

***Modification n°4 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
SILLY-LE-LONG
- Oise -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Septembre 2024

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 17 septembre 2024***

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I – OBJET DE LA MODIFICATION	5
1- Passage en zone 1AU _i de la zone 2AU _i en continuité du site d'activités existant au lieu-dit « Le Fond du Lièvre »	6
A- Présentation du site dans lequel s'inscrit le projet et sa justification	8
B- Principes d'aménagement à traduire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU _i délimitée	12
C- Les dispositions réglementaires proposées pour la zone 1AU _i délimitée	15
2- Intégration du dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au PLU	17
CHAPITRE II – LES INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU	18
I- Le projet envisagé au regard des autres plans, documents, schémas	19
II- État initial de l'environnement	20
III- Incidences possibles sur l'environnement	26
CHAPITRE III – LES MESURES PROPOSÉES POUR RÉDUIRE LES INCIDENCES NOTABLES IDENTIFIÉES SUR L'ENVIRONNEMENT	33
CHAPITRE IV – MÉTHODE UTILISÉE POUR ÉVALUER LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION, DISPOSITIF DE SUIVI	38
I- Méthode utilisée pour évaluer les incidences de la modification n°4 du PLU sur l'environnement	39
II- Dispositif de suivi relatif à la mise en œuvre de la modification n°4 du PLU	40

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Silly-le-Long a été approuvé le 14 mars 2014.

La commune de Silly-le-Long est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé du Pays de Valois. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations relatives au développement économique du Pays de Valois définies au SCOT approuvé en 2018, la Communauté de Communes porte au lieu-dit « Le Fond de Lièvre », un projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques intercommunale, en continuité des emprises déjà vouées à cette destination sur chacune des deux communes (zone UI au PLU de Silly-le-Long, zone 1AU_i au PLU de Le Plessis-Belleville). Pour cela, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU_i délimitée au PLU de Silly-le-Long qui vient donc prolonger le site économique inscrit en zone UI et actuellement occupé par l'entreprise Egiom Granulats, pour rejoindre la limite communale avec le Plessis-Belleville (zone 1AU_i au PLU).

Il convient de préciser que cette opération d'aménagement résulte d'une décision du Conseil Communautaire en date du 4 juillet 2019 ; les études préalables ont été finalisées (le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC a été établi) et se sont traduites par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui s'étend sur la commune voisine de Le Plessis-Belleville où l'emprise concernée est déjà inscrite en zone à urbaniser (1AU_i) ouverte à l'urbanisation. Afin de rendre possible la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, il convient d'intégrer ce dossier dans le PLU de la commune, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme. Cette démarche implique d'apporter quelques ajustements au contenu du PLU portant notamment sur le plan de découpage en zones, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur la création du règlement de la zone concernée (1AU_i).

L'article L153-31 4° du Code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'objet de la procédure est l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) dès lors que cette dernière a plus de 6 ans (à compter de l'approbation du PLU) sauf si les parcelles situées dans la zone en question ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou pas l'intermédiaire d'un opérateur foncier. La collectivité publique a engagé les actions nécessaires à la maîtrise foncière des terrains concernés ce qui permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone via une simple procédure de modification.

Il est rappelé que le territoire communal n'est pas directement concerné par des zones ayant des sensibilités environnementales au titre de la biodiversité ou de la ressource en eau (Natura 2000, ZNIEFF, ENS...). Toutefois, après avoir été consultée au cas par cas, la Mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France a décidé, par décision délibérée en date du 6 septembre 2022, de soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de modification.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°4 du PLU de Silly-le-Long approuvé le 14 mars 2014, intégrant la démarche d'évaluation environnementale. La procédure de modification n°4 du PLU a été lancée par délibération motivée du conseil municipal en date du 8 juin 2022. Il convient de préciser que l'objet de la présente procédure est d'intégrer la ZAC « Silly-le-Long / Le Plessis-Belleville » qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact qui a donc été reprise dans le cadre de la rédaction de ce dossier. La MRAE a émis un avis en date du 30 avril 2024 lequel a fait l'objet d'un mémoire en réponse en juin 2024. Le projet de modification a été envoyé aux Personnes Publiques Associées pour notification. Deux avis ont été reçus. L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise n'entraîne pas de modification du projet initial tandis que l'avis du Conseil Départemental de l'Oise implique deux modifications mineures. La première concerne les OAP qui vont préciser le fait que tout accès sur la RN2 est interdit sauf pour les convois exceptionnels. La seconde concerne l'article 1AU_i 4 et les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales (la mention des puisards sera supprimée). L'enquête publique relative au dossier

de modification a été réalisée du 26 juin 2024 au 26 juillet 2024 inclus. Durant cette enquête, aucune remarque n'a été formulée et le commissaire-enquêteur n'a formulé aucun questionnement. Dans ses conclusions motivées, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable avec deux recommandations ne nécessitant pas de nouvelles modifications, autres que celles prévues suite à la consultation des personnes publiques associées et de la MRAE.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i située au lieu-dit « Le Fond de Lièvre » (passage en zone 1AU_i) avec mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un règlement écrit ;
- 2 – Intégration du dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au PLU

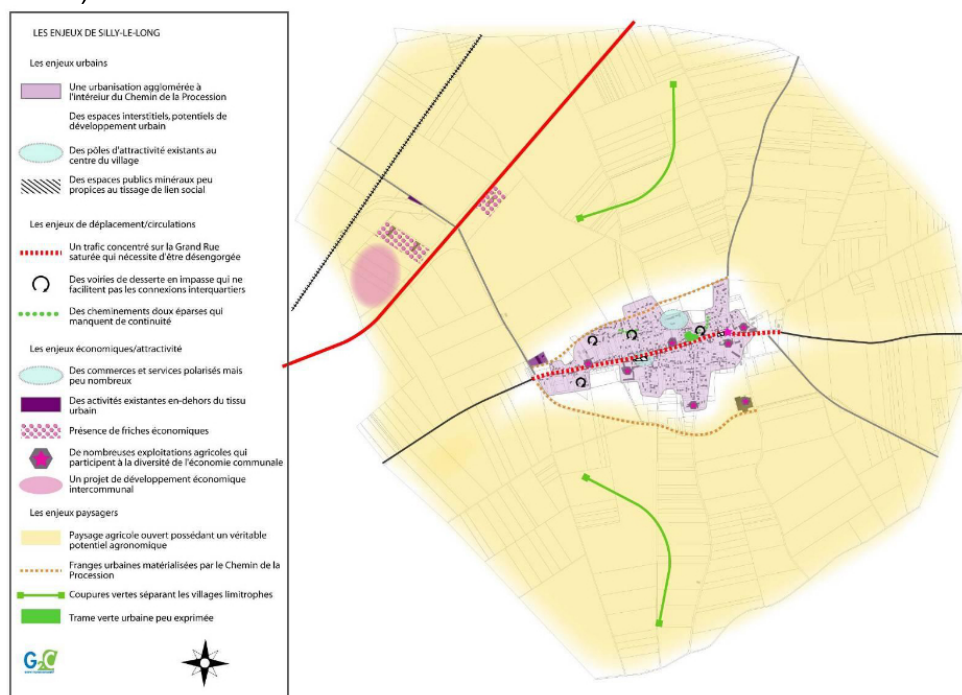
Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

CHAPITRE 1

OBJET DE LA MODIFICATION

1 – PASSAGE EN ZONE 1AUi DE LA ZONE 2AUi EN CONTINUITÉ DU SITE D'ACTIVITÉS EXISTANT AU LIEU-DIT « LE FOND DE LIÈVRE »

La zone 2AUi doit permettre de répondre aux besoins de développement de la commune. Elle correspond à une emprise de 15,1 ha, actuellement occupée par des terres agricoles, située dans la continuité de la zone UI déjà urbanisée (site occupé par une seule entreprise, Egiom, et un site en friche Virtuo) et trouvant un prolongement sur la commune voisine de Le Plessis-Belleville où est également prévu, le long de la RN2, l'accueil d'activités économiques en continuité de la zone existante (emprise inscrite en zone 1AUi au PLU de cette commune).

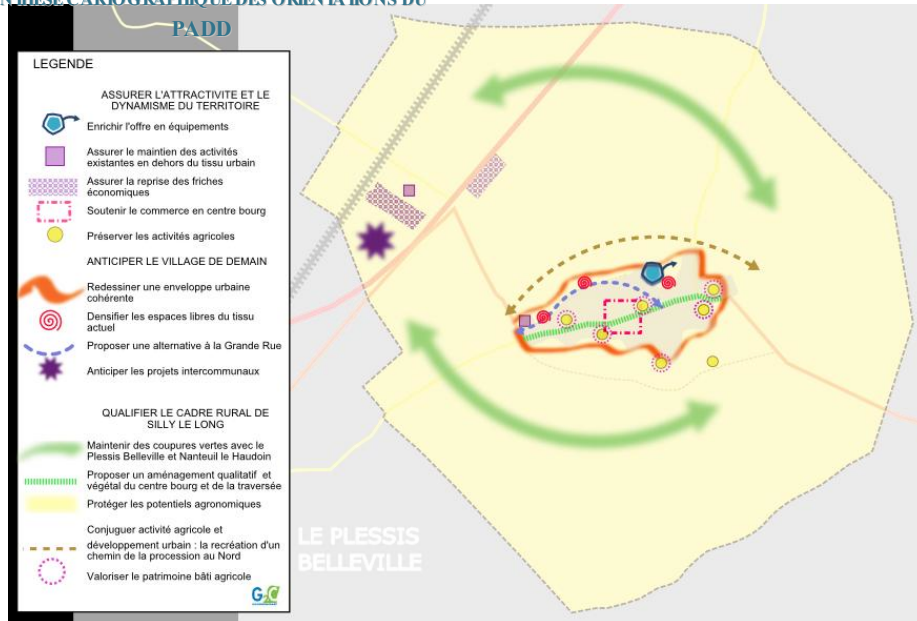


Extrait cartographique (page 92 du rapport de présentation du PLU)

Commune de SILLY LE LONG (UPS 10376)
PLAN LOCAL D'URBANISME – PADD.



SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU



Extrait cartographique du PADD du PLU de Silly-le-Long

Page 12/12
03/03/2014

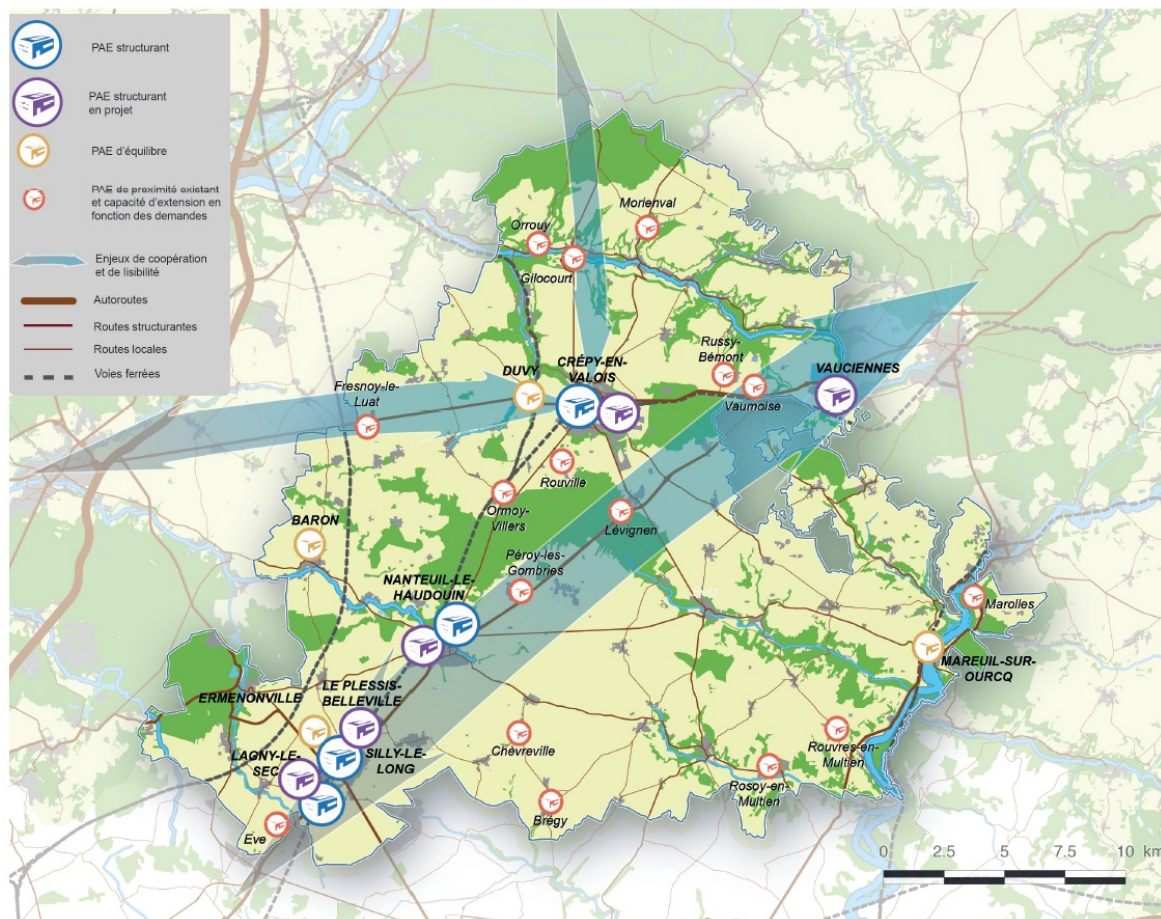


Vue d'ensemble du secteur à vocation économique sur les communes voisines de Le Plessis-Belleville et de Silly-le-Long (Source : IGN Géoportail).

A/ PRÉSENTATION DU SITE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET ET SA JUSTIFICATION

La localisation et la surface dédiée à cette future zone d'activités économiques intercommunale sont basées sur le SCOT du Pays de Valois (celui approuvé en septembre 2011 puis confirmé au SCOT révisé approuvé en 2018).

Organisation des parcs d'activités économique du Pays de Valois



Extrait cartographique (page 23 du DOO du SCOT du Pays de Valois).

Au moment de l'élaboration du PLU de Silly-le-Long, il a été précisé que ce site est destinée à accueillir une zone d'activité intercommunale sous réserve de la création d'un échangeur routier depuis la RN2, ce qui a motivé, entre autres, l'inscription en zone 2AU (et non en zone 1AU comme c'est le cas au PLU de Le Plessis-Belleville sur l'emprise dédiée). Cet échangeur routier est aujourd'hui réalisé (mise en service en 2020) ce qui permet de lever la condition à la délimitation de la zone 2AU (et donc son passage en zone 1AU). Cet échangeur garantit un accès optimal à ce site d'activités en évitant tout transit de véhicules (notamment poids-lourds) dans les parties urbanisées des deux communes et autres communes aux alentours, écartant donc toutes nuisances pour les habitants.

À l'échelle du Pays de Valois (62 communes du sud-ouest de l'Oise, 55 700 habitants), la RN2 constitue l'axe de desserte majeur qui irrigue le territoire du sud-ouest (limitrophe de la région parisienne et du pôle économique international autour de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle) au nord-est (vers le Soissonnais). Les deux communes de Le Plessis-Belleville et Lagny-le-Sec constituent un pôle de vie et de services en entrée sud du Pays de Valois, et accueillent déjà un site d'activités économique important le long de la RN2. Son extension est inscrite au SCOT, sur l'emprise située au nord de la RN2 qui englobe le site d'activités de la commune voisine de Silly-le-Long (voir extrait photo aérienne ci-dessous).

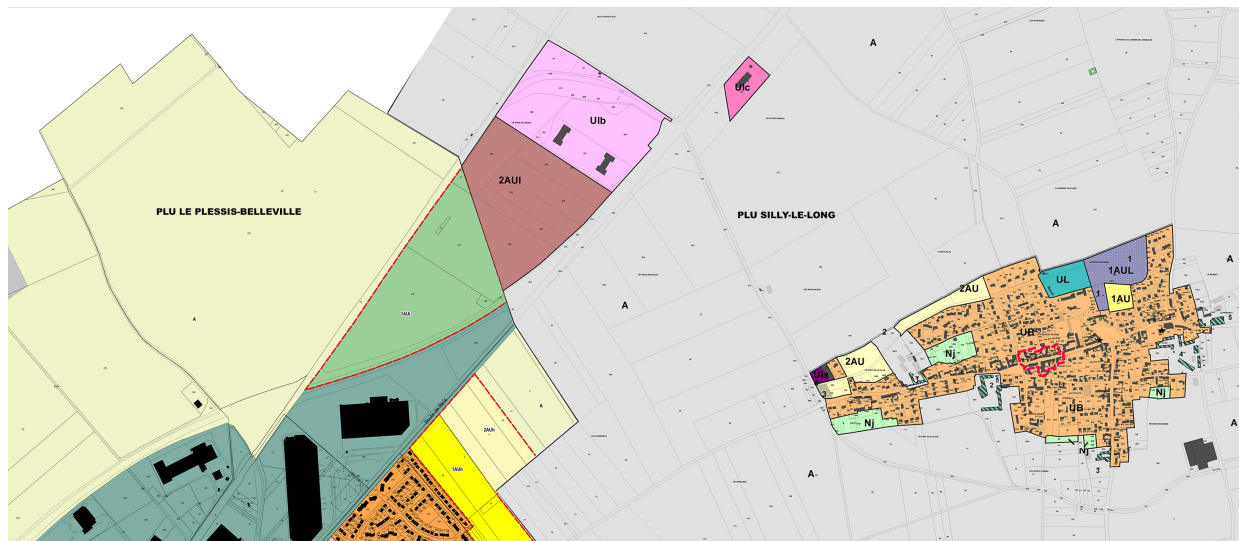


Localisation de la zone 2AU actuelle à l'échelle du pôle formé par les trois communes (source : IGN Géoportail).

Cette emprise constitue un espace résiduel entre deux zones d'activités économiques existantes, sur des terrains enclavés entre la RN2 et la voie ferrée, avec l'intérêt d'une bonne desserte par route et par le train (il existe un embranchement ferroviaire qui dessert le site Eqiom sur la commune de Silly-le-Long) et à l'écart de zones habitées.

