

**PLAN LOCAL D'URBANISME
CARTIGNIES**

REGLEMENT

ZONE 1AU

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle mixte correctement équipée à sa périphérie réservée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, aux activités non nuisantes et aux équipements publics.

II – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone est divisée en 2 secteurs

- le secteur 1AU1 qui correspond à la zone urbanisable entre la route de Boulogne et la rue Méresse
- le secteur 1AU2 qui correspond à la zone urbanisable entre la Rue Méresse et la rue Boury.

III - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, rue du Lombard, 59000 Lille), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, rue du Lombard, 59000 Lille, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Séisme

La commune est classée en zone de sismicité 3, des mesures préventives, notamment des règles de construction et d'aménagement sont à appliquer aux bâtiments selon leur catégorie d'importance.

Remontée de nappe

Une partie du territoire est soumise au phénomène remontée de nappe considérée comme sub-affleurante et forte, des dispositions permettent de limiter les effets sur les nouveaux projets telles que la rehausse du niveau de plancher de 20 à 30 cm par rapport au terrain.

Patrimoine à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

IV – DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DU VOLET PAYSAGER DES PERMIS DE CONSTRUIRE :

- Documents du PNR Avesnois.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création ou l'extension de bâtiments agricoles
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

- L'arrachage des haies préservées en vertu de l'article L 123-1-5-7°. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans la mesure où chaque zone 1AU (1AU1 et 1AU2) fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement et le règlement.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AU 1 :

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I- ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, l'emprise de la voie de desserte principale repérée aux orientations d'aménagement doit avoir une largeur minimale de 8 mètres (5 mètres de bande roulante accompagnée de deux trottoirs d'une largeur d'1,5 mètres chacun).

Aucune autre voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

La zone 1 AU est entièrement intégrée dans le zonage d'assainissement collectif. Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à des prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

- soit avec un recul minimal de 5 m et maximal de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes, d'une surface au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes est fixée à 60 % de la surface totale de l'unité foncière pour tous les modes d'occupation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au point le plus élevé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Volume des constructions principales

La construction principale, qu'elle soit implantée façade à rue ou pignon à rue, devra présenter une façade avant et une façade arrière plus longue d'au moins 20 % que les pignons.

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter deux pentes orientées vers les façades. Les pignons, lorsqu'ils ne sont pas destinés à s'adosser à une construction voisine pourront présenter une croupe ou une demi-croupe.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues-noires de l'ardoise naturelle avec un format visible rectangulaire suivant la ligne de la plus grande pente (à l'exception des figures décoratives réalisées en ardoise et à condition qu'elles ne constituent pas plus de 20 % de la toiture).

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de :

- la brique rouge orangé
- la pierre calcaire, taillée ou en moellon, (à l'exception des pierres calcaires crayeuses). Sont toutefois autorisés les schistes s'ils sont maçonnés en pignon et s'ils correspondent à des affleurements locaux situés à moins de 15 km de la construction. Le grès ne pouvant être maçonné que dans le soubassement des constructions

En outre, l'emploi du bardage bois avec finition industrielle de teinte naturelle ou pastel est autorisé.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Annexes à l'habitation : à l'exception des abris de jardin de moins de 12 m², les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées en harmonie avec celle-ci. Dans tous les cas leur toiture sera de couleur sombre.

Extensions : les règles applicables aux extensions sont celles applicables aux constructions principales. Les vérandas en façade à rue sont interdites.

Teintes

L'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit. Les joints de brique de couleur blanche sont interdits.

b) aspect des autres constructions

Les murs apparents des constructions à usage de commerces ou d'activités, doivent être réalisés :

- soit en usant de matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions principales à vocation d'habitat en terme d'aspect, de teinte et de pose,

- soit avec des matériaux respectant les règles suivantes : à l'exception des rez de chaussée à vocation de commerce ou de service, les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Le blanc pur, y compris pour les joints de brique, est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...)

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur sombre.

c) Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en front à rue et dans la profondeur de la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées

- de murs pleins s'ils sont composés de brique ou de pierre comportant les même caractéristiques que celles autorisées pour les constructions à usage d'habitation

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un système à claire-voie (barreaudage métallique ou bois). La nature et la couleur des matériaux utilisés pour le mur bahut doivent être en harmonie avec ceux des constructions. La hauteur des pilastres situés de part et d'autre des ouvertures ou soutenant des portes n'est pas réglementée

- de grille ou de grillage rigide soudé

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,80 m.

Les clôtures en plaques béton ou en en reprenant l'aspect sont interdites.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du toit ou du mur sur lequel elle sera fixée.

Les postes électriques doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

A l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Pour les autres constructions, ce pourcentage est ramené à 20 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les « *linéaires de haies à préserver* » :

Les haies préservées en vertu de l'art. L123-1-5-7° ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle urbanisable dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation, d'un linéaire de haies d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation, sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment artisanal (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.