

Département du Nord
Arrondissement de Lille

COMMUNE DE MERIGNIES
59398

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE AU

Plan Local d'Urbanisme

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Le 1^{er} Juillet 2004	Du 3 novembre au 3 décembre 2004	Le 27 janvier 2005
Le 13 décembre 2007	Du 6 février au 6 mars 2008	Le 3 avril 2008
Le 15 mai 2010	Du 7 juin au 7 juillet 2010	Le 26 août 2010

Agence MAES
Architectes Urbanistes
2 place Genevières
59000 LILLE
Tél. 03.20.09.11.00

Commune de MERIGNIES
59710 MERIGNIES
Tél. 03.20.41.53.00.

ZONE AU

Dispositions applicables à la zone AU

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités sans nuisances.

Si, dans la zone figure la présence d'espaces paysagers remarquables repérés au plan, l'aménagement de celle-ci devra intégrer et faire participer ces espaces à l'aménagement d'ensemble.

Selon le code de l'urbanisme, pour la reconstruction après sinistre, les règles ci-après ne s'appliquent pas.

Un secteur AUm est ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une ZAC. Ce secteur est entouré, sur la plus grande partie de sa périphérie, par la zone Ng aménagée en golf.

Un sous-secteur AUmh, limitrophe de la ZAC, est destiné à des constructions et équipements à vocation médicale ou hôtelière.

Un secteur AUD est destiné à être ouvert à l'urbanisation subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A.U.1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, et bâtiments d'élevage ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés ;
- L'occupation du terrain par des campings, des caravanes ou toute forme d'habitat mobile et en secteur AUm le stationnement de vans et remorques ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les stations-service sous immeuble ou en sous-sol ;
- Les éoliennes ;
- En secteur AUD toutes modifications de l'état existant.

ARTICLE A.U.2 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment autorisés :

- L'occupation du terrain par des installations pour chantier et foire dans la mesure où elles sont provisoires ;
- L'occupation du terrain pour le stationnement d'une caravane dans la mesure où ce terrain comporte la résidence de l'utilisateur et que la caravane ne soit pas visible de la rue.

1. Conditions liées au terrain

Les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 12m, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 12m.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'unités foncières dont l'accès est réalisé par une allée, depuis une voie en impasse ni pour celles desservies depuis un angle de voirie.

2. Conditions particulières

Sont admises, la création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement 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).

En secteur AUD sont seulement admis les équipements publics d'infrastructure, les clôtures et les activités agricoles, dans la mesure où elles ne nécessitent pas de bâtiment.

Chemins pédestres

Sont autorisés, les travaux d'amélioration, de restauration ou de réfection, les exhaussements et affouillements indispensables à la desserte par les réseaux à condition de préserver la continuité des chemins pédestres.

ARTICLE A.U.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Dès lors que figurent au plan cartographique ou aux orientations particulières du projet d'aménagement et de développement durable, des tracés ou des débouchés d'intentions de voiries, la conception des voies doit prendre en compte ces intentions.

Tout projet d'aménagement des voies nouvelles doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour un aménagement cohérent et notamment :

- disposer d'un réseau de voirie défini en fonction de la trame viaire environnante afin d'assurer sa continuité et favoriser une meilleure insertion de la zone dans le tissu urbain,
- garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone que dans ses accès sur les voies préexistantes ; notamment les accès automobiles qui traversent un trottoir doivent être conçus en priorité pour garantir le confort et la sécurité des piétons y compris les personnes à mobilité réduite,

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 ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique une ou plusieurs parcelles. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4m.

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40m ne peuvent comporter qu'un seul accès automobile à la voie publique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40m peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs depuis la voie. En particulier, les ensembles de garages contigus en front à rue sont interdits.

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'une seule sortie sur la voie publique.

La réception et la distribution des produits d'hydrocarbure doivent être assurées en dehors de la voie publique.

2. VOIRIE

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

Les voies privées doivent avoir une largeur minimum de 4m.