En effet, ce choix intercommunal est justifié par la présence de l'échangeur routier sur la RN2 et du fait de la localisation préférentielle de ce site, à l'échelle des 62 communes, d'autant qu'ici les enjeux environnementaux sont limités. Il convient de rappeler que les orientations du SCOT révisé, approuvé en 2018, ont clairement ciblé l'intérêt du développement économique à proximité de la RN2 (voir carte extraite du DOO, à la page précédente de cette notice), en particulier sur les communes pôles (Nanteuil-le-Haudouin, Crépy-en-Valois, Le Plessis-Belleville/Lagny-le-Sec/Silly-le-Long).

Les études menées sur l'aménagement de la zone 2AU_i (commune de Silly-le-Long) et son prolongement sur la zone 1AU_i (commune de Le Plessis-Belleville) traduites dans un dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) fixent les principes de desserte par les réseaux, de traitement paysager, architectural et environnemental, ou encore les principes d'implantation et gabarit des constructions possibles sur cette zone. Ces principes seront donc directement repris dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) du PLU de Silly-le-Long, qui est complétée dans le cadre de cette modification n°4, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet intercommunal déjà possible au PLU de Le Plessis-Belleville.



Extrait du PLU de Le Plessis-Belleville et du PLU de Silly-le-Long à l'endroit de la zone d'activités à aménager.



Vue panoramique sur la zone d'activités (au premier plan le site de l'entreprise Egiom) en regardant vers l'ouest.



Depuis la RN2 en regardant vers le nord-est, vue sur la totalité de l'emprise vouée à accueillir l'extension du site d'activités économiques.

B/ LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À TRADUIRE DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA ZONE 1AUi DÉLIMITÉE

La modification n°4 du PLU de Silly-le-Long conduit donc à rendre cohérent le découpage en zones avec celui du PLU de la commune voisine Le Plessis-Belleville (zone 1AUi) permettant d'ouvrir à l'urbanisation la zone, afin d'assurer la faisabilité du projet engagé.

Le passage en zone 1AUi implique donc, au titre du code de l'urbanisme, de prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci reposent sur le plan des prescriptions compris dans le dossier de réalisation de la ZAC qui présente des principes globaux d'aménagement et sur un texte explicatif.

• Périmètre des OAP :

Il paraît opportun d'englober dans le périmètre soumis aux OAP, la partie déjà inscrite en zone UIb au PLU du fait que l'accès au site étendu se fait uniquement depuis la RD548 connectée à l'échangeur routier sur la RN2, accès déjà utilisé par l'entreprise Egiom en activité.

En outre, l'insertion paysagère est à aborder à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités économiques, y compris la partie déjà occupée (zone UIb).

• Accès 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 permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi. La voie existante dessert donc déjà le site occupé par l'entreprise Egiom Granulats, et desservira 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 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 via le 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 Egiom. La circulation sera contrôlée par un portail d'accès sécurisé. Dans le cadre des études menées lors de la constitution du dossier de réalisation de la ZAC, a été établi un dossier d'opportunité lié à la proximité de la zone d'activités économiques projetée à la RN2 et au parcours des convois exceptionnels.

L'accès au site d'activités étendu se fera donc au même endroit qu'actuellement depuis la RD548 qui supporte un trafic routier limité (2 548 véhicules/jour en septembre 2017) du fait qu'il s'agit d'un axe de liaison locale entre Silly-le-Long village et la RN2. Au-delà, elle se poursuit par une route communale entre Silly-le-Long et Montagny-Sainte-Félicité où le trafic est limité. Le croisement actuel est très large avec une bonne visibilité (espace ouvert de champs cultivés).

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. Il peut être noté que la Communauté de Communes du Pays de Valois (CCPV) saisit l'opportunité de

cet aménagement de zones pour sécuriser l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine entre les différentes communes du secteur (par un maillage des réseaux existants). 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 (cas actuellement) à l'échelle de chaque terrain.

Traitement paysager :

Le concept repose sur la constitution d'un écran végétal sur le pourtour sud (côté 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 Egiom. 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. De nouvelles essences seront plantées sur une bande de 5 mètres de large et 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 de la ZAC).

La frange côté RN2 présente actuellement un paysage largement ouvert et plat, l'emprise à aménager se trouve 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 minimal de 100 mètres depuis l'axe 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 actuellement encadré par la hauteur maximale fixée à 15 mètres correspondant à celle prévue dans la zone Uib 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.

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.

L'ensemble de ces dispositions est reprise dans le plan des prescriptions du dossier de réalisation de la ZAC qui, avec le texte ci-dessus, sera versé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU après modification n°4).

C/ LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES POUR LA ZONE 1AUi DÉLIMITÉE

Il s'agit également d'établir un règlement pour la zone 1AUi nouvellement délimitée, cohérent avec celui déjà en place sur le PLU de Le Plessis-Belleville du fait que la zone à aménager s'étend de part et d'autre des limites communales entre les deux communes. Tout autorisation d'urbanisme sur cette zone ne pourra être instruite que dans le cadre d'une opération d'ensemble imposant la réalisation préalable des réseaux et voiries.

• Types d'occupations et d'utilisations du sol interdites :

Ne sont autorisées dans la zone que les constructions et les installations destinées à l'activité économique qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, à l'exception des activités de type grande ou moyenne surface commerciale de détails déjà présentes sur la zone d'activité urbanisée du Plessis-Belleville.

• Accès et voirie :

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent être calibrées pour une utilisation par les poids-lourds, doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de sécurité civile et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

• Desserte par les réseaux :

Toute nouvelle construction à usage d'activités doit être raccordée à un réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

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.

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 dimensionnés) doivent être prévus pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, en favorisant le réemploi.

• Implantation des constructions :

Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 100 m de l'axe de la RN2, à l'exception de la parcelle publique prévue en entrée de zone. Sur cette ligne des 100 m, les constructions devront s'implanter suivant un certain angle matérialisé sur le plan des prescriptions du dossier de ZAC.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres des limites séparatives des terrains voisins construits ou constructibles, et à au moins 35 mètres de l'emprise appartenant au domaine ferroviaire.

Au sein d'une même unité foncière, une distance minimale de 8 mètres est demandée entre chaque bâtiment de plus de 10 m² d'emprise au sol.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à 15 mètres au point le plus haut, suivant celle fixée dans la zone UIb du PLU actuellement en vigueur. 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 un acrotère d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

- Aspect extérieur des constructions :

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses parpaing, plaque de béton, etc.) ainsi que les bardages métalliques pré-laqués sont autorisés mais de teintes non criardes. L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents de même matériau. Les façades doivent respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.

- 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.

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.

- Espaces libres :

Au moins 30% de chaque terrain recevant une construction fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre, emprise devant restée non imperméabilisée, hors circulations.

Le règlement de la zone 1AU_i du PLU de Silly-le-Long nouvellement délimitée et détaillé ci-avant est intégré au règlement écrit (pièce 5 du dossier PLU).

Il n'est pas prévu d'autres modifications au dossier PLU actuel.

2 – INTÉGRATION DU DOSSIER DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) AU PLU

La création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Parc d'activités Silly-le-Long/Le Plessis-Belleville » nécessite son intégration au dossier PLU de Silly-le-Long pour la rendre applicable, suivant l'article R151-52 alinéa 8° du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé d'ajouter une pièce annexe complémentaire au dossier PLU, correspondant à la totalité du dossier de ZAC qui contient son dossier de création et son dossier de réalisation.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ANNEXES DU DOSSIER PLU

Le dossier de ZAC « Parc d'activités Silly-le-Long/Le Plessis-Belleville » dans sa totalité est ajouté aux annexes du PLU de Silly-le-Long. Sa traduction au PLU (notamment au volet réglementaire) est présentée au point 1/ de la présente notice valant rapport de présentation du PLU après modification n°4.

CHAPITRE 2

LES INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

I – LE PROJET ENVISAGÉ AU REGARD DES AUTRES PLANS, DOCUMENTS, SCHÉMAS.

Il convient de rappeler que la procédure de modification n°4 du PLU de Silly-le-Long ne porte pas directement en tant que telle sur un projet connu, mais vise simplement à rendre possible l'urbanisation d'une zone 2AU identifiée au PLU approuvé le 14 mars 2014. La collectivité publique a engagé les actions nécessaires à la maîtrise foncière des terrains concernés faisant que les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas ici.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est liée au projet intercommunal de création de ZAC sur les communes de Le-Plessis-Belleville et Silly-le-Long résultant d'une décision du Conseil Communautaire en date du 4 juillet 2019. Cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact sur laquelle l'autorité environnementale a donné un avis en date du 10 janvier 2023.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas incompatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie, qui sont déclinées localement dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) de la Nonette et le seront prochainement dans le SAGE Marne et Beuvronne. En effet, les orientations du SDAGE et du SAGE visent principalement à la préservation de la fonctionnalité des milieux aquatiques ; la fin de la disparition et de la dégradation des zones humides et le maintien, la préservation et la protection de leur fonctionnalité, une meilleure protection des points de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone en question, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des milieux aquatiques et n'engendre pas une disparition ou dégradation des zones humides, ne présente pas un caractère incompatible avec le SDAGE ou le SAGE. En effet, une étude des zones humides a été réalisée dans le cadre du présent dossier. Aucune zone humide n'a été révélée au droit du site. De plus, la mutation de terres agricoles en terrains à vocation économique suite à l'ouverture à l'urbanisation de la zone réduira la pression polluante sur le milieu par rapport aux usages de produits phytosanitaires, pesticides et nitrates. Dans le cadre de la ZAC qui est actuellement en cours et qui concerne la future zone à urbaniser, les entreprises se verront imposer par le Cahier des Charges de cession des terrains de ne pas utiliser d'intrants générateurs de pollution du milieu. Il convient également d'ajouter que sur l'ensemble de la zone ouverte à l'urbanisation, la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics se fera à l'aide de fossés et bassins d'infiltration. De plus, un dispositif de traitement sur chaque parcelle, récupérant les eaux usées des bâtiments devra être mis en œuvre. La réutilisation des eaux pluviales de toiture sera demandée tandis que les eaux de voirie seront traitées et redirigées vers les dispositifs d'infiltration à la parcelle. La gestion des eaux pluviales sera donc totalement autonome et n'impactera pas le réseau existant.

