



NEXITY
115 rue du Faubourg Saint Nicolas
77100 MEAUX

DEPARTEMENT DE L'OISE Commune de SILLY-LE-LONG

Lotissement « LES JARDINS HUGO »

RECULE
22 JUL. 2016
Mairie de SILLY-LE-LONG



PA10 – REGLEMENT

GEOMETRE-EXPERT FONCIER :

Christian GOSSART
2 Bis rue Louis Armand - 60800 CREPY EN VALOIS
Tél : 03 44 59 10 81
Fax : 03 44 39 63 07

MAITRISE D'OEUVRE VRD :

SARL Société Etudes et Contrôle de Travaux VRD
160 rue des Prés Miny - MORU - 60700 PONPOINT
Tél : 03 44 72 16 49
Fax : 03 44 72 27 01

URBANISTE :



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 VARREDES

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

21 juillet 2016 – 2015.0326

Document imprimé sur papiers recyclés selon une filière certifiée

PREAMBULE

Ce règlement a pour objet de poser les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la législation en vigueur.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une application de l'Arrêté d'Autorisation du lotissement sera annexée au présent règlement après visa du lotisseur.

Le règlement ci-joint s'ajoute aux règles générales d'urbanisme s'appliquant sur le territoire de la commune. Les articles suivants complètent les dispositions du règlement de la zone AU du Plan Local d'urbanisme de la commune de SILLY LE LONG.

Les acquéreurs des lots sont informés que les demandes de permis construire seront soumises au visa préalable de l'urbaniste chargé d'assurer la coordination du lotissement.

Il est destiné à s'assurer de la prise en compte des dispositions du lotissement dans les différents projets de construction et à préserver l'harmonie du lotissement.

Cette mission sera assurée par le Cabinet GREUZAT :

40 rue MOREAU DUCHESNE

77910 VARREDES

Tel : 01.64.33.18.29

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

Ce visa devra être obtenu avant dépôt de la demande de permis de construire en mairie. Les dispositions figurant au plan de composition et au règlement du lotissement devront être respectées.

RECULÉ
22 JUL. 2016
Mairie de SILLY LE LONG

SOMMAIRE

Préambule	2
Article I. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
Article II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	4
Article III. ACCES ET VOIRIE.....	4
Article IV. DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
IV .1. Eau potable	4
IV .2. Assainissement.....	4
IV .3. Électricité telecom.....	5
IV .4. Déchets ménagers	5
Article V. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
Article VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.....	5
Article VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	6
Article VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
Article IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
Article X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
Article XI. ASPECT EXTERIEUR	7
XI .1. Insertion dans l'environnement.....	7
XI .2. Toitures	7
XI .3. Parements extérieurs	7
XI .4. Ouvertures	8
XI .5. Annexes	8
XI .6. Clôtures	8
XI .7. Portails et Portillons :	9
XI .8. Divers	10
Article XII. STATIONNEMENT	10
Article XIII. ESPACES LIBRES.....	10
Article XIV. SUPERFICIE DE PLANCHER	11

Article I. LES 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 II. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations artisanales, commerciales et de bureau, 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 et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

Sur le lot 1, il est envisagé un minimum de 2 logements aidés.

Article III. ACCES ET VOIRIE

Les accès véhicules aux lots devront s'effectuer aux endroits indiqués au plan de composition.

Article IV. DESSERTE PAR LES RESEAUX

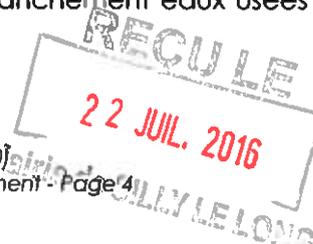
IV .1. EAU POTABLE

Les constructions devront se raccorder au branchement AEP mis en place dans le lotissement.

IV .2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux. Il se fera par le branchement eaux usées mis en place sur chaque lot.



■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des parties revêtues (toiture, accès, terrasse...) doivent être gérées à l'intérieur de chaque lot en priorité par des systèmes d'infiltration. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

IV .3. ÉLECTRICITE TELECOM

Les raccordements de la construction aux branchements mis en place par l'aménageur au droit des lots, devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les coffrets E.D.F. doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

IV .4. DECHETS MENAGERS

Toute construction doit être pourvue d'un espace destiné à entreposer des conteneurs de déchets ménagers non visible de la rue.

Article V. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation de la construction principale et du garage devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition, et en particulier la zone d'implantation de ces constructions. En dehors de celles-ci, pour les bâtiments annexes hors sol, seuls ceux n'excédant pas 15 m² et 5 mètres de hauteur seront autorisés.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit à en retrait de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas 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.