Les voies ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être classées dans le Domaine Public doivent avoir une largeur de plate-forme minimum de 8m. La largeur de la chaussée doit être au minimum de 5m. Dans le cas d'impasses la largeur de plate-forme minimum est ramenée à 6m et la largeur de la chaussée minimum à 4m. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour pour les dessertes de plus de 4 lots. Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

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

2. Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3. Assainissement

a. Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un réseau raccordé à la station d'épuration, un dispositif d'assainissement autonome doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Il sera également fait usage de toutes méthodes alternatives qui permettraient de réduire l'apport en eaux pluviales dans le réseau collecteur. En secteur AUm les eaux devront être canalisées prioritairement vers le réseau des noues.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement 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.

c. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de maintenance, ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Dans la ZAC, les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En secteur AUm, pour les constructions destinées à l'habitat individuel, la surface minimale des parcelles est de 1200m².

ARTICLE A.U.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales.

Aucune partie des constructions ne doit être implantée à une distance inférieure à 6m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

Chemins pédestres

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 7m minimum par rapport à l'axe du chemin pédestre.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction doit être à une distance de 4m minimum comptée horizontalement par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée sur une seule limite séparative latérale.

Au delà de 20m de la limite d'emprise des voies la hauteur ne peut excéder 3.20m en limite parcellaire par rapport au niveau du sol.

En ce qui concerne les annexes à une habitation sans fondations, une implantation à 1m minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 15m² de SHOB et que sa hauteur soit inférieure ou égale à 2,50 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent également être implantés à 1m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Règle particulière au secteur AUm :

1. Pour l'habitat individuel

Toute partie de construction doit être à une distance de 4m minimum, comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives, y compris les annexes à une habitation sans fondations qui doivent être intégrés ou accolés à la construction principale.

2. Pour les autres constructions

Elles peuvent être édifiées en limite séparative pour constituer un aménagement d'ensemble. Dans ce cas il doit être prévu la réalisation de deux constructions mitoyennes. Par contre, si la hauteur dépasse 10 m au faîtage, la distance à la limite séparative est portée à 7m.

En secteur AUmh la distance de toute limite parcellaire est obligatoirement de 7m.

En secteur AUD : il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire ou faisant partie du même dispositif notamment pour l'habitat collectif, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies (1m de hauteur), seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 m.

En secteur AUD : il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'habitat individuel, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

En dehors de l'habitat individuel, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics, scolaires, sanitaires, hospitaliers, équipements d'infrastructures, ni aux équipements d'intérêt général.

ARTICLE A.U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut dépasser 10m au faîtage et 6,5m pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'hôtellerie, d'hébergement, cette hauteur peut être portée à un maximum de 16m au faîtage et 10m pour les toitures terrasses.

En ce qui concerne les autres bâtiments un dépassement de cette limite peut être admis dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique. etc...), certains éléments d'architecture en forme de signal qui peuvent se justifier sur certaines constructions et les édifices culturels.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Principe général

Les constructions qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, constructions, aménagements ou paysages avoisinants, sont proscrites.

En secteur AUm, la construction principale et toutes les autres constructions annexes doivent être intégrées, accolées ou reliées pour former un ensemble, à l'exception des piscines découvertes.

2. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage public ou d'activité, commerce, artisanat

L'architecture des bâtiments et les matériaux utilisés seront choisis de façon à permettre la meilleure intégration possible du bâtiment dans l'environnement. Les bardages métalliques ou le bois naturel sont admis.

Les équipements techniques feront l'objet d'un accompagnement végétal de manière à être peu visibles.

Pour les constructions à usage d'habitation

a. Choix des matériaux

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc....) est interdit.
- Sont également interdits les bardages métalliques et les matériaux dégradés.
- En aucun cas la brique ne peut être peinte sauf s'il s'agit d'une rénovation de peinture existante ;
- La cote altimétrique du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à + 0,80m au-dessus du terrain naturel. Des dispositions particulières, justifiées par des contraintes techniques et définies par l'aménageur, peuvent concerner quelques terrains.

En secteur AUm, la cote altimétrique sera appréciée par rapport au terrain aménagé dans le cadre du golf. Pour les habitations individuelles, les garages en sous-sol sont interdits.

b. Couverture.