Il convient de préciser que la commune de Silly-le-Long est concernée par le périmètre d'un autre SAGE en cours d'émergence : le SAGE Marne et Beuvronne. La zone 2AU faisant l'objet de la présente modification sera exclusivement couverte par ce dernier. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'est pas incompatible avec le SAGE de la Nonette.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne présente pas d'incompatibilité avec le SCOT du Pays de Valois révisé en 2018. Au contraire, cette ouverture à l'urbanisation prévue à l'échelle de la communauté de communes vient directement traduire une des orientations relatives au développement économique. L'orientation principale du SCOT en matière économique transcrit la volonté d'une dynamisation d'une économie singulière complémentaire des attracteurs voisins. En ce sens, la communauté de communes porte un projet de longue date lié à l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques intercommunale. Cette zone doit s'implanter sur les territoires de Silly-le-Long et Le Plessis-Belleville en continuité d'emprises déjà vouées à cette destination et à proximité immédiate de la RN2, axe majeur du territoire intercommunal.

À l'échelle du territoire intercommunal, les possibilités offertes par les PLU pour accueillir des opérations de développement économique représentent actuellement environ 120 ha de surface de terrains non bâtis inscrits dans les PLU comme constructibles à court ou moyen terme. En dehors du parc d'activités de Silly-le-Long/Le Plessis-Belleville, ces surfaces sont majoritairement de petites dimensions (exception faite de la friche Tereos de Vauciennes dédiée à une opération spécifique de renaturation et de création d'une centrale photovoltaïque). Une partie des terrains est par ailleurs concernée par des projets d'ores et déjà identifiés ou en cours de développement. Le parc d'activité de Silly-le-Long/Le Plessis-Belleville constitue actuellement le dernier espace disponible au sud du territoire de la CCPV pour créer un parc d'activités, dans une politique structurée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur le territoire de Silly-le-Long fait donc partie intégrante des orientations en matière de développement économique de la CCPV.

Ce projet est également issu du constat d'une absence de vacances dans les ZAE de la CCPV. Il n'existe pas de zone équivalente sur le territoire de la CCPV, en friche ou présentant une vacance, susceptible d'accueillir un programme et des emplois équivalents et une fonctionnalité équivalente avec une telle performance de desserte routière et ferrée.

Enfin, le projet de parc d'activité de Silly-le-Long/Le Plessis-Belleville participera à la résorption d'une friche peu valorisante de 3,5 ha le long de la RN2. Il permettra également de s'offrir une perspective, à terme, concernant la reconversion du site d'activité de granulats et permettant l'utilisation collective d'un embranchement ferroviaire actuellement privé. Ainsi le parc d'activité projeté, dont une partie nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur le territoire de Silly-le-Long, concourt à un processus de renouvellement urbain et à une moindre consommation foncière grâce au renouvellement à terme de 12,5 hectares de terrains déjà artificialisés sur les 47 hectares du périmètre de l'opération.

Il convient de rappeler que la présence d'un SCOT sur le territoire fait que dans la hiérarchie des compatibilités entre les documents, schéma et plans, le PLU doit être compatible avec le SCOT qui lui-même doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France approuvé le 30 juin 2020. En conséquence, le PLU modifié ne doit pas être directement compatible avec le SRADDET tout en soulignant ici que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU envisagée ne présente pas d'incompatibilité manifeste avec ce schéma. Ce document confirme d'ailleurs la vocation stratégique du territoire de la CCPV comme hub logistique. De plus, le projet de ZAC remplit l'ensemble des conditions fixées par ce schéma régional, à savoir, notamment, la multimodalité, la connexion avec des infrastructures majeures, la résorption de friches, l'insertion paysagère...

Il n'y a pas d'autres plans, documents ou schémas s'appliquant à la commune de Silly-le-Long.

II – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie est principalement détaillée, dans le rapport de présentation du PLU (chapitre 1 : L'État initial – État initial de l'environnement, pages 48 et suivantes) approuvé le 14 mars 2014.

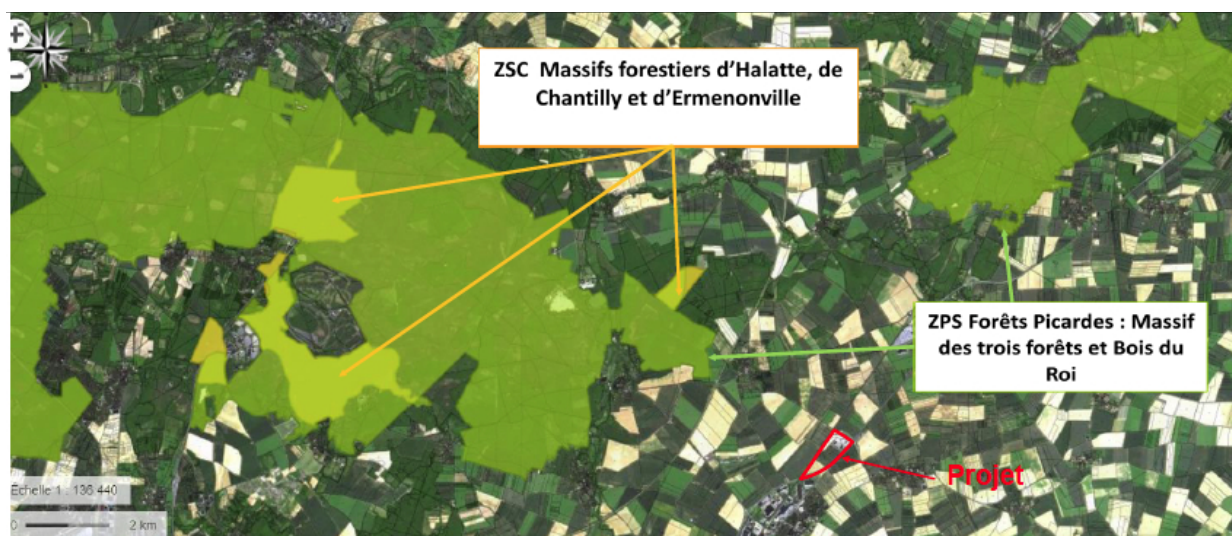
Les éléments figurant ci-dessous sont donc à croiser avec les données détaillées figurant dans le rapport de présentation du PLU initial qui ne sont donc pas repris en totalité dans la présente notice. Ces éléments sont également complétés par l'étude écologique réalisée fin 2018 ainsi que par l'évaluation environnementale réalisée en mai 2022 dans le cadre du projet de création de ZAC.

La zone 2AU concernée par la modification n°4 du PLU ne se trouve pas dans un périmètre de zones sensibles du point de vue de l'environnement (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), d'une site Natura 2000 ou sur un espace de continuités biologiques à l'échelle régionale, d'une zone humide, d'un arrêté préfectoral de biotope, d'une réserve naturelle, d'un Espace Naturel Sensible, d'un périmètre de protection

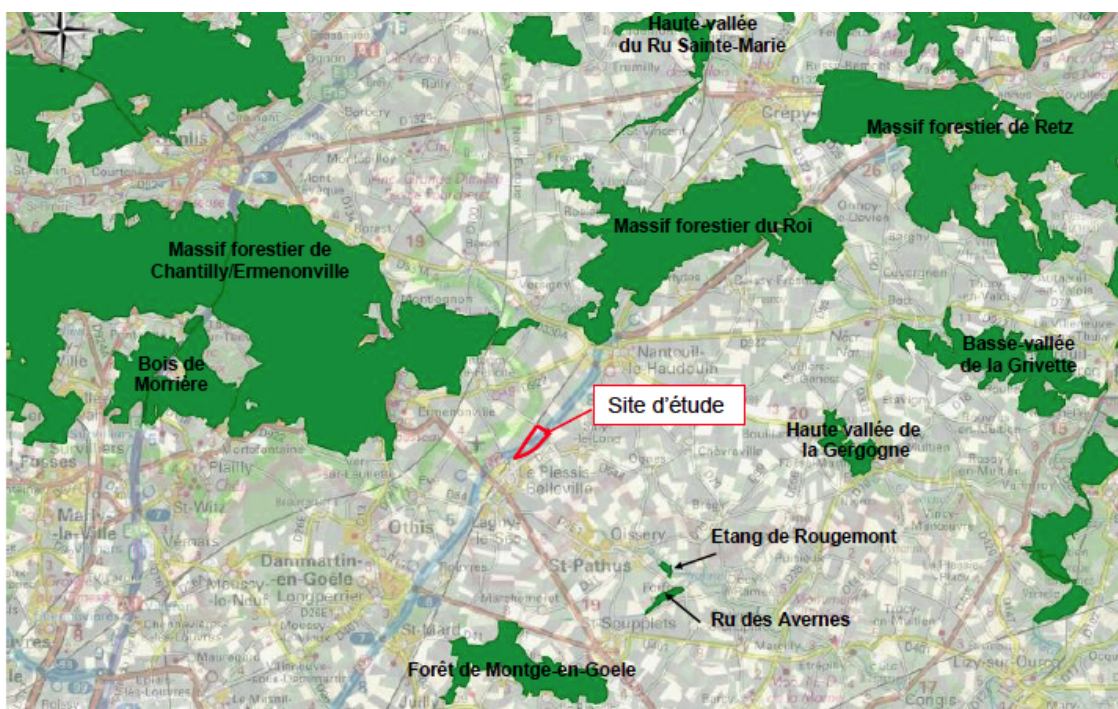
patrimoniale etc.). En effet, la zone 2AUi se trouve dans un espace agricole cloisonné d'une part par la voie ferrée et d'autre part par la RN2. Elle s'inscrit dans la continuité d'une zone à vocation d'activités qui se compose actuellement de l'entreprise EQIOM ainsi que d'une friche industrielle. Pour ce qui est de sa limite sud-ouest, la zone 2AUi est également voisine d'une zone 1AU à vocation d'activités située sur le territoire de Le Plessis-Belleville. La zone 2AUi s'inscrit donc au sein d'un secteur dans lequel l'impact anthropique est déjà très présent.

