COMMUNE D'ARCHETTES

P.L.U. approuvé par délibération
Du Conseil Municipal du 19 juin 2008

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPAT ION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL
Néant.

II - SONT INTERDITS
Les constructions destinées
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les installations classées :
- soumises à autorisation

Les caravanes isolées
Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à
la réception des caravanes
Les habitations légères de loisirs
Les parcs résidentiels de loisirs
Les carrières
Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14

2.1. Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que celles autorisées au 2.2., 2.3., 2.4., 2.5. et 2.6. sous réserve :

. qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement (voir cette pièce du présent dossier de PLU)
. que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone
- . le réseau d'eau,
- . le réseau d'assainissement,
- . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie

2.2. Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

2.3. Les installations et travaux divers suivants :
-les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

2.4. Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.5. Les annexes dans la limite de deux bâtiments indépendants de la construction principale par unité foncière et dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 4 mètres 50.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour avec un rayon de giration minimal de 12 mètres.
La longueur des accès privés sera limitée à 50 mètres, distance calculée de la limite de l'emprise publique à l'implantation de la construction principale.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT
. Eaux usées
La commune d'ARCHETTES n'étant pas aujourd'hui dotée d'un dispositif d'assainissement
(collecte + épuration) de type collectif, le traitement individuel ou groupé des eaux usées est obligatoire. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. Lorsque le dispositif d'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement au réseau de collecte sera obligatoire.

. Eaux pluviales
Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux .
En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales peuvent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.
Toutefois, des traitements alternatifs (noues, chaussée réservoir, matériaux poreux,…) peuvent être mis en place. Dans ce cas, ils favoriseront autant que possible l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle ou de chaque opération d'aménagement.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul minimum de 6 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à une distance moindre de l'alignement.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée
horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à une distance moindre de l'alignement.

7.3. Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des lisières des forêts soumises ou non au régime forestier, sauf indications contraires figurées au plan.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les annexes qui seront limitées à 60 m2, surfaces cumulées, par unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMAL E DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

11.1 Toitures

Le faîtage principal est placé parallèlement à la rue
Les toitures terrasses et les toitures courbes sont interdites.
Pour les constructions et les annexes, la toiture est à deux pans principaux.
Toutefois, le nombre de pentes et le sens du faîtage peuvent être différents pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées,…)

11.2. Couvertures

Pour les constructions et les annexes, les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent la couleur de la terre cuite traditionnelle.
Toutefois, la teinte de la toiture peut être différente pour l'utilisation de techniques liées au développement durable (panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées,…)

11.3. Façades

11.3.1. Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

11.3.2. Seules, les couleurs pastel sont autorisées. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

11.3.3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

11.3.4. Les bardages plastiques sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en éléments apparents.

11.3.5. Les annexes peuvent être construites en maçonnerie ou recouvertes d'un bardage avec aspect du bois de teinte foncée. L'emploi de matériaux précaires, matériaux métalliques et objets hétérogènes sont interdits

11.4. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.
Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.
La coloration des huisseries de couleur vive est interdite.

11.5. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.
Les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,50 mètre. Ce mur bahut sera surmonté ou non d'un grillage ou d'une lisse dont l'ensemble ne pourra dépasser 1,50 mètres.
Les haies végétales ne devront pas dépasser 1,50 mètres.

Pour les clôtures, la couleur blanche est interdite.
Pour des raisons de sécurité routière, dans les carrefours et les virages, les hauteurs des clôtures seront limitées à 1 mètre.

11.6. Autres

- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.
- Les paraboles seront les plus discrètes possibles. Elles devront avoir la même couleur que leur support (toiture ou façade).
- Les mouvements de terre devront être limités au strict nécessaire.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
Il sera exigé 2 places minimum par logement.
Dans le cas de bâtiments collectifs de plus de 4 logements, il est exigé une place de stationnement par logement de 1 à 2 pièces et deux places de stationnement par logement de plus de 2 pièces.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES E T PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.
Tout terrain recevant une construction doit être planté.
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14
Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

SE CTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE
- ACCES

Pas de prescription.
- VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
Néant.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Pas de prescription

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONST RUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE
Pas de prescription

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCT IONS

Néant.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES E T PLANTATIONS

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.