

## CHAPITRE IV

### Règlement applicable à la Zone UD

#### Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée appartenant à la ZAC du Royon à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'équipements, de commerces et services.

#### 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.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

**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 UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que celles précisées à l'article 2**

Dans cette zone les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPrn.

#### **Article UD 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

- Les extensions des constructions existantes
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UD 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 UD 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 nécessitant une alimentation en eau 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.

###### 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

#### c) Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés existants. Ces éléments sont nécessaires au drainage et à l'égouttement des terres, à l'écoulement des eaux de pluies, dans la cohérence hydrologique du site.

### **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 UD 5 : Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

#### **Les implantations suivantes sont admises :**

**a) soit 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.

**b) soit les constructions principales sont implantées en retrait :**  
**la façade sur rue des constructions s'implantent avec un recul** minimal d'un mètre par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

**c) soit 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

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

## Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

a) **Les constructions peuvent 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 18 mètres à compter de la voie** la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

## Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UD 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article UD 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **8.80m à l'égout** Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder **14m au faitage** Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau de référence pris en compte est celui de la voirie de desserte principale.

## Article UD 11 : Aspect extérieur

### **Généralités**

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

**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.**

## Article UD 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 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, 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour toute construction supérieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, un stationnement pour les deux roues sera prévu à raison de 1.50 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

### Article UD 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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

#### 2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. Tout arbre d'essence locale abattu doit être replanté par un arbre d'essence locale

Dans les secteurs en relation au sable – stabilisation, limite, soutien, passage – on utilisera oyats, fascines, argousiers et troènes.

Dans le milieu dunaire, la plantation de toutes espèces exogènes est interdite.

## SECTION III

### PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

#### Article UD 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

#### Article UD 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.