



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLY-LE-LONG

17U22

Rendu exécutoire
le

Modification n°4

ÉLÉMENTS DU PLU APRÈS MODIFICATION

Date d'origine :

Juin
2024

4

PLU approuvé le 14 mars 2014 et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution - Études initiales réalisées par G2C Territoires

MODIFICATION N°4 - APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb) ; M. Danse (Géog-Urb)



COMMUNE DE SILLY-LE-LONG

DÉPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION
APRÈS MODIFICATION

PIÈCE 3/7

Vu pour être annexé à la DCM du :



Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966



SOMMAIRE

PREAMBULE	3	LE SECTEUR « PROCESSION »	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SILLY-LE-LONG	4	Localisation et superficie	10
LE SECTEUR « HUGO »	5	Espaces bâtis et équipements	11
Localisation et superficie	6	Organisation du quartier	11
Espaces bâtis et équipements	7	Programme de constructions	11
Organisation du quartier	7	Implantation des constructions	11
Programme de constructions	7	Voirie et liaisons douces	11
Implantation des constructions	7	Point d'accroche au réseau viaire	11
Voirie et liaisons douces	7	Liaisons piétonnes	11
Point d'accroche au réseau viaire	7	Le chemin agricole	11
Liaisons piétonnes	7	Stationnement	11
Stationnement	7	Espaces libres et plantations	12
Espaces libres et plantations	8	Gestion des eaux pluviales	12
Gestion des eaux pluviales	8	Maîtrise de l'énergie	12
Maîtrise de l'énergie	8	LE SECTEUR « LE FOND DU LIÈVRE »	13



PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement.

Les orientations d'aménagement complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SILLY-LE-LONG

Au travers du PADD, municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de proposer une diversification de son offre en logements tout en redessinant une enveloppe urbaine cohérente, en comblant les espaces interstitiels laissés libres et en créant des liaisons partagées et apaisées. Cet objectif passe notamment par une réflexion poussée sur les zones d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elle s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense.

Deux Trois secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation sur Silly-le-Long :

- **Le secteur « Hugo »**
- **Le secteur « Procession »**
- **Le secteur « Le Fond du Lièvre »**





LE SECTEUR « LE FOND DU LIEVRE »

ACCES AU SITE

L'accès au site s'effectue uniquement depuis la voie existante donnant sur la RD548, celle-ci étant connectée à l'échangeur sur la RN2 mis en service en 2020. La voie existante dessert déjà le site occupé par l'entreprise Eqiom Granulats, et desservira donc le reste de la zone restant à aménager (elle est déjà utilisée par les engins agricoles qui viennent exploiter la pièce actuellement cultivée). Cette voie est donc à prolonger en frange sud de la zone à aménager, longeant la RN2 de manière parallèle, pour desservir directement chacun des lots créés. Cette voie sera à double sens de circulation puisqu'il n'est pas prévu de bouclage des circulations sur la totalité du pourtour ou au sein de la zone. Une bande végétale viendra séparer l'emprise de la RN2 et cette voie de desserte de la zone.

À l'extrémité est de l'emprise, est maintenue la voie d'accès à la RN2 pour les convois exceptionnels, depuis la voie de desserte de la zone. Cette voie d'accès reposera donc sur un dédoublement de la voie existante qui dessert le site Eqiom. La circulation sera contrôlée par un portail d'accès sécurisé.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le site actuel n'est pas desservi par le réseau d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine tandis que la desserte électrique présente des capacités très limitées pour supporter le raccordement de nouvelles constructions. La future ZAC apportera l'ensemble des moyens

capables de satisfaire les besoins en réseaux de toute nature. Le site est également raccordé à la fibre permettant une desserte numérique très haut débit. Le gaz de ville est à proximité mais il n'est pas prévu de raccordement.

La gestion des eaux usées se fera à partir de dispositifs autonomes conformes à la législation en vigueur à l'échelle de chaque terrain.

TRAITEMENT PAYSAGER

Le concept repose sur la constitution d'un écran végétal sur le pourtour sud (coté RN2) et nord (côté voie ferrée) du site à aménager. Le long de la voie ferrée qui forme la limite nord du site, il existe déjà une structure végétale correspondant à une haie assez peu dense, sauf au niveau de l'embranchement ferroviaire qui dessert le site occupé par Eqiom. Cette haie fait l'objet d'un entretien assuré par la SNCF afin de garantir le bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

Il est proposé de la conforter sur la limite nord de l'emprise de la zone aménagée. Les essences à planter se référeront à celles observées sur la haie existante (talus de la voie ferrée) du fait qu'elle présente un intérêt pour la biodiversité locale en abritant plusieurs espèces intéressantes (notamment avifaune) qui pour certaines viennent nidifier (suivant les analyses reprises dans le dossier d'étude impact en cours de finalisation).

La frange côté RN2 présente actuellement un paysage largement ouvert et plat, l'emprise à aménager se trouvant au même niveau que la RN2, ce qui crée des vues directes depuis la route sur la zone d'activités. Il est notamment proposé une bande non aedificandi d'au moins 30 mètres sur



la partie privative des terrains constructibles longeant la voie de desserte à aménager. Cette bande prend en compte le recul issu des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui sera donc respecté, sauf au niveau de l'entrée dans la zone d'activités où est envisagé un programme d'équipement public.

Un traitement paysager qualitatif mélangeant espace en herbe et fleuri, strate arbustive et strate arborée est à réaliser sur la frange sud de la zone qui s'inscrit dans une approche d'ensemble du linéaire allant de la trame urbaine de Lagny-le-Sec à l'ouest à l'extrémité est du site au niveau de l'échangeur sur la RN2 situé à Silly-le-Long.

TRAITEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

Les constructions seront implantées avec un retrait de plusieurs dizaines de mètres depuis l'emprise de la RN2, cet interstice étant voué à recevoir la voie desserte de la zone d'activités et un traitement paysager conséquent.

