :