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- En dehors des toitures terrasses, la pente des toitures sera comprise entre 35 et 50 degrés mais pourra être réduite pour les bâtiments à usage d'annexe à une habitation et les toitures végétalisées.
- En dehors des toitures terrasses, les bardages métalliques sont interdits.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

c. Ouvertures

- Les panneaux vitrés de grande dimension peuvent être utilisés, soit en façade, soit en toiture, soit en association en façade et toiture, dans l'esprit d'optimisation de la luminosité et de récupération de chaleur.

d. Traitement des clôtures

- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone et diminuer la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours ;
- Les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grilles, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie ;
- Un mur bahut n'excédant pas 0.80m de haut est autorisé en façade ;
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m ;
- Est autorisé en limite séparative une clôture pleine d'intimité de 2m maximum sur une longueur de 8m maximum.

Règle particulière au secteur AUm

- Les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées de haies végétales ne dépassant pas :
 - 1.20 m dans une bande de 6 m parallèle à l'emprise publique,
 - 1.20 m dans une bande de 10 m parallèle à la limite de la zone du golf,
 - 1.80 m en limite séparative, en dehors des spécifications précédentes.
- La présence de dispositifs de protection (murs bahuts, grilles ou grillages...) est autorisée à condition d'être doublé d'une haie végétale. En ce qui concerne les façades sur voirie et en limite de la zone du golf le dispositif de protection devra être invisible de l'extérieur de la propriété et totalement dissimulé par la haie végétale.
- Les constructions le long de l'emprise publique doivent être limitées aux éléments indispensables tels qu'encadrements de portails ou protections de coffrets.

e. Éléments techniques

- Dans les immeubles collectifs les antennes et paraboles individuelles sont interdites.
- Pour les autres constructions, les antennes et paraboles doivent être disposées de manière à limiter le plus possible leur visibilité. Les mâts ou supports assimilés indépendants de l'habitation sont interdits.
- Un emplacement doit être prévu dans la construction pour entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets.
- Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

En secteur AUD les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

ARTICLE A.U.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT.

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour tous les usages autres que l'habitat individuel, il doit être créé un emplacement aménagé pour le stationnement des deux roues.

Sont exigées au minimum

1. Habitation

- pour les habitations de type collectif : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les habitations de type individuel sur des parcelles inférieures à 600m²: 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain, incluses les places du garage ;
- pour les habitations de type individuel sur des parcelles supérieures ou égales à 600m²: 3 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain, incluses les places du garage ;
- Dans les lotissements et opérations groupées il est exigé en supplément une place de stationnement par multiple de 3 logements.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements il est exigé une place de stationnement par logement et une place supplémentaire par groupe de 3 logements.

2. Foyers résidences et logement social

Il doit être créé une place par logement et une place supplémentaire par tranche de 5 logements ;

3. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Nouvelles possibilités de déroger à l'obligation d'aménager des places de parking.

Le pétitionnaire se trouvant dans l'impossibilité de satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière d'aires de stationnement, bénéficie désormais d'une alternative à l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement. Pour être tenu quitte de ses engagements, il peut désormais acquérir des places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un environnement immédiat.

Règle particulière au secteur AUm

Le nombre de places à disposition des usagers des divers établissements accueillant le public sera fonction du nombre de personnes susceptibles d'être reçues simultanément.

En outre sera prévue une place de parking en voirie pour 5 habitations individuelles.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.

1. Règles générales de plantation

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Pour l'habitat individuel, 20% de la surface totale du terrain sera réservée aux espaces verts. Les toitures végétalisées et les places de stationnement enherbées ne sont pas considérées comme des espaces verts.

En dehors de l'habitat individuel 10% de la surface totale du terrain sera réservée aux espaces verts.

Les plantations seront effectuées en donnant une place prépondérante aux essences locales mentionnées dans les annexes documentaires.

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour six places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

2. Règles particulières

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, en dehors des espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules ou à d'autres types de circulation (piéton, cyclistes...), des espaces communs seront aménagés en espaces publics d'accueil et de détente sur une superficie d'au moins 10% de l'opération.

Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

3. Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage

Les plantations effectuées le long des voiries, le long des chemins pédestres et dans les aires de détente seront entretenues, et remplacées par un sujet de même essence, en cas de détérioration.

En secteur AUm les plantations effectuées entre les constructions et la zone naturelle du golf doivent être suffisamment espacées pour éviter toute rupture de continuité du paysage.

En secteur AUD il n'y a pas matière à application des règles ci-dessus.

ARTICLE A.U.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.