1/ Les sensibilités écologiques :

En termes de sensibilités écologiques, il convient de rappeler que le secteur concerné par la modification n°4 du PLU se trouve à un peu moins de 3,5 km de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) Forêts Picardes : Massif des trois forêts et bois du roi (FR2212005) qui est le site Natura 2000 le plus proche avec la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des Massifs Forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380). Concernant les ZNIEFF de type I, les deux plus proches sont celles du Massif forestier de Chantilly/Ermenonville (220014323) à environ 3 km et du Massif forestier du Roi (220013836). Les périmètres de ces deux zones sont relativement similaires aux périmètres des deux zones Natura 2000 précédemment décrites. Enfin, la ZNIEFF de type II la plus proche est celle des Sites d'échanges interforestiers de Retz à Ermenonville située à un peu moins de 2 km. Pour ce qui est de cette ZNIEFF, l'objet principal de la protection concerne les passages de grands mammifères d'une forêt à l'autre. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi sur cette ZNIEFF sera donc nul dans la mesure où le secteur est suffisamment distant des corridors en plus d'être ceinturé d'une voie ferrée et de la RN2 qui sont autant d'obstacles déjà existants pour la faune.



Périmètre des sites Natura 2000 aux alentours du territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°4 du PLU.



Périmètre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1) aux alentours du territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°4 du PLU.



Périmètre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 2) aux alentours du territoire communal et secteur concerné (en rouge) par la modification n°4 du PLU.

Compte tenu de la localisation de la zone 2AU faisant l'objet de la présente modification, il est peu probable que des espèces d'intérêt patrimonial s'y développent, cet espace pourrait en revanche servir d'espace de transition entre les différents massifs boisés recensés. En effet, ce secteur de grande culture est largement ceinturé par des voies de communication (voie ferrée et RN2) et par des activités (Société Ekiom). Dans le cadre du dossier de création de ZAC, une étude écologique de la flore, de la faune et des habitats a été réalisée. Cette dernière montre que les enjeux relatifs à la biodiversité relèvent principalement d'interactions entre différents espaces extérieurs à la zone d'étude, notamment pour ce qui concerne la majorité de l'avifaune. Les enjeux environnementaux au titre des habitats naturels, faune et flore sont considérés comme faibles à modérés au droit de l'emprise faisant l'objet d'un changement de zonage rendant possible son aménagement et son urbanisation en continuité d'espaces déjà voués aux activités économiques. Étant précisé que les enjeux modérés concernent les haies existantes au niveau du talus SNCF qui resteront propriété SNCF.

2/ Les milieux aquatiques et la ressource en eau :

Le territoire communal appartient au bassin Seine-Normandie, découpé en 6 sous-bassins, et se situe dans le périmètre du sous-bassin versant des Vallées d'Oise ainsi que dans celui des rivières d'Ile-de-France. Le territoire de Silly-le-Long est rattaché, à parts quasi-égales, aux unités hydrographiques de la Nonette et de la Théroutte. Le bassin versant de la Nonette est couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) tandis que le bassin versant de la Théroutte est intégré au SAGE Marne et Beuvronne en cours d'élaboration. La zone d'étude est incluse dans le bassin versant de la Théroutte n'est donc, pour le moment, pas concernée par un SAGE en vigueur.

La zone d'étude n'est traversée par aucun cours d'eau et une étude de caractérisation des zones humides a été réalisée dans le cadre du projet de ZAC. Aucune zone de ce type n'a été identifiée suite à la réalisation de cette étude. Aucun milieu aquatique n'est recensé.

La zone 2AU concernée par la présente modification n'est pas couverte par un périmètre de protection relatif à un captage d'eau destinée à la consommation humaine. Le plus proche étant situé à un peu moins de 3 km.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la commune est raccordée à la station d'épuration de Lagny-le-Sec. Le réseau d'assainissement est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Plessis-Belleville. La STEP est dimensionnée pour 11 000 EH. Quelques dispositifs d'assainissement autonome demeurent sur le territoire communal, l'assainissement autonome est pris en charge par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays de Valois. Au niveau du secteur ouvert à l'urbanisation, il est prévu la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome.

Enfin, pour ce qui est de l'adduction d'eau destinée à la consommation humaine, c'est le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Plessis-Belleville-Lagny-le-Sec qui est en charge de la gestion de la desserte en eau destinée à la consommation humaine. Silly-le-Long est alimentée par deux points de captage d'eau potable situés à Lagny-le-Sec. La DUP relative à ces points de captage prévoit un débit maximum cumulé de 165 m³/h.

3/ Les risques naturels et technologiques :

Le territoire communal de Silly-le-Long n'est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels ou Technologiques.

L'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise identifie un aléa moyen de risque de coulée de boue à l'endroit de la zone concernée par le projet. Le relief est ici peu marqué, le site est

clairement délimité par des infrastructures de transports (RN2, voie ferrée, RD548) qui limitent fortement le risque d'accumulation d'eaux et de boues provenant de l'extérieur.

L'aléa de remontée de nappes est identifié de faible à nul sur l'essentiel du territoire communal, et faible sur la zone concernée par la modification du PLU. La commune n'est soumise à aucun risque d'inondation.

Le territoire communal ne présente pas d'aléa lié à des mouvements de terrain. Il n'est pas constaté la présence de cavités souterraines (source BRGM base de données Géorisques) sur la zone d'étude ou encore dans ses environs.

L'aléa d'exposition au retrait-gonflement des argiles est faible sur une grande partie du territoire communal et à l'endroit de la zone d'étude.

L'emprise concernée par l'évolution du zonage étant à usage agricole de type champ cultivé, aucune installation ou construction ancienne susceptible d'apporter une pollution des sols (CASIAS) n'est à déplorer.

4/ Les nuisances et la qualité de l'air :

Actuellement, le secteur d'étude n'est pas source de nuisances du fait qu'il ne comporte pas d'activité en mesure d'engendrer une gêne ou des nuisances. Une partie des terrains voisins est déjà urbanisée à usage d'activité (zone UIb de l'entreprise EQIOM actuelle) tandis que l'autre partie est à usage agricole. Le secteur d'étude est, de plus, cloisonnée entre la voie ferrée, la RN2 et la RD n°548.

L'ajustement du zonage proposé et le nouvel usage possible des sols engendré impliquera nécessairement un impact sur les nuisances et la qualité de l'air. Le tout étant de s'assurer que ces impacts soient minimes.

La Communauté de Communes du Pays de Valois, s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial, adopté le 24 février 2022. Ce document vise plusieurs finalités :

- Engager le territoire dans la transition énergétique : 100% EnR
- Favoriser un aménagement du territoire durable ;
- Renforcer les connexions du territoire et ses services de proximité.

Les actions permettant de répondre aux enjeux et à la stratégie du Pays de Valois sont au nombre de 23. Plusieurs concernent directement le projet pouvant être accueilli via le changement de zonage faisant l'objet de la présente modification.

La RN2 ainsi que la voie ferrée qui cloisonnent le secteur faisant l'objet de la présente modification sont des axes classés en catégorie 3 sur la liste des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes de l'Oise. Ainsi, dans un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de ces axes s'appliquent des prescriptions d'isolation acoustique suivant le type de construction réalisé.

5/ Le patrimoine bâti et le paysage :

Le territoire communal n'est concerné par aucune mesure particulière (site inscrit, site classé, périmètre de protection des abords d'un Monument Historique, zone de protection paysagère, etc.) au titre de l'intérêt paysager et/ou patrimonial des lieux, à l'exception de l'église du village qui est Monument Historique inscrit.

Le site voué à la zone d'activités économiques se trouve à plus de 1 km du village, donc en dehors du périmètre de protection des abords de l'église. La présence de la RN2 au sud du site et de la voie ferrée au nord délimite clairement cette emprise dans le grand paysage.