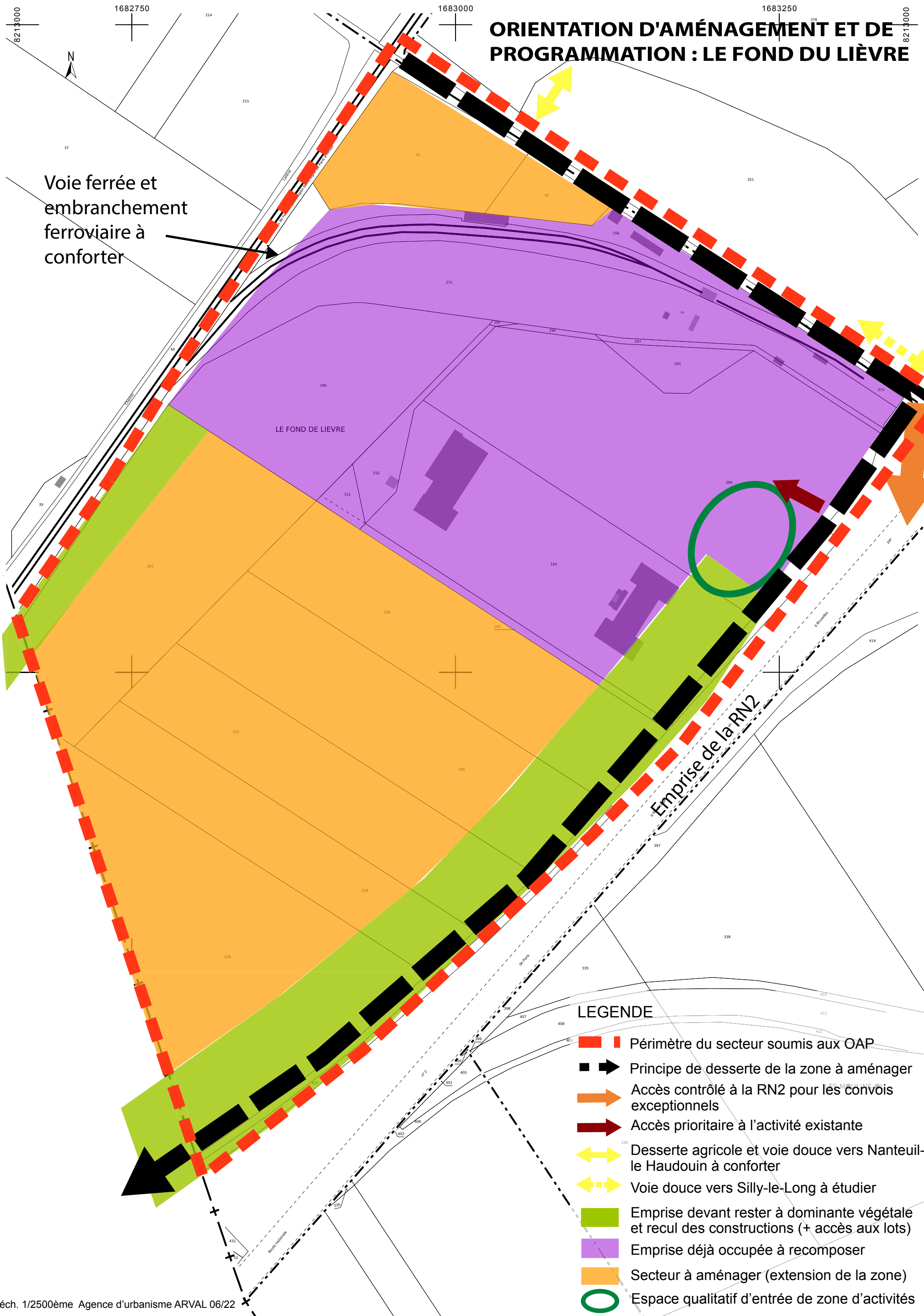
Le gabarit des constructions est encadré par la hauteur maximale fixée à 15 mètres correspondant à celle prévue dans la zone 1AUI du PLU de Silly-le-Long, afin de respecter une volumétrie en cohérence avec le paysage plat et largement ouvert dans lequel se situe la zone. La présence d'arbres entre la RN2 et ces futures constructions viendra accompagner l'inscription du bâti dans le site naturel.