RECULE
22 JUL. 2016
Maire de SILLY-LE-LONG

Article VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction principale et du garage devra se conformer aux dispositions prévues au plan de composition et en particulier la zone d'implantation de ces constructions. En dehors de celles-ci, pour les bâtiments annexes hors sol, seuls ceux n'excédant pas 15 m² et 5 mètres de hauteur seront autorisés.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- En respectant un retrait de 3 m minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de moins de 20 m² 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.

Article VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

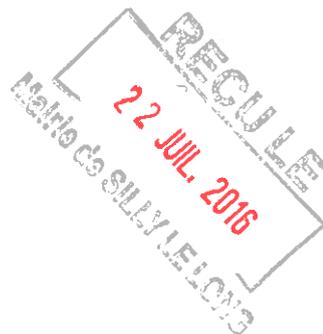
Il n'est pas fixé de règle.

Article X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de façade à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses n'excèdera pas 4 mètres (R+C), la hauteur totale des constructions restant inférieure à 9 mètres.

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 XI. ASPECT EXTERIEUR

XI .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.

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.

L'insertion dans l'environnement sera appréciée au regard des constructions et des annexes éventuelles, ainsi que celui des clôtures et des plantations envisagées, des points de niveaux initiaux et projetés avec les talus et soutènements éventuellement nécessaires permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans la topographie du site.

Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol de la parcelle et de la voie de desserte.

Les déblais excédentaires des fouilles liées à la construction seront enlevés.

Les garages en sous-sol sont interdits. Les sous-sols ne doivent pas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du terrain actuel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

XI .2. TOITURES

- La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale avec une couverture ayant l'aspect d'une tuile plate, sans cote et à nez fin avec un minimum de 20 unités au m² de teinte brun-rouge, vieilles et patinées. Les tuiles à rabat en rives ne sont pas autorisées. Le faitage sera en tuiles creuses à crête et embarrure au mortier blanc. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Les capteurs solaires doivent être encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur et de même teinte que les tuiles de couverture.
- Les marquises en pignon sont autorisées, lorsqu'elles sont en façade, la pente de leur toiture doit être identique à celle de la construction.
- Les toitures terrasses végétalisées sont possibles uniquement coté arrière du lot.

XI .3. PAREMENTS EXTERIEURS

■ Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts 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 pierre. Une modénature sera réalisée par lissage de l'enduit pour façon de soubassement, encadrement de baies et chainages d'angle. Le raccord avec la toiture sera habillé par une corniche moulurée.

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 au PLU.

XI .4. OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques et des ouvertures traditionnelles.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges (rapport 1x1,5 minimum) hormis les baies vitrées et les portes de garage. Sur ces baies vitrées, uniquement en façade arrière, les menuiseries PVC ou aluminium sont autorisées avec un volet roulant de couleur grise. Exceptionnellement, les portes de garage pourront être en tôle à nervures, sans imitation de panneaux ou relief et sans vitrage, elles ne seront pas sectionnelles horizontalement.
- Les volets battants équipant les baies seront pleins, ou en persiennes (à lame arasées à la française en bois peint sans écharpe en Z).
- Les portes d'entrée ne comporteront pas de vitrage en demi-lune.
- L'émergence du conduit de cheminée dans la toiture sera en brique.
- Le versant de couverture sur rue comportera une ou plusieurs lucarnes à capucine avec au maximum une fenêtre de toit de dimension maximale 55x78 cm, avec meneau.
- Les versants « arrière » pourront recevoir plusieurs fenêtres de toit dont la taille n'excédera pas 78x98 cm posées dans le sens de la hauteur.
- Les lucarnes et les fenêtres de toit seront dans le principe axées sur les baies de l'étage inférieur.
- Les baies sur l'alignement sont interdites.
- Les menuiseries, volets et portes doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé au PLU.

XI .5. ANNEXES

Les habitations à caractère précaire (baraquements, constructions légères tels que 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 scellées 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 au PLU.

Les toitures peuvent être mono pentes et doivent être traitées 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.