Actuellement, le secteur faisant l'objet de la présente modification ne bénéficie pas d'une qualité paysagère particulière. En effet, depuis la RN 2 qui longe le site, les champs ouverts impliquent des vues amples avec quelques éléments de repères : la voie ferrée Paris/Laon et son talus végétalisé, l'entreprise EQIOM et les bâtiments en friche appartenant à l'entreprise VIRTUO.



6/ L'activité agricole :

La totalité du terrain concerné par l'emprise de la zone AU est actuellement utilisé par l'agriculture, en tant que terres de cultures. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone rend donc possible la consommation d'environ 15 hectares de terres agricoles. Les différentes parcelles concernées sont exploitées par 4 exploitants agricoles dont les exploitations sont caractérisées par une spécialisation ou une orientation majoritaire de grandes cultures (industrielles et céréales-oléo-protéagineux) et de grandes surfaces agricoles utiles (plus de 100 hectares). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne remettrait pas en cause le bon fonctionnement des 4 exploitations agricoles concernées. L'aménagement, à terme, de l'ensemble de la ZAC ne créera aucune enclave agricole et la zone d'activité aujourd'hui présente sur le territoire de Le Plessis-Belleville ainsi que la future ZAC formeront un espace continu dédié aux activités économiques.

III – INCIDENCES POSSIBLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre vise à préciser les incidences prévisibles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives, de l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement possible de la zone 2AUi du PLU avant modification n°4.

Il convient d'abord de préciser que l'ajustement de zonage proposé au PLU n'est pas incompatible avec les autres documents, plans ou programmes qui définissent des orientations quant à la gestion de cet espace.

Les perspectives d'évolution de l'environnement (scénario « au fil de l'eau ») dans l'hypothèse où aucun aménagement ne serait effectué sur le périmètre d'étude, sont limitées.

D'un point de vue écologique, un écosystème n'est pas figé. Il évolue perpétuellement au gré des conditions abiotiques (conditions physico-chimiques, conditions édaphiques, conditions climatiques, conditions chimiques, conditions topographiques...) et des conditions biotiques (action du vivant sur son milieu). La végétation, au travers de ses espèces caractéristiques, est l'élément biologique de l'écosystème qui initie l'évolution de celui-ci, notamment l'évolution des espèces associées.

La première hypothèse est de considérer que l'usage agricole sous forme de terres de cultures pourrait perdurer dans les conditions actuelles avec les conséquences constatées sur l'équilibre environnemental du site.

La seconde et dernière hypothèse est de considérer une cessation de l'activité agricole qui se traduirait de différentes manières. Dans un premier temps, le site se transformerait petit à petit en friche agricole avant de commencer à s'embroussailler ce qui s'accompagnerait d'une diminution progressive de la surface de milieux ouverts. Enfin, à long terme, la fermeture du milieu est à prévoir avec la naissance d'habitats favorables au cortège des milieux boisés. Cette évolution possible du site est à mettre en parallèle avec les zones voisines qui elles, sont toutes à vocation économique et qui pourraient avoir un impact plus ou moins marqué sur l'évolution naturelle du site.

Les incidences possibles du projet sont abordées en reprenant les 6 thématiques environnementales majeures qui ont prévalu à la présentation de l'état initial de l'environnement (voir point précédent).

1/ Les sensibilités écologiques :

L'ajustement du zonage proposé et les possibilités d'occupations et d'utilisations des sols engendrées n'ont pas d'incidence directe sur les sensibilités écologiques observées à l'échelle intercommunale. En effet, comme cela a été exposé dans la présentation du projet, l'emprise concernée est une emprise résiduelle située entre deux zones d'activités et largement ceinturé par des infrastructures de communication.

Flore :

Sur le secteur faisant l'objet de la présente modification, l'analyse in situ de la flore a été effectuée à la fin du printemps, le 15 juin 2018 et au cœur de l'été, le 13 août 2018.

L'occupation du sol est dominée par de grandes cultures et une végétation spontanée bordière, peu diversifiée et très commune. Trois grandes unités écologiques et spatiales ont été définies :

- Les espaces agricoles qui concernent la quasi totalité de l'emprise, l'étude faune flore réalisée indique une composition « d'un cortège assez pauvre et très classique d'annuelles, de prairiales et d'ubiquistes » ;
- Les friches du talus ferroviaire, principalement constitués de plantes de prairies sèches, de messicoles et de plantes d'éboulis ;

- Le fossé, refuge de quelques espèces hygrophiles mais abritant essentiellement une flore mésophile banale.

Au sein de ces 3 unités écologiques, sur les 70 espèces recensées, aucune espèce protégée n'a été identifiée sur ou à proximité immédiate du secteur concerné par la présente modification. Les espèces recensées sont considérées comme de préoccupation mineure. Il convient également de noter qu'une espèce invasive a été repérée : la Stramoine commune. La gestion de cette dernière devra être intégrée lors de l'aménagement de la zone afin de s'assurer qu'elle ne soit pas diffusée en phase chantier.

Concernant la présence potentielle d'espèces patrimoniales connues sur le territoire de la commune (1 seule d'après Digitale II), les conclusions de l'étude indiquent qu'elle n'est pas susceptible d'être observée sur la zone étudiée compte tenu des milieux présents et de leur rudéralité.

Les enjeux floristiques concernant la zone 2AUi faisant l'objet de la présente modification sont considérés comme faibles.

Faune (hors chiroptères) :

L'analyse menée repose sur une observation in situ de traces et indices effectuée d'octobre 2017 à août 2018.

Au total, 8 espèces semblent fréquenter le site principalement à proximité des haies. Dans les champs, sont surtout observés, le lièvre d'Europe et la taupe d'Europe qui sont considérées comme des **espèces communes et de préoccupation mineure**. **Deux espèces fréquentant le site, sont considérées comme quasi menacées à l'échelle régionale (Blaireau européen) et à l'échelle nationale (Lapin de Garenne)**. Il convient de préciser que les traces laissées par ces derniers étaient localisées à proximité des haies existantes au niveau du talus SNCF.

Pour ce qui est des reptiles et amphibiens, seule une espèce a été observée. Il s'agit du lézard vivipare qui convoite particulièrement les espaces anthropisés. **Aucun impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi n'est donc à prévoir sur ces espèces.**

Faune (chiroptères) :

L'étude a été réalisée en août 2018, un total de 8 points d'écoute a été fixé (10 minutes par point). Le comptage du nombre de contacts par point et l'emploi d'un détecteur à expansion de temps ont permis de conclure sur la répartition quantitative et qualitative des chiroptères à l'échelle du site.

L'analyse des chiroptères a permis de détecter **deux espèces qui sont toutes deux protégées et classées quasi menacées**. L'activité de ces dernières est particulièrement importante à proximité des haies jouxtant l'entreprise de granulats (hors de la zone concernée par la présente modification) ainsi que celles jouxtant la voie ferrée. Pour la pipistrelle commune (représentant la quasi totalité des observations) le secteur de prospection fait principalement fonction de son territoire de chasse, dont la majorité des interactions se fait à proximité immédiate des linéaires de haies. Il convient de noter que dans le cadre du projet de ZAC de nombreux espaces végétalisés seront créés et que la couverture actuellement existante sur le site sera renforcée. De plus, l'essentiel des contacts ont eu lieu à proximité immédiate des haies jouxtant l'entreprise de granulats. **Ces deux éléments laissent penser que l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne viendra pas compromettre la zone d'intervention des chiroptères.**

Avifaune :

Plusieurs passages ont été effectués : en octobre 2017 pendant les migrations postnuptiales, en février 2018 pour l'avifaune hivernante, en avril 2018 pour les migrations prénuptiales et en juin 2018 pour l'avifaune nicheuse ; pour ce dernier passage, huit points d'écoute/observation (de 30 min) ont été suivis et complétés de transects d'observation entre ces lieux. En hiver et durant les migrations, six points d'observation de 1h00 ont été suivis.

L'analyse de l'avifaune a permis de distinguer trois grands types d'habitat :

- Les grandes cultures intensives
- Les haies de ceinture
- La zone d'activité de granulats (entreprise EQIOM Granulats) – voisine de la zone 2AU

Le secteur concerné par la présente modification intègre très largement les espaces de grande culture intensive ainsi que les haies de ceinture exclusivement localisées sur le talus SNCF le long de la voie ferrée. **La diversité ornithologique est jugée comme étant la plus importante au niveau des haies. Les enjeux ornithologiques sont qualifiés de « modérés » au niveau de ces dernières.** En revanche, ces mêmes enjeux sont qualifiés de « faibles » **au niveau des espaces ouverts.** Concernant l'avifaune, les enjeux les plus importants sont donc localisés au niveau des haies. Sur ce point, il convient de noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans un projet de création de ZAC dont le cahier des prescriptions et des recommandations urbaines, architecturales, paysagères, environnementales et artistiques prévoit de nombreux principes de plantations que ce soit le long des limites séparatives, des voies de desserte et enfin de la voie ferrée. Concernant les plantations côté voie ferrée, il est prévu une bande de 35 mètres largement végétalisée : sur 10 mètres une haie arbustive sera plantée, ni circulation, ni stationnements ne seront autorisés ; sur les 25 mètres restants, des arbres et massifs arborés seront plantés. Ces différents espaces pourront constituer de nouveaux espaces de refuge, de nidification ou d'alimentation pour l'avifaune.

