

## Zone Up

---

La **zone UP** correspond à un grand domaine installé sur les marges paysagères de la forêt de Maignelay. La dimension patrimoniale et paysagère prime. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions et installations à usage culturel, sanitaire et social, des hôtels et restaurants, ainsi que des constructions à usage d'habitation individuelle.

### Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

---

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

---

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés ci-dessous est interdit.

#### Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions

---

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

Les constructions et installations d'intérêt public à usage culturel, sanitaire et social (salle de spectacle, école de musique, maison de retraite, équipement petite enfance, ...), les hôtels et les restaurants et les constructions nécessaires à leur fonctionnement sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### Volumétrie et implantation des constructions

---

##### *Volumétrie*

---

Les volumétries doivent respecter les volumes des constructions existantes. La longueur de la construction sera toujours nettement plus grande que la largeur.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel et existant. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère du terrain et en toute sécurité pour la construction.

##### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

---

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaire à l'axe des voies publiques.

#### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions principales doivent être implantées avec une marge minimale de 10 mètres par rapport à ces limites.

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale doivent s'implanter le long des limites séparatives. Les garages doivent être placés en annexe.

#### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant est imposé pour les bâtiments non contigus, sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

Les vérandas non isolées doivent faire partie intégrante de la construction principale.

#### *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

Pour les nouvelles constructions à usage culturel, sanitaire et social, hôtels et restaurants, la hauteur à l'égout du toit est de 10 mètres.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles, soit 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3mètres à l'égout du toit.

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture innovante, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle définies ci-après.

## *Couvertures*

---

### Forme

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être à deux pentes comprises entre 40° et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments annexes non visibles depuis la rue, ainsi que pour les constructions liaisonnant deux bâtiments, le toit-terrasse est admis.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures peuvent être réalisées:

- en tuile plate petit moule (80/m<sup>2</sup>),
- en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

## *Façades*

---

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

### Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en pierre de taille ou en brique d'aspect artisanal de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits et verticaux, et présenteront une simplicité d'aspect.

## *Ouvertures*

---

### Ordonnement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges ( $L = 1 \times H = 1,4$ ). Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

#### Matériaux et couleurs

Les menuiseries doivent être en bois peint de couleur dénuée d'agressivité.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales et pourront ne pas comporter d'écharpe.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

#### *Espaces plantés*

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 90% de la surface totale du terrain.

#### *Clôtures*

Les clôtures sur voie seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'un chaperon, en briques locales d'aspect artisanal, de teinte nuancée rouge avec des joints exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés. Ce muret sera surmonté d'une grille métallique peinte à barreaudage vertical et droit d'une hauteur de 1,20 m.

Les portails seront métalliques et peints avec une partie pleine ou pas ; le barreaudage sera droit et vertical.

Les clôtures sur les limites seront constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage d'une hauteur de 2 m.

#### *Espaces libres et plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les coupes et abattages d'arbres et les déboisements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.

### Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par place.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le stationnement sera réalisé selon des dalles de béton perforées (type "evergreen").

## Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### *Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions et installations.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### *Voirie*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### Desserte par les réseaux

#### *Eau potable*

##### Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### *Assainissement*

##### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

#### Réseaux secs

---

##### Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

## Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rappel : « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » (article 552 du code civil). Ainsi, le propriétaire d'un terrain est propriétaire des cavités présentes dans son sous-sol et responsable des dommages causés par l'effondrement de celles-ci (en application de l'article 1384 du code civil).

L'article L563-6 du code de l'environnement précise que toute personne qui a connaissance d'une cavité en informe le maire qui communique l'information au représentant de l'Etat et au président du Conseil Général. Le représentant de l'Etat publie et met à jour la liste des communes pour lesquelles il a été informé par le maire de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière et de celles où il existe une présomption réelle et sérieuse de l'existence d'une telle cavité.