

ABBEVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA	4
3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB.....	11
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UC	19
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UD	26
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UE.....	33
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UEI	38
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UF.....	42
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UL	48
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUC.....	52
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AUE.....	
11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES aux ZONES 2AUE (2AUC et 2AUE)	61
12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A.....	63
13. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N	67
14. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA.....	71
15. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NH.....	76

**Apparaissent en rouge les modifications du règlement
objet de la présente procédure**

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

LES DÉFINITIONS

Les termes faisant l'objet d'une définition précisée ci-après sont signalés dans le corps de règlement par un *.

Ils s'entendent comme indiqués ci-après, sauf dispositions contraires explicites dans le règlement de zone.

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies. Elle comprend la chaussée, les trottoirs et leurs accotements le cas échéant.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie transparente ou ouvrante en façade, lucarne ou pignon.
- Sont considérées comme enterrées les parties de construction qui se situent à niveau ou en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, etc.), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres, etc.),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excèdent pas, au choix :
 - soit 20 m² de Surface de Plancher,
 - soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné,
 - de la Surface de Plancher par rapport à la Surface de Plancher initiale,
 - de la SHOB par rapport à la SHOB initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Les constructions isolées sont celles qui ne sont accolées à aucune construction existante sur la propriété ou sur une propriété riveraine en limite séparative.
- On dénomme « annexes »,
 - les locaux et constructions annexes,
 - les constructions qui sont soit non closes, soit non couvertes, dont les piscines.Les autres constructions sont dénommées « constructions principales ».

MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux*, changement de destination, extension ou aménagement* qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires dont les extensions*, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.

- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées* ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche (notamment pour le stationnement), on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- Les articles 7 s'appliquent vis-à-vis des limites séparatives de propriété sans tenir compte d'éventuelles servitudes de cours communes.

Suite à la loi A.L.U.R., les articles 5 et 14 sont supprimés.

- Les règles applicables aux eaux pluviales et aux ruissellements sont décrites dans le règlement d'assainissement de la ville d'Abbeville annexé au dossier de PLU (annexe sanitaire du dossier de PLU).

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UE

Le présent règlement concerne la zone UE dont UE-A

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, si ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs.

DANS LE SECTEUR UE-A

Les commerces.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE OU FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

DANS LES SECTEURS INONDABLES ALÉA FORT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour de l'habitat.

Les exhaussements de sol quelle qu'en soit la hauteur et la superficie.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

- L'habitat à condition cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existant sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de Surface de Plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la Surface de Plancher d'activités sur la propriété.

DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

UE3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions d'une construction existante.
- les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds,
- qui, si elle se termine en impasse, doit être aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

L'accès aux terrains recevant une activité économique* doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

A l'intérieur des opérations d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie* :

- comprenant au moins un trottoir de 1.8 m,
- qui se raccorde aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération.

UE4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent transiter par un dispositif de dépollution retenant notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Les eaux pluviales après avoir été dépolluées peuvent :

- soit être infiltrées sur le terrain,
- soit être rejetées dans un émissaire naturel. Dans ces cas, les eaux pluviales doivent être retenues dans un ouvrage de rétention qui réglera le débit de rejet en fonction des caractéristiques de l'émissaire.

UE5 — SUPERFICIE DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions de moins de 5m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,
- 10m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public.

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

TOUTEFOIS

En limite avec une propriété en zone UC, 2AUC, A ou N, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5m.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80 %.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

Les constructions sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLOTURES

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en :

- évitant la multiplicité des matériaux,
- recherchant la simplicité des formes et des structures,
- tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit ou en briques,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement doublés de haies.

De plus en limite avec une zone UC, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné enduit ou en briques.

Les clôtures ~~de couleur vive sont interdites~~ doivent être de couleur discrète, et ainsi se confondre dans le paysage existant.

La hauteur des clôtures ne peut être inférieure à 2,50 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

UE13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

~~Il n'est pas fixé de règle de C.O.S.~~