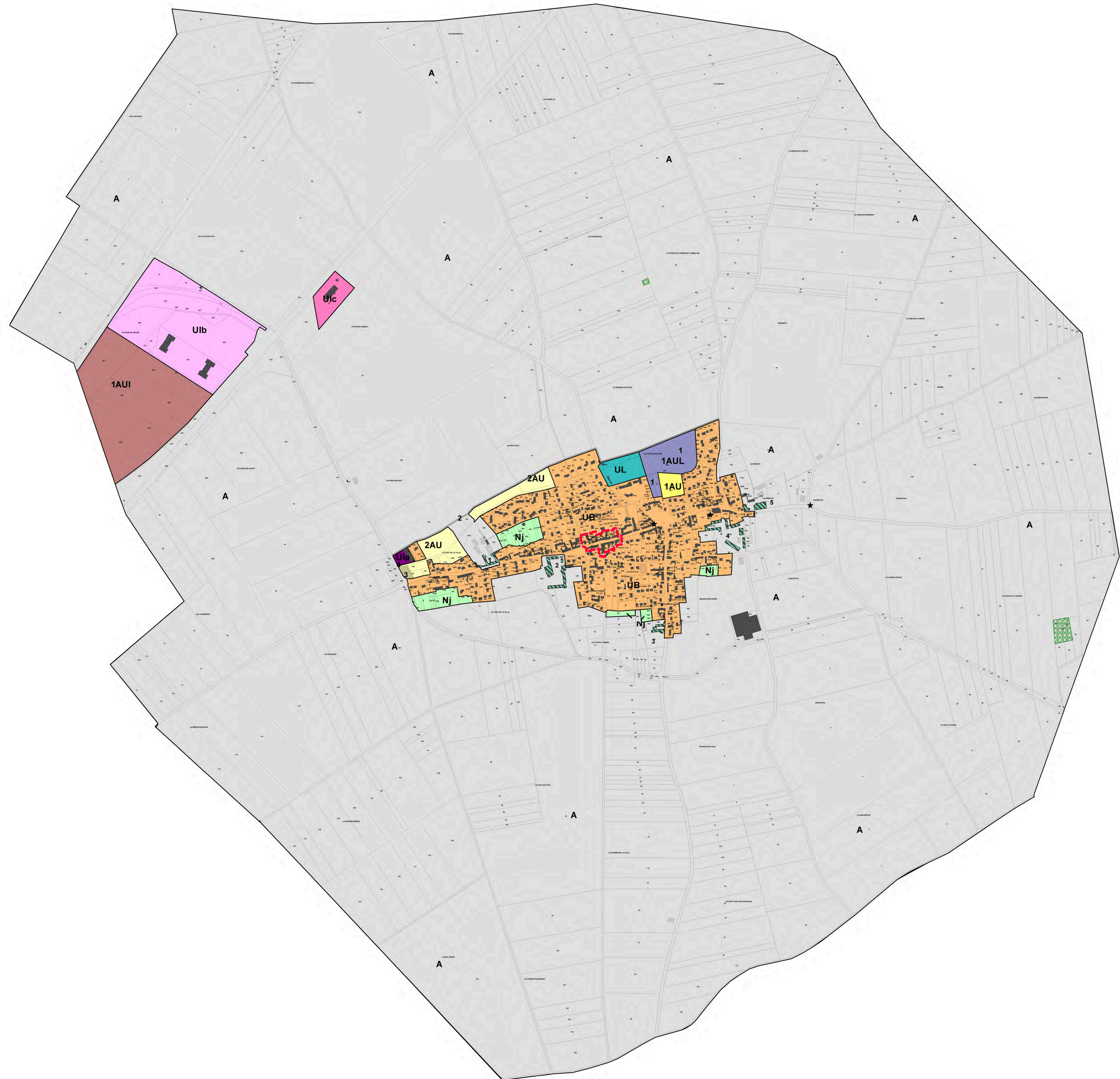
Une attention particulière sera portée à la teinte des matériaux utilisés sur les constructions afin qu'elles restent discrètes dans le grand paysage.

Ainsi, les teintes préconisées sont : gamme de brun ou de gris, excluant les couleurs vives et trop marquées.

Un dispositif d'éclairage routier mais aussi privé, adapté au site, est prévu pour éviter toute gêne aux véhicules qui circulent sur la RN2 ainsi qu'à la faune localement observée. Il sera notamment demandé un éclairage orienté vers le sol et tournant le dos à la RN2.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE FOND DU LIÈVRE

