

Département du Nord
Arrondissement de Lille

COMMUNE DE MERIGNIES
59398

REGLEMENT
ZONE UB

Plan Local d'Urbanisme :

Approuvé le 27 janvier 2005

Modifié le 3 avril 2008

Modifié le 26 aout 2010

Modifié le 24 mars 2011

Mis en révision le 17 juin 2011

Arrêt	Enquête publique	Approbation
2 Juillet 2015	1 ^{er} février au 1 ^{er} mars 2016	9 février 2017

Groupe AUDDICE

Environnement Conseil

5 rue des Molettes

59286 Roost-Warendin

Tel. 03.27.97.36.39

TABLE DES MATIERES

Commune de Mérignies

45 rue de la Mairie

9710 Mérignies

Tel. 03.20.41.53.00

ZONE UB

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine pouvant recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités sans nuisance assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de densité plus faible.

II- 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.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-2 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Plan de Prévention des Risques naturels Inondations et ruissellements

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque naturel Inondation prescrit le 13 février 2001 : le PPRI de la vallée de la Marque.

Cette zone comprend des terrains, repérés par la commune, susceptibles d'être inondés, d'être soumis au risque de ruissellement le long des chaussées ou lorsqu'il s'agit de l'aléa « zone de production ». Dans tous les cas ils sont repérés dans les périmètres indicés (i) et (r) et sont soumis à des prescriptions particulières.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004 a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. 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 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.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan en tant qu'éléments du patrimoine à protéger.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti remarquable à protéger doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un élément de patrimoine bâti remarquable à protéger.

Risques de pollution des nappes

Pour limiter les risques de pollution de la nappe de la craie au droit de la source LEA, il est mis en place les contraintes et servitudes suivantes dans un rayon de 1000m autour du forage :

- l'injection ou la réinjection d'eau dans la nappe du turonien supérieur et du sénonien (dite nappe de la craie) pour quelque motif que ce soit, est interdite (c'est-à-dire au-delà de 20 m de profondeur).

- tout forage aboutissant à la nappe de la craie devra être réalisé en assurant une étanchéité satisfaisante entre les aquifères. Cette garantie d'étanchéité fera l'objet d'un rapport après essais par un organisme ou une personne aux compétences reconnues en d'hydrogéologie. La déclaration de forage selon le modèle retenu par le code général des collectivités territoriales (articles R 2224-22, R 2224-22-1 et R 2224-22-2) sera adressée en mairie de MERIGNIES accompagnée d'une copie de la déclaration d'exécution réalisée en application de l'article L 411-1 du Code Minier. Le certificat de bonne exécution des forages et de garantie d'étanchéité entre les aquifères seront joints à la déclaration.

- le prélèvement d'eau dans la nappe de la craie à des fins géothermiques (pompes à chaleur) est interdit. La nappe des sables d'Ostricourt (profondeur inférieure à 20m) sera utilisée à cette fin.

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

ARTICLE U.B.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 ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les stations-service ;
- Les sous-sols dans les zones indicées (r) et (i).

ARTICLE U.B.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

Si la surface, la situation ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de travaux publics ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade à rue au moins égale à 6m.

Toutefois, la construction sur des terrains existants dont la longueur de façade est inférieure à 6m est autorisée pour permettre :

- L'édification d'un garage particulier,
- La reconstruction de bâtiments existants,
- La construction ou la reconstruction de bâtiments dans le cas de « dent creuse »,
- L'implantation de constructions liées aux réseaux de distribution.

Ces règles de minimum de front à rue ne s'appliquent pas aux parcelles créées à l'arrière-plan par division et reliées à la voie publique par un chemin d'accès.

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).

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.

Dans les secteurs indicés (i) les bâtiments autorisés sont rehaussés de 0.70 mètres au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs indicés (r) les constructions autorisées sont relevées de 0,2 mètres par rapport au niveau naturel du terrain.

ARTICLE U.B.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.

1. ACCES

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

Tout terrain enclavé reste 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.

N'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou de deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. Ces accès 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.

Les raccordements aux routes départementales, notamment, situées en ou hors agglomération, doivent être soumis à l'avis et à l'autorisation du Conseil départemental du Nord comme gestionnaire de ces voies, conformément au règlement de voirie interdépartemental. Cette autorisation sera délivrée sous la forme d'une permission de voirie, assortie éventuellement de prescriptions fixant les conditions de ce raccordement à la RD concernée

Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation, qui débouchent sur une route départementale, devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie. Celle-ci tiendra compte du nombre de véhicules/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou la communauté de communes pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.

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

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement

1. 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.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales au réseau public par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressées et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

c. Eaux résiduaires des activités

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.

d. Autres réseaux

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

ARTICLE U.B.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'y a pas de surface minimale.

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

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m par rapport aux emprises de la Marque et de la Petite Marque, et du chemin départemental (ancien PP).

Ces règles ne s'appliquent 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

16m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement immédiat.

Cas particulier des parcelles arrières : une seule construction est autorisée, soit 2 habitations maximum en épaisseur par rapport à la voie publique ou privée.

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

Tout point d'une construction doit être à une distance de 3m minimum comptée horizontalement par rapport à la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée. 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, garde-corps compris.

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.

Cas particulier des parcelles arrières : l'implantation de la construction arrière se fera avec un recul minimum de 6m par rapport à la parcelle de front à rue.

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 16m² peuvent également être implantés à 1m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans l'environnement immédiat.

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

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent observer un recul minimal de 3 mètres comptés horizontalement

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

L'emprise au sol des constructions 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, d'intérêt général.

ARTICLE U.B.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La cote altimétrique du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60m au-dessus du terrain naturel.

Cas particulier des parcelles arrières : la hauteur de la construction ne peut dépasser 8m au faîtage et 6,5m pour les toitures terrasses, garde-corps compris.

En outre dans les périmètres soumis aux risques d'inondation ou de ruissellement

- Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,20m au-dessus du sol naturel pour les zones indicées (r)
- Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,70m au-dessus du sol naturel pour les zones indicées (i)

- La hauteur maximale de construction est augmentée de cette rehausse.

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.

ARTICLE U.B.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 30 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. Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m.
- Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles, des grillages, des panneaux de bois ou tout autre dispositif ; toutefois la maçonnerie pleine est interdite.
- Un mur bahut n'excédant pas 0.80m de haut est autorisé en façade.
- Dans les secteurs (i) et (r) les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95% et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les clôtures le long des voies départementales doivent faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de voirie.

d. Eléments techniques

- 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 U.B.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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. Pour les bâtiments à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement garage compris ;

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

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place par logement ;

2. 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.

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 en matière d'aires de stationnement, bénéficie 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 doit acquérir des places dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 200 mètres.

ARTICLE U.B.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

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

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

Néant.

ARTICLE U.B.15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE U.B.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions des fourreaux de connexion aux réseaux numériques doivent être prévus.