On peut donc considérer que concernant l'avifaune, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'aura un impact que très limité puisque la haie existante au niveau du talus SNCF sera probablement maintenue en plus d'être développée et complétée. Une fois la ZAC réalisée, on peut même considérer que l'impact sera positif puisque les nombreuses plantations prévues devraient améliorer la situation existante. Étant précisé que l'essentiel des espèces recensées correspond à des survols de la zone d'étude, principalement migratoires. C'est notamment le cas de l'Alouette lulu qui a été observée à six reprises en période de migration postnuptiale et qui est une espèce déterminante dans le cadre de la classification en zone Natura 2000 du site des Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi (FR 2212005) et du Vanneau huppé, observé à 49 reprises également en période de migration postnuptiale, qui est une espèce déterminante dans le cadre de la classification en ZNIEFF de type I du Massif forestier de Chantilly/Ermenonville (220014323).

En conclusion, les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur la faune et la flore y compris par rapport aux sites Natura 2000 et aux habitats naturels peuvent être considérées comme nulles. Aucun espace de sensibilité écologique n'est recensé au niveau de la zone. Le secteur concerné semble servir d'espace de transition pour la majorité des espèces observées. Dans le cadre du projet de ZAC, qui concernera l'ensemble de la zone ouverte à l'urbanisation, les prescriptions en matière de végétalisation permettront de largement renforcer le couvert végétal existant sur le site (quasi nul à l'heure actuelle). Ainsi on peut penser que l'impact final sera positif pour ce qui est de la faune et de la flore. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

2/ Les milieux aquatiques et la ressource en eau :

Le secteur d'étude se trouve à l'écart de toute zone humide ou à dominante humide. Une étude de caractérisation a été réalisée et a confirmé ce constat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'étude s'inscrit dans un projet plus global d'aménagement. L'impact sur les milieux aquatiques et la ressource en eau se fera donc à l'échelle de ce futur projet et différentes mesures permettront de limiter les impacts que ce soit en phase travaux et au cours de la vie des aménagements au sein de la future ZAC. À ce stade, il est précisé que dans le cadre du futur projet, les eaux pluviales de lots seront gérées à la parcelle, sans rejet vers le domaine public tandis que les eaux pluviales des espaces publics seront gérées de manière entièrement autonome (fossés d'infiltration paysagers plantés et bassins d'infiltration et noues notamment).

La zone d'étude ne comporte pas de milieux aquatiques existants. Sur ce point, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit donc être considéré comme nul. Dans le cadre du projet de ZAC, l'aménagement de bassins et de noues sera d'ailleurs plus favorable à ce type d'espaces que la situation constatée actuellement.

Concernant la ressource en eau, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, objet de la présente modification et en lien avec un projet d'aménagement plus conséquent, a permis d'alimenter la réflexion pour un projet d'interconnexion en eau potable entre deux syndicats sur le territoire du Valois, et desservant la future ZAC. Ce projet relie la commune de Nanteuil-le-Haudouin au syndicat de Lagny-le-Sec, Le Plessis-Belleville et Silly-le-Long, par des canalisations nouvelles et des modifications techniques du réseau (accélérateur de débit). Ces aménagements permettront de sécuriser l'alimentation en eau potable sur les communes concernées ainsi que sur la ZAC et sécurisera également la défense incendie sur le domaine public de la zone. Étant précisé que la lutte contre les incendies par les entreprises, distincte du dispositif public, sera assurée par un réseau dédié et spécifique de l'entreprise, alimentée par une solution privée (réserve en eau).

Enfin, concernant l'assainissement des eaux usées, une campagne de sondages de perméabilité des sols a été réalisée en juillet 2022. Cette dernière signale une capacité d'infiltration en surface. Au niveau de la zone, objet de la modification n°4, chaque pétitionnaire devra réaliser une étude de conception de son dispositif d'assainissement autonome, propre à son lot. La mise en place d'un assainissement autonome sera bénéfique comparativement à l'impact généré sur le milieu naturel via des rejets supplémentaires sur la station d'épuration de Lagny-le-Sec ou celle de Nanteuil-le-Haudouin. De nombreuses activités sont compatibles avec l'assainissement non collectif comme l'illustrent les entreprises présentes sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois munies de tels dispositifs.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'aura pas d'incidences notables au titre de la ressource en eau. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

3/ La prise en compte des risques :

Le secteur n'est concerné par aucun risque technologique, ni par aucun risque naturel significatif (le principal aléa constaté étant celui lié aux ruissellements : aléa moyen – étant précisé que le secteur faisant l'objet de la présente modification est cloisonné par différentes infrastructures de transport (RN2, RD548, voie ferrée) qui limitent fortement le risque d'accumulation d'eaux et de boues provenant de l'extérieur). L'ajustement de zonage proposé et les nouvelles possibilités d'occupation et d'utilisations des sols engendrées n'ont pas vocation à créer des risques supplémentaires pour l'environnement.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi n'aura pas d'incidences notable au titre de la prise en compte de risque. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

4/ La gestion des nuisances et la qualité de l'air :

Concernant les éventuelles nuisances engendrées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi, elles seront directement liées aux activités qui viendront s'implanter dans la zone une fois le dossier de ZAC validé. Il n'est donc pour le moment pas possible de quantifier précisément les nuisances liées à ce futur projet. Pour autant, la stratégie de développement de cette zone, portée par la Communauté de Communes, indique que sur l'ensemble de la future ZAC, les activités économiques seront mixtes (Activité industrielle, village de PME et PMI et plateforme logistique qui répondront toutes aux normes conformément à la RE 2020). De plus, chaque acquéreur devra présenter une démarche de certification environnementale des constructions de type HQE, Leed or ou platine, BREEAM niveau excellent ou exceptionnel.

Il est important de préciser que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone était conditionnée à la réalisation d'une infrastructure réalisée par l'État, à savoir l'échangeur routier connecté à la RN2, elle-même connectée au grand réseau routier pour la diffusion des flux. Ces différentes infrastructures permettront une accessibilité aisée et directe aux réseaux routier départemental et national. L'ouverture à l'urbanisation de la zone permet de bénéficier et d'intensifier l'usage de cet échangeur. Cette zone permettra donc d'éviter les flux de transit entre les entreprises et le réseau routier national, ce qui aura pour conséquence de minimiser les émissions de polluant tout en limitant les nuisances engendrées par la circulation des poids-lourds sur le bruit, la circulation et la sécurité lorsque des espaces habités sont traversés. Sur ce point, l'accès direct à la RN2 n'évitera pas l'augmentation des nuisances qui sera indéniable du fait du passage d'une activité agricole à plusieurs activités économiques. En revanche, la localisation du secteur permettra de minorer ces nuisances.

Il convient d'ajouter que la motorisation des véhicules légers connaît actuellement une révolution technologique avec l'obligation, à terme, des moteurs électriques. Ces nouvelles directives risquent de se retrouver appliquer aux poids-lourds dans un second temps avec le recours potentiel à d'autres énergies qui seraient plus favorables pour la qualité de l'air et le climat.

Concernant les infrastructures de communication, il convient de préciser que la future ZAC, dont fera partie la zone faisant l'objet de la présente modification, bénéficiera d'un embranchement ferroviaire (aujourd'hui rattaché à l'entreprise EQIOM). Cet embranchement ferroviaire sera une opportunité pour le développement du transport « combiné accompagné » et de conteneurs. Lorsque l'ensemble de la ZAC sera aménagée, on estime à 30% la réduction du nombre de poids-lourds du fait de cet embranchement ferroviaire.

Finalement, même si les impacts seront réels du fait du changement d'usage des sols, la zone 2AUi faisant l'objet de la présente modification dispose d'atouts conséquents permettant de répondre aux besoins de la chaîne logistique de par l'embranchement RN2 et l'embranchement ferroviaire. Ces deux infrastructures seules, méritent d'être pleinement exploitées pour réduire les nuisances supplémentaires qui seraient engendrées par un projet équivalent mais sur une autre partie du territoire intercommunal moins bien desservie.

Cette proximité immédiate avec des axes de communication structurants, implique en revanche des nuisances liées au bruit notamment. Au niveau de la zone faisant l'objet de la présente modification, la RN2 ainsi que la voie ferrée sont classées en catégorie 3 au sein des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes de l'Oise. De fait un périmètre de 100 m de part et d'autre de ces axes s'applique. En revanche, il n'est pas prévu de bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que de bâtiments d'hébergement à

caractère touristique, sur l'emprise de la zone d'activités à aménager. Dès lors qu'il en serait néanmoins construit, ils devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Enfin, contrairement à l'usage actuel exclusivement agricole de la zone, la future zone d'activités bénéficiera d'une végétalisation importante qui permettra d'augmenter la capacité de stockage de carbone et diminuera proportionnellement l'impact de la zone sur la qualité de l'air.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU_i sur la qualité de l'air sera minime à l'échelle de la Région et tendra probablement à diminuer avec le temps. L'ouverture à l'urbanisation de la zone permet de bénéficier d'infrastructures de communication performantes et bien connectées au reste du réseau national.