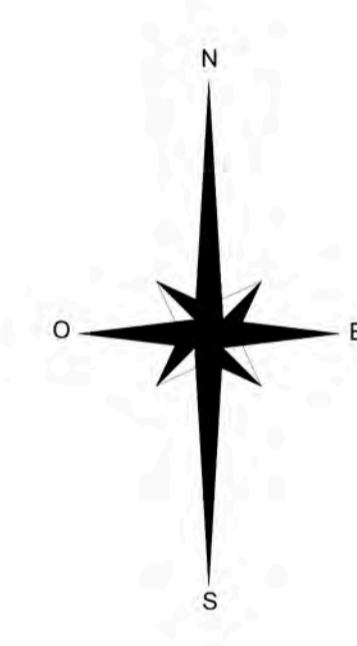




- LEGENDE**
- Zones U - Zones urbaines**
- UB** Zone agglomérée mixte à vocation principale d'habitations
 - Zones à vocation d'activités économiques
 - Ula** Secteur d'activités en contiguïté de la zone résidentielle
 - Uib** Secteur d'activités en bordure de la RN2
 - Uic** Secteur d'activités à réinvestir
 - UL** Zone à vocation d'équipements, de sport et de loisirs
- Zone AU - Zones d'urbanisation future**
- Zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme
 - 1AU** Zone d'urbanisation à vocation principale d'habitations
 - 1AUL** Zone d'urbanisation future à vocation d'équipements (scolaires, sports et loisirs)
 - 1AUI** Zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités économique
 - Zone d'urbanisation à long terme - ouverture à l'urbanisation soumise à modification ou révision du document
 - 2AU** Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitations
- Zones A - Zone agricole**
- A** Zone agricole réservée à l'exploitation
- Zones N - Zone naturelle**
- Nj** Zone verte de jardins
- Dispositions réglementaires particulières**
- Emplacements réservés
 - Espaces Boisés Classés (Art. L.130-1 du code de l'urbanisme)
 - Secteur de préservation de la diversité commerciale (Art. L.123-1-5° 7° bis du code de l'urbanisme)
 - Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art. L.123-1-5° 7° du code de l'urbanisme)
- Éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5° 7° du code de l'urbanisme**
- ★ Patrimoine bâti - Éléments isolés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Description	Superficie (m²)	Statut
1	Emplacement réservé pour un équipement de gestion de déchets	2000	Commune
2	Emplacement réservé pour un équipement agricole	4 000 m²	Commune
3	Emplacement réservé pour un équipement de gestion de déchets	4 000 m²	Commune
4	Emplacement réservé pour un équipement agricole	4 000 m²	Commune



Département de l'Oise
Commune de Silly Le Long

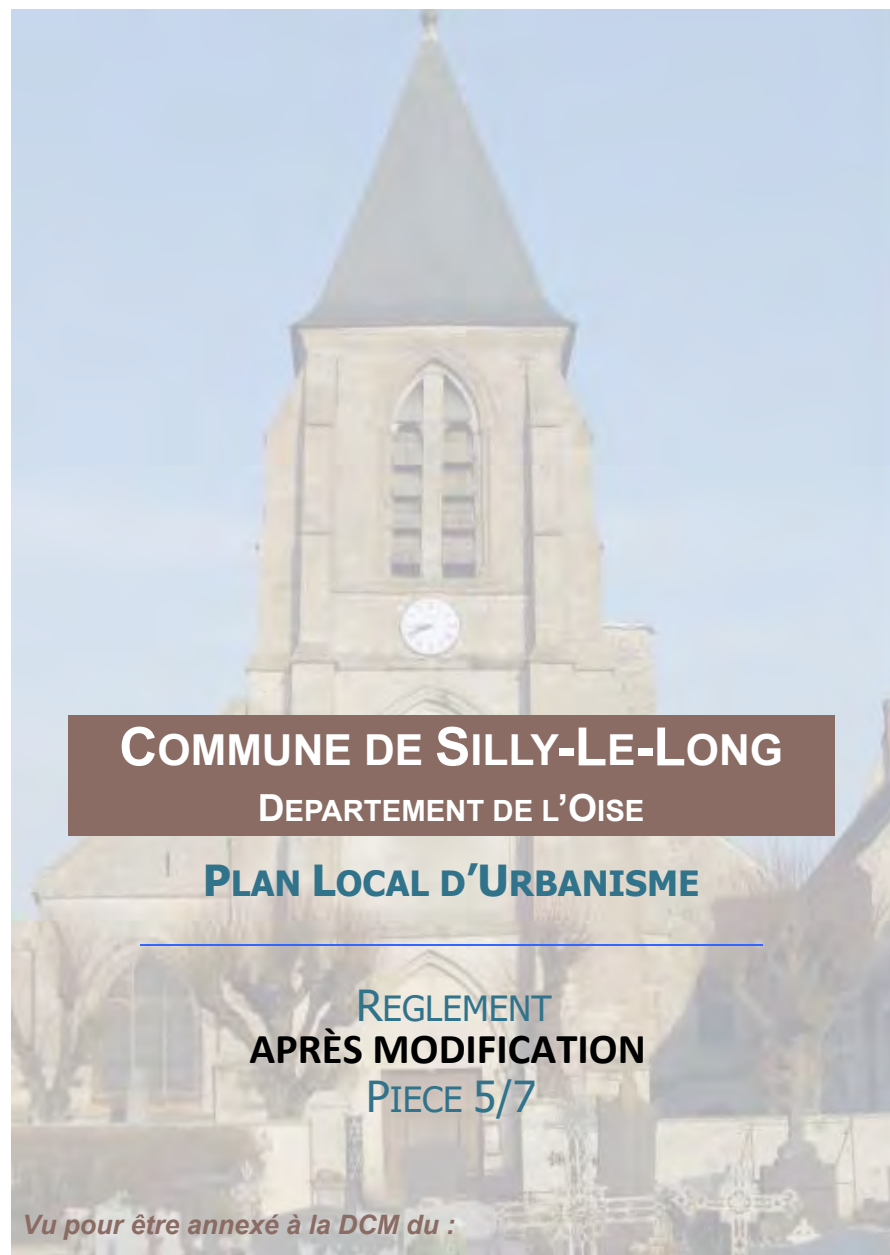
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document Graphique
Planche 4.1
Vue Territoire**