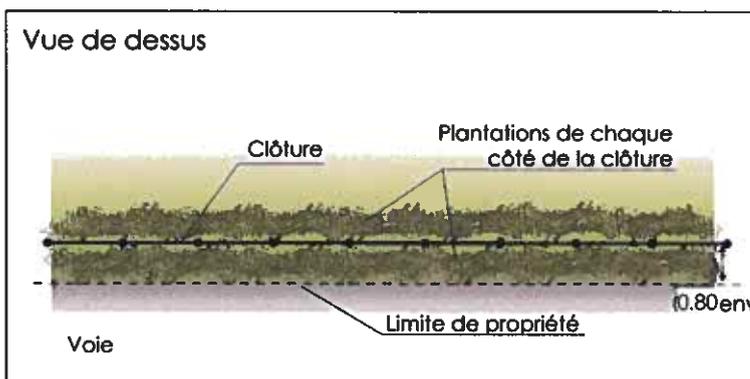
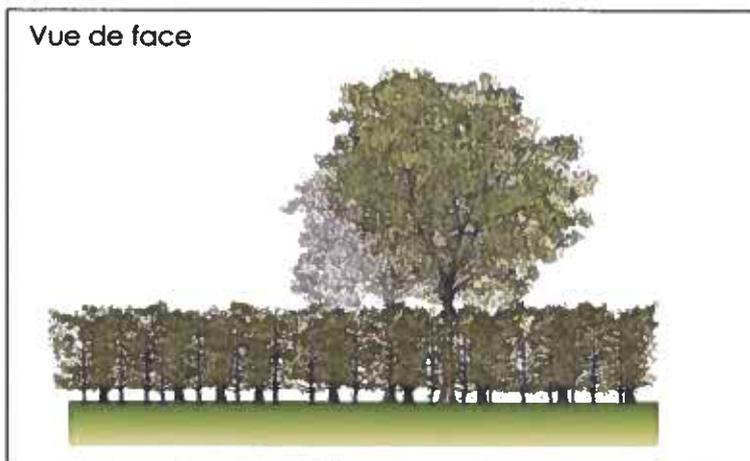
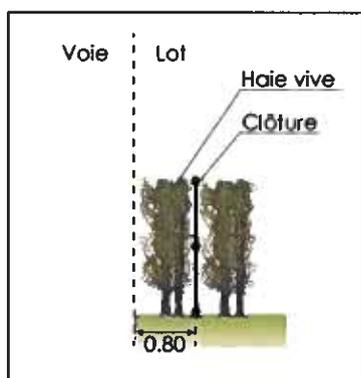
XI .6. CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies de desserte, la clôture sera constituée de haies vives et/ou de mur plein en brique rouge d'une hauteur maximale de 1,70 mètres incorporant les éléments techniques (coffrets, boîte aux lettres,...) conformément aux dispositions du plan de composition.

Pour les haies vives : Les clôtures seront obligatoirement composées d'essences locales, de préférence mélangées d'au moins trois espèces (noisetier, charme, acacia, troène sauvage, cornouiller, érable champêtre, fusain d'Europe, coudrier, prunellier, lilas...). La plantation de thuya notamment est interdite. Un grillage simple torsion vert foncé, peut doubler ces haies; il sera alors fixé sur potelets métalliques, et sera placé à 0,80 m de la limite de propriété de façon à être absorbé à terme par la masse végétale. Sa hauteur est limitée à 1,70m.

Schéma de principe de la haie



La plantation du côté intérieur du lot, au-delà du grillage, reste facultative.

XI .7. PORTAILS ET PORTILLONS :

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité.

Le portillon sera mis en place de façon à accéder directement aux places de stationnement figurées au plan de composition.

En cas de mise en place de portail celui-ci sera obligatoirement coulissant.

Les portes et portails seront en bois ou métal. Ils seront à lames verticales ou en fer à barreaudage vertical, peints de couleur sombre (cf palette du Valois annexé au PLU).

Entre les propriétés la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1.70 mètres, sur 5m de long maximum, recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues, uniquement le long des places de jour et des terrasses.
- d'une haie doublée ou non d'un grillage,
- la hauteur totale maximum de ces clôtures sera de 1.70 mètres.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.



XI .8. 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

Article XII. STATIONNEMENT

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 25m², dégagement compris.

Il est exigé pour les constructions :

- Inférieures à 140 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement dont au minimum 2 places non couvertes,
- Supérieures à 140 m² de surface de plancher : 4 places de stationnement dont au minimum 3 places non couvertes.

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.

Les espaces de stationnement privatifs (places de jour) mentionnés au plan de composition devront être conservés à cet usage. Pour le lot 1, cette obligation sera fonction du nombre de logements créés sur le lot.

Ils devront être minéralisés en béton désactivé adapté à la circulation des véhicules légers.

Article XIII. 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.

REGULE
22 JUL. 2016
Mairie de SILLY-LE-LONG

Article XIV. SUPERFICIE DE PLANCHER

Le surface de plancher maximale est fixée à 2300 m².

N° Lot	Surface du lot	Surface de plancher
1	677 m ²	240 m ²
2	679 m ²	180 m ²
3	566 m ²	180 m ²
4	517 m ²	180 m ²
5	469 m ²	180 m ²
6	383 m ²	180 m ²
7	438 m ²	180 m ²
8	458 m ²	180 m ²
9	458 m ²	180 m ²
10	299 m ²	150 m ²
11	300 m ²	150 m ²
12	301 m ²	150 m ²
13	301 m ²	150 m ²
Voirie/EV	1536 m ²	20 m ²
Total	7382 m²	2300 m²

RECUEIL
22 JUL. 2016
Mairie de SILLY-LE-LONG