

Département du Nord
Arrondissement de Lille

COMMUNE DE MERIGNIES
59398

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

ZONE N

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 N

Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

La zone comporte un secteur N indifférencié et plusieurs sous secteurs :

- Un secteur Nh à vocation hôtelière, de gîte ou d'appartements lié, au tourisme et aux loisirs ;
- Un secteur Ne à vocation socio-éducative, culturelle, sportive, de loisirs ou d'accueil ;
- Un secteur Nr correspondant à la zone rurale habitée du bois de Choques ;
- Un secteur Ng correspondant aux espaces naturels pour la pratique du golf.

ARTICLE N.1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés ;
- Les éoliennes ;
- Toutes constructions nouvelles sauf celles visées à l'article N.2 en zone Ne, Nh et Ng ;
- Toute extension si elle augmente le nombre de logements ;
- Toutes annexes non intégrées ou accolées à l'habitation principale, sauf les annexes à une habitation sans fondations et piscines
- Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et de bâtiments d'élevages.

Cône de vue

Sont interdites toutes nouvelles constructions de nature à nuire aux perspectives inscrites au plan.

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

Sont notamment autorisés dans la mesure où toutes dispositions auront été prises en vue d'une bonne intégration dans l'environnement :

- la remise en état de bâtiments sinistrés
- les chambres d'hôtes ou d'étudiants, dans le cas de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiments existants
- les abris et constructions indispensables pour les équipements techniques tels que station de pompage, station d'irrigation
- les équipements publics d'infrastructures ainsi que les équipements publics de faible importance tels que transformateurs EDF, relais téléphonie
- les aires de stationnement

Tous secteurs sauf Nr

- les gîtes ruraux et fermes auberges
- le commerce et l'artisanat liés au tourisme

En secteur Ne

- les équipements sportifs, les bâtiments socio-éducatifs, culturels, sportifs, de loisirs ou d'accueil, ainsi que les constructions d'habitation directement liées à ces activités et qui en sont indissociables.
- les activités horticoles liées à l'éducation

En secteur Nh

- les activités à vocation hôtelière, de gîte ou d'appartements, exclusivement liées au tourisme et aux loisirs

En secteur Ng

- les affouillements et surélévation de terrain nécessaires à la pratique du jeu de golf et à sa sécurité vis-à-vis des tiers
- les constructions destinées à abriter les matériels et les stocks nécessaires à la maintenance des surfaces sportives et des équipements annexes ainsi que les locaux destinés au personnel
- les installations et bâtiments nécessaires et indispensables aux activités sportives, récréatives et de loisirs

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 N.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.

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

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.

ARTICLE N.4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS1. 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. Assainissementa. 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, de préférence après recherche de solutions d'infiltration ou toutes autres méthodes alternatives qui puissent permettre de réduire l'apport en eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées à 15m minimum de la limite d'emprise des voies.

Cette distance peut être réduite pour permettre l'extension de bâtiments existants dans leur prolongement actuel et pour les installations techniques et constructions du golf, sans pouvoir être inférieure à 6m.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de 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 environnement.

La Marque et la petite Marque

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 6m minimum par rapport aux berges du cours d'eau.

Chemins pédestres

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 5 7m minimum par rapport à l'axe du chemin pédestre.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être à une distance à 4m minimum comptés horizontalement par rapport aux limites séparatives. Font exception à cette règle les extensions de bâtiments existants déjà implantés antérieurement en limite de propriété.

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 2,50m.

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 être implantés à 1m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire 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 4m

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à destination de l'habitat
- 60% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage commercial, technique ou d'activités.

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 N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m au faîtage et 6,5m pour les toitures terrasses.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que château d'eau, pylône E.D.F.

ARTICLE N.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.

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.

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 Ng

- Les clôtures sont autorisées à condition de ne pas dépasser :
 - 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.

a. Éléments techniques

- 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.

ARTICLE N.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS 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 et conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors de l'emprise publique.

Pour les constructions à usage d'habitat, il doit être prévu 2 places de stationnement en plus du garage.

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

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

Règles générales de plantation

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales ou 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.

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

Tout bâtiment, aires de stationnement doivent être intégrés par la mise en place d'écran végétal d'accompagnement.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au plan, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Chemins pédestres

Tout sujet abattu ou tombé doit être remplacé par un sujet de même essence le long du « chemin pédestre ».

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.