APRÈS MODIFICATION

Plan Vu pour être annexé à la DCM du

Réalisé par: CED	Référence: UPS E10376	G2C environnement 27 rue Bernault 75013 PARIS	
Validé par: MAS	Echelle: 1/5500	Tél: 01 53 80 10 14 Fax: 01 53 80 10 37	
Date: 03/03/2014			



COMMUNE DE SILLY-LE-LONG

DEPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
APRÈS MODIFICATION
PIECE 5/7

Vu pour être annexé à la DCM du :

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966





SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1er : Champ d'application territorial du plan	5
Article 2 : Division du territoire en zones	5
Article 3 : Adaptations mineures	5
Article 4 : Rappels	6
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UB.....	8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	8
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UL	17
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	22
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UI	23
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	24
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU.....	32
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	33
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUL	40
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	40
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	40
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	45
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 12AUI.....	48
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	48
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	49
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..	50
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A.....	51
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	51
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	57
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	58
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone Nj.....	59
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	59
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	59
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	62
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	64
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME	65
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME	69



ANNEXES	75
ANNEXE 1 : NUANCIER DU VALOIS.....	76
ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE DES ESSENCES REGIONALES	77



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Silly-le-Long.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UB, UL, UI, UIa, UIb, UIc

Zone à urbaniser : 1AU, 1AUI, ~~1ZAU~~i

Zones naturelles et forestières : A, Nj

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- ▶ Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8° et R.123-11.d du code de l'urbanisme,
- ▶ Une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour cet objectifs sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées,
- ▶ Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11.a° du code de l'urbanisme,

- ▶ La localisation des secteurs parcs, des alignements d'arbres existants et des éléments bâtis à préserver soumis aux dispositions des articles L123-1-5-7° du code de l'urbanisme,
- ▶ Des règles spécifiques d'emprise au sol maximale, comme définie à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
- ▶ L'identification dans les zones agricoles, des bâtiments agricoles au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1

ARTICLE 2AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUI 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.

Seront admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE 2AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit :

- À l'alignement,
- En respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit :

- À l'alignement,
- En respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

ARTICLE 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUI 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 151-21 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.

