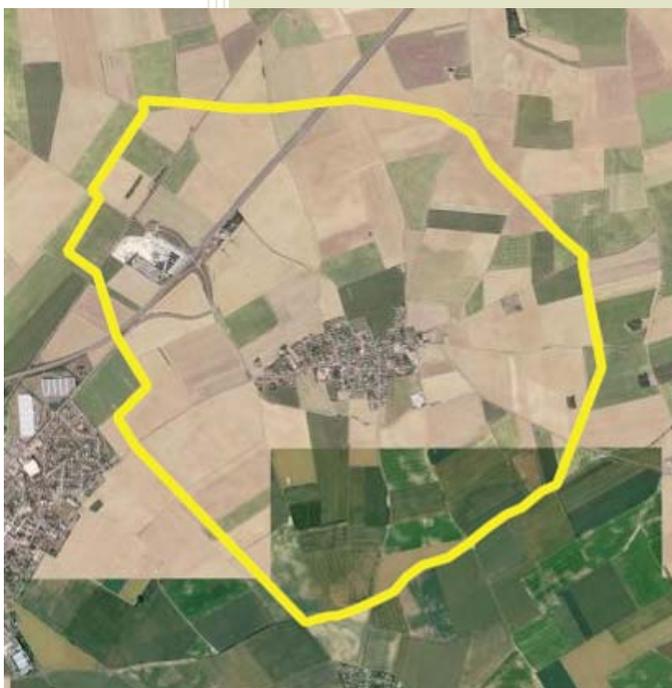


Mairie de SILLY-LE-LONG

5, rue Marcel Trumel

60 330 SILLY-LE-LONG

COMMUNE DE SILLY-LE-LONG  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
MODIFICATION SIMPLIFIEE  
3- REGLEMENT (Extrait : 1AU)



40, Rue Moreau Duchesne  
77 910 Varreddes

Tél : 01 64 33 18 29

Fax : 01 60 09 12 72

Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)

Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

**Dossier mis à la  
disposition du public.**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	3
ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	3
ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE .....	4
<b>3.1 - ACCES</b> .....	4
<b>3.2 - VOIRIE</b> .....	4
ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	4
<b>4.1 - EAU POTABLE</b> .....	4
<b>4.2 - EAUX USEES</b> .....	4
<b>4.3 - EAUX PLUVIALES</b> .....	4
<b>4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE</b> .....	4
ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	4
ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
<b>6.1 - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	5
<b>6.2 - CAS PARTICULIERS</b> .....	5
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
<b>7.2 - CAS PARTICULIERS</b> .....	5
ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	6
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.....	6
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	6
<b>10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> .....	6
10.2 – Dispositions générales .....	6
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR .....	6
<b>11.1 – INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT</b> .....	6
<b>11.2 – ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL</b> .....	6
11.3 – Toitures.....	7
<b>11.4- CAPTEURS SOLAIRES</b> .....	7
<b>11.5 - FAÇADES</b> .....	7
<b>11.6 – OUVERTURES</b> .....	7
<b>11.8 – ANNEXES, GARAGES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES</b> .....	7
<b>11.9 - CLOTURES</b> .....	8
<b>11.11 – PUBLICITE, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES</b> .....	8
<b>11.12 - CLAUSES PARTICULIERES</b> .....	8
ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT .....	8
<b>12.1 - GENERALITES</b> .....	8
<b>12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT</b> .....	9
<b>12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE</b> .....	9
ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES.....	9
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	9
ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	9
ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	9

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions et activités autorisées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...) ;
- Les constructions et installations nouvelles à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **RAPPEL**

*En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.*

Les constructions sont autorisées en zone 1AU soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où :

- La capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée,
- Elle est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 n°2) et le présent règlement.

Sur l'ensemble de la zone, application de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L.151-15 du Code de l'Urbanisme, où il est demandé la réalisation de 10 à 20% de logements aidés pour toute opération.

Sont admis sous conditions :

Les constructions et installations artisanales, commerciales et de bureau, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, si les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et si l'aspect architectural permet leur intégration dans le site urbain.

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **3.2 - VOIRIE**

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité technique justifiée, un espace technique en entrée de zone devra être prévu (collecte des déchets, distribution du courrier).

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 - EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **4.3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers un bassin d'orage par canalisation, fossé ou caniveau.

Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

#### **4.4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE**

En cas de construction nouvelle sur une propriété non encore bâtie, les branchements d'électricité et de télécommunications en domaine public et privé doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- À l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- En retrait de 6 m minimum et 15 m maximum par rapport à l'alignement, des voies existantes ou à créer.

### **6.2 - CAS PARTICULIERS**

Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :

Pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour bénéficier d'une orientation favorable pour les constructions projetées. Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **7.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- En respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit,
- En respectant un retrait de 3 m minimum.

### **7.2 - CAS PARTICULIERS**

Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m,
- Aux constructions à vocation d'équipement public, d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.2 – DISPOSITIONS GENERALES**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.

### **10.3 - CAS PARTICULIERS**

Des hauteurs de bâtiments projetées, supérieures à celles qui résultent de l'application de la règle définie ci-dessus peuvent être autorisées :

- S'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur,
- S'il s'agit d'un équipement public.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant tant dans le paysage urbain que rural.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une intégration au site.

*Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.*

### **11.2 – ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

Les sous-sols ne doivent pas dépasser de plus de 0,60 m le niveau du terrain actuel.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction.

Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### **11.3 – TOITURES**

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas.

Les marquises en pignon sont autorisées, lorsqu'elles sont en façade, la pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction.

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect (forme et couleur) de la tuile ou de l'ardoise et auxquels peuvent être intégrées des panneaux solaires, à l'exception des vérandas dont la couverture pourra être vitrée ou d'aspect zinc.

### **11.4- CAPTEURS SOLAIRES**

Les capteurs doivent avoir la même inclinaison que la toiture. Ils doivent être disposés en harmonie avec la toiture. Pour les constructions neuves, ils doivent être encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.

### **11.5 - FAÇADES**

#### Matériaux

Les matériaux destinés à être recouvert doivent être recouverts.

Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaing est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits ancien au mortier bâtard ou à la chaux.

Les bardages en bois sont autorisés.

L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

#### Couleurs

Les façades doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

### **11.6 – OUVERTURES**

Il est exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques et des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures seront plus hautes que larges hormis les baies vitrées et les portes de garage.

Les baies sur l'alignement sont interdites.

Les menuiseries, volets et portes doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

### **11.7 – GRILLES ET BALCONS**

Les barreaudages doivent être constitués de matériaux ayant l'aspect de ferronneries ou naturel et respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

### **11.8 – ANNEXES, GARAGES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES**

Les habitations à caractère précaire (baraquements, constructions légères tels qu'abris de jardin, poulaillers édifiés avec des matériaux de récupération, en bois ou en tôle par exemple, sans aucune règle architecturale) sont interdites.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale de même que les sous-sols apparents.

Leurs couleurs doivent se rapporter au nuancier du Valois annexé.

Les toitures peuvent être mono pentes et doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Toute addition de constructions adventives de la construction principale dont l'architecture ne s'intégrerait pas à celle de la construction principale est interdite, hormis les vérandas.

### **11.9 - CLOTURES**

Les clôtures tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées de pierre, de maçonnerie pleine, de grillage rigide à maille soudées ou de haies vives formées d'essences régionales décrites en annexe.

La hauteur ne doit pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses, parpaing est interdit.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant saillie sur la face externe sont interdites en limite du domaine public.

Les clôtures sur rue, le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux.

Leurs couleurs doivent se rapporter au nuancier du Valois annexé.

Les accès seront formés de portes pleines ou de grille simple et traités en harmonie avec la construction principale.

### **11.10 - DIVERS**

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

### **11.11 - PUBLICITE, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**

Les acquéreurs sont tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.

### **11.12 - CLAUSES PARTICULIERES**

Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Extension d'un bâtiment existant, en cohérence avec celui-ci,
- Équipement public.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

### **12.1 - GENERALITES**

Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit une superficie minimum de 25m<sup>2</sup> dégagement compris.

### **12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé pour les constructions :

- Inférieures à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement dont au minimum 1 place non couverte,
- Entre 80m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement dont au minimum 2 places non couvertes,
- Supérieures à 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4 places de stationnement dont au minimum 3 places non couvertes.

### **12.3 – ADAPTATION DE LA REGLE**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES**

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole.

Les plantations doivent être formées d'essences régionales, telles que celles présentées en annexe.

L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.

Il est exigé le maintien d'au minimum 30% de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

## **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment.

## **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.