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'industries
- Les constructions et installations à destination d'entrepôts
- Les constructions et installations à destination de bureaux
- Les constructions et installations à destination d'artisanat
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail n'excédant pas 200 m² de surface de vente
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les constructions d'infrastructure à condition d'être liées à la voirie

et aux réseaux divers

ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

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 voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service.

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- Avoir une largeur minimale de 6 mètres,
- Avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile,
- Satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées



ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés, conformes à la législation en vigueur. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) veillera à la conformité des installations. Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

4.3 – EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (cuve, citerne, bassin ou puisards suffisamment dimensionné) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, en favorisant le réemploi.

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 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Aucune construction et installation ne peut être implantée dans une bande de 100 mètres décomptée de part et d'autre de l'axe de la RN2. Sur cette ligne des 100 mètres, les constructions des lots 1A, 1B, 2, 3 et 4 indiqués au plan d'aménagement de la ZAC devront s'implanter suivant un certain angle matérialisé au plan d'aménagement de la ZAC et repris dans le Cahier des Prescriptions et des Recommandations Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

Les constructions et installations des lots 1A, 1B, 2 et 3 indiqués au plan d'aménagement de la ZAC doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 35 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

- Au lot n°6 indiqué au plan d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 20 mètres par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent être implantées parallèlement aux limites séparatives.



7.2 - CAS PARTICULIERS

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

- Au lot n°6 indiqué au plan d'aménagement de la ZAC.

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

Au sein d'une même unité foncière, il est demandé une distance minimale de 8 mètres entre chaque bâtiment.

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60%.

ARTICLE 1AUI 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.

10.2 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.

Un dépassement ponctuel de cette hauteur est autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou encore architecturales clairement justifiées.

Tout élément ainsi réalisé devra être dissimulé par les acrotères.

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Toute construction devra présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant tant dans le paysage urbain que rural.

Les constructions à caractère précaire, sans aucune règles architecturales sont interdites.

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

11.2 - ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Les constructions s'adapteront à la topographie naturelle du terrain sans la mesure du possible. Les terrassements doivent être optimisés de manière à générer le moins possible de mouvements de terrain.

11.3 - TOITURES

Non réglementé.

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. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires seront obligatoirement masqués par un acrotère.



11.5 - FAÇADES

Matériaux

Les matériaux doivent respecter ceux prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

Couleurs

Les façades doivent respecter les couleurs prévues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

11.6 - OUVERTURES

Non réglementé.

11.7 - GRILLES ET BALCONS

Non réglementé.

11.8 - ANNEXES, GARAGES, DEPENDANCES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Non réglementé.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures doivent respecter les règles prévues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

11.10 - DIVERS

Les aires de stockage et 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 matériaux similaires à ceux de la construction principale.

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 enseignes doivent respecter les prescriptions prévues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

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.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Sauf contrainte technique ou réglementaire démontrée, les surfaces de



stationnement des véhicules légers devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des matériaux perméables et/ou drainants sur au moins 50% de leur surface.

Il est rappelé que le stationnement des poids-lourds est interdit le long de la voie de desserte de la zone et à l'entrée de la zone. Sur chaque unité foncière, un nombre d'emplacements suffisants pour le stationnement des poids lourds est à prévoir en fonction du type d'activités accueillies. Ces emplacements devront être largement paysagers afin de les masquer depuis les voies de desserte.

- Pour les bureaux, services et commerces autorisés :
 - une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les industries :
 - une place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher, lorsque la surface de plancher de la construction est comprise entre 500 m² et 20 000 m².
 - une place par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher, lorsque la surface de plancher de la construction est supérieure à 20 000 m².
- Pour les entrepôts :
 - une place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher, lorsque la surface de plancher de la construction est comprise entre 500 m² et 20 000 m².
 - une place par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher, lorsque la surface de plancher de la construction est supérieure à 20 000 m².

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces libres doivent respecter les prescriptions prévues au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

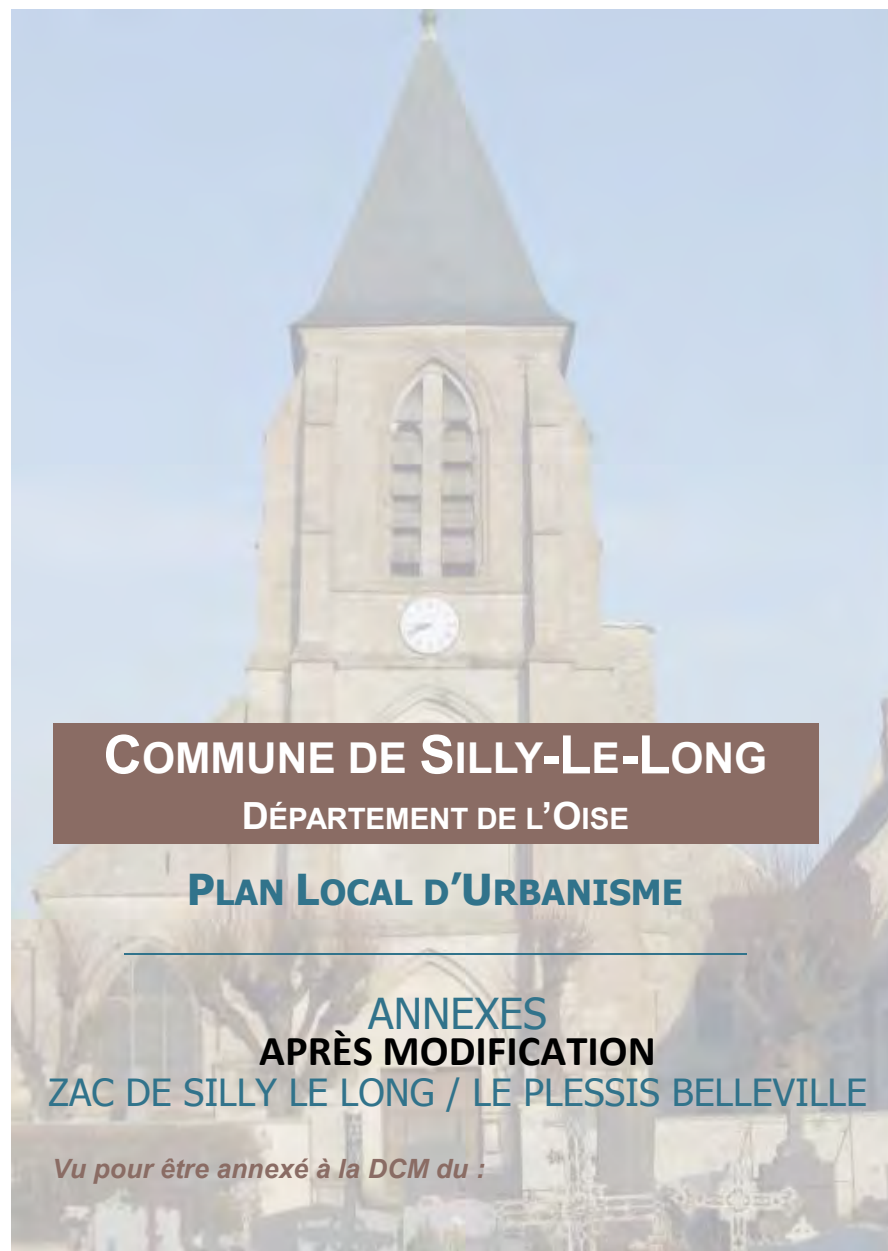
Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



COMMUNE DE SILLY-LE-LONG

DÉPARTEMENT DE L'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES APRÈS MODIFICATION ZAC DE SILLY LE LONG / LE PLESSIS BELLEVILLE

Vu pour être annexé à la DCM du :



Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966