Il n'y a donc pas d'incidences notables de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i au titre des nuisances et de la qualité de l'air. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

5/ Le patrimoine bâti et le paysage :

Le secteur faisant l'objet de la présente modification est à l'écart de l'enveloppe urbaine et est clairement délimité par plusieurs voies de communications. Le traitement paysager prévu le long de ces deux infrastructures de transport contribuera largement à l'insertion paysagère du projet dans le grand paysage. La future ZAC s'intégrera de plus dans le parcours touristique du Pays de Valois « Monumental Valois ». En effet, le futur projet d'aménagement prévoit une dimension artistique puisqu'un artiste viendra réaliser une œuvre d'art totale sur les façades des bâtiments donnant sur la RN2.

Il est précisé que le classement de la zone 2AU_i en zone 1AU_i implique la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques qui seront, à terme, remplacées par le plan général d'aménagement de la ZAC. Dans l'attente, ce sont ces OAP qui encadreront réglementairement toutes les évolutions du site avant que la ZAC ne soit créée. Ces OAP reprennent les grandes lignes de la ZAC et prévoient notamment des emprises devant rester à dominante végétale afin de s'assurer que l'impact sur le paysage des futures constructions soit minime. De plus, les OAP seront complétées par le règlement de la zone AU qui prévoit notamment que 25% de chaque terrain recevant des constructions fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre.

Il n'y a donc pas d'incidences notables au titre des paysages et du patrimoine bâti. En conséquence, il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. Les mesures de traitement paysager prévues au niveau de la ZAC ainsi que l'œuvre d'art qui sera réalisée sur les façades visibles depuis la RN2 devraient, à terme, avoir un impact positif sur le paysage.

6/ L'activité agricole :

La totalité du terrain concerné par l'emprise de la zone AU est actuellement utilisée par l'agriculture, en tant que terres de cultures. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone rend donc possible la consommation d'environ 15 hectares de terres agricoles. Les différentes parcelles concernées sont exploitées par 4 exploitants agricoles dont les exploitations sont caractérisées par une spécialisation ou une orientation majoritaire de grandes cultures (industrielles et céréales-oléo-protéagineux) et de grandes surfaces agricoles utiles (plus de 130 hectares). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i ne remettrait pas en cause le bon fonctionnement des 4 exploitations agricoles concernées, leur fonctionnement reste viable malgré la réduction des emprises cultivées (perte des moyens de production) liée à ce projet de zone d'activités

économiques. L'aménagement, à terme, de l'ensemble de la ZAC ne créera aucune enclave agricole et la zone d'activité aujourd'hui présente sur le territoire de Le Plessis-Belleville ainsi que la future ZAC formeront un espace continu dédié aux activités économiques.

Le projet est accompagné de mesures de compensation agricole. L'aménageur s'est notamment rapproché de la SAFER afin d'intégrer les agriculteurs impactés par le projet, aux bénéficiaires prioritaires par l'acquisition de biens fonciers dans Petite Région Agricole du Valois Multien au titre de la réduction des impacts identifiés dans le cadre de l'étude réalisée. Il est également envisagé de soutenir le développement du projet de création d'une unité de méthanisation agricole qui concerne plusieurs des exploitants impactés, ainsi que le soutien à un projet de boutique paysanne qui s'inscrit dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, ou encore un accompagnement des agriculteurs et des communes du secteur dans le déploiement de solutions de lutte contre les inondations par ruissellement et coulées de boue.

Il convient d'appuyer le fait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi s'inscrit dans le cadre d'un projet intercommunal et que la localisation de ce secteur permet de profiter de plusieurs infrastructures routière et ferroviaire déjà existantes. Si la consommation d'espaces agricoles peut paraître importante à l'échelle communale, elle doit être analysée à l'échelle intercommunale compte tenu de l'ampleur du projet et des retombées positives qu'il aura en termes de création d'emplois.

Il n'y a donc pas d'incidences notables concernant l'activité agricole. Il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences, en rappelant que l'emprise concernée, certes exploitée par l'activité agricole, est inscrite en zone à urbaniser (AU) au PLU depuis 2014 et que la plupart des parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone ont déjà fait l'objet d'acquisitions.

CHAPITRE 3 :

LES MESURES PROPOSÉES POUR RÉDUIRE LES INCIDENCES NOTABLES IDENTIFIÉES SUR L'ENVIRONNEMENT

1/ Par rapport aux sensibilités écologiques :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier PLU engendré n'ont pas d'incidences notables au titre des sensibilités écologiques. *En conséquence, il n'est pas prévu de mesures spécifiques pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.*

L'aménagement envisagé aura une incidence positive sur la faune et la flore en permettant son déploiement à partir des différents aménagements paysagers qui seront entrepris dans le cadre de la réalisation de la ZAC conduisant à la constitution d'une trame végétale qui mélangera arbres, arbustes et surfaces enherbées, sur les emprises actuellement occupées par des terres de cultures.

2/ Par rapport à la gestion de l'eau :

Il est prévu d'assurer l'alimentation en eau potable depuis le réseau public. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en lien avec le projet de ZAC à venir, a permis d'alimenter la réflexion pour un projet d'interconnexion en eau potable entre deux syndicats sur le territoire du Valois. La création de nouvelles canalisations couplée à des modifications techniques du réseau (accélérateur de débit) permettront de sécuriser l'alimentation en eau potable sur les communes concernées ainsi que sur la ZAC.

L'assainissement des eaux usées sera géré de manière autonome. Une campagne de sondages de perméabilité des sols réalisée en juillet 2022 signalant une capacité d'infiltration en surface. L'assainissement autonome sera bénéfique comparativement à l'impact généré sur le milieu naturel via des rejets supplémentaires sur la station d'épuration de Lagny-le-Sec ou celle de Nanteuil-le-Haudouin.

Au sein de la future zone 1AU, les eaux pluviales de lots seront gérées à la parcelle, sans rejet vers le domaine public tandis que les eaux pluviales des espaces publics seront gérées de manière entièrement autonome (fossés d'infiltration paysagers plantés et bassins d'infiltration et noues notamment).

Les incidences de projet sur l'environnement en ce qui concerne la gestion de l'eau sont limitées et totalement gérées par les principes d'aménagement envisagés. L'impact sera même positif en ce qui concerne l'alimentation en eau potable.

3/ Par rapport à la prise en compte des risques :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier PLU engendré n'ont pas d'incidences notables au titre des risques naturels ou technologiques. *En conséquence, il n'est pas prévu de mesures spécifiques pour réduire, supprimer ou compenser ces incidences.*

4/ Par rapport aux nuisances et à la qualité de l'air :

Le projet envisagé et l'ajustement du dossier de PLU engendré pourraient avoir un impact sur les nuisances et la qualité de l'air. Toutefois, afin de limiter les nuisances, sur l'ensemble de la future ZAC, toutes les constructions répondront à la norme RE2020 et chaque acquéreur devra présenter une démarche de certification environnementale des constructions type HQE, Leed or ou platine, BREEAM niveau excellent ou exceptionnel. De plus, la zone faisant l'objet de la présente modification est localisée à proximité immédiate d'un échangeur routier permettant un accès très rapide à la RN2, elle-même connectée au grand réseau routier ce qui permettra donc d'éviter les flux de transit entre les entreprises et le réseau routier national. De même, la future ZAC, dont fera partie la zone faisant l'objet de la présente modification bénéficie d'un embranchement ferroviaire qui sera une opportunité pour le développement du transport « combiné accompagné » et de conteneurs. Cette localisation privilégiée devrait permettre une réduction d'environ 30% du nombre de poids-lourds.

Enfin, contrairement à l'usage actuel exclusivement agricole de la zone, la future zone d'activités bénéficiera d'une végétalisation importante qui permettra d'augmenter la capacité de stockage de carbone et diminuera proportionnellement l'impact de la zone sur la qualité de l'air.

Un bilan carbone simplifié relatif à la capacité de stockage de carbone par rapport à l'usage actuel de la zone peut être donné à titre indicatif et il convient de noter que les projets qui seront réellement accueillis au sein de la ZAC ne sont pas encore connus. Les données suivantes sont issues de l'outil de l'Ademe « Aldo ». Pour l'estimation, les stocks de référence pour les sols sont ceux communiqués par l'outil. Ces derniers sont issus de données du Réseau de Mesures de la Qualité des Sols (RMQS) du GIS-SOL entre 2001 et 2011 et calculés par occupation du sol et par grande région pédoclimatique. Les stocks de référence à l'ha dans la biomasse de forêt sont issus de l'inventaire forestier de l'IGN entre 2011 et 2020 et calculés par typologie de forêt et par grande région écologique. Les superficies indiquées sont estimatives et se basent sur le plan des prescriptions de la ZAC affiché en page n°28 du rapport de présentation du dossier de ZAC.

Pour les cultures, le stock de référence pour la grande région pédoclimatique dont fait partie Silly-Le-Long est défini à 43 tC/ha (contre 51,6 tC/ha en moyenne en France), la zone 2AU_i est composée à 100% de culture soit 15,1 ha. On peut donc estimer que le stockage de carbone total est de $43 \times 15,1 = 649,3$ tC soit 2 376 tCO₂eq/an.

Dans le cadre du projet de ZAC, les différentes zones prévues sont :

- Zone non aédificandi de 30 mètres de profondeur sur environ 495 mètres linéaires (zone 2AU_i du PLU) = $30 \times 495 = 1,485$ ha, le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé et arboré est défini à 129 tC/ha soit $1,485 \times 129 = 191,565$ tC soit 701,1279 tCO₂eq/an
- Zone de plantations avec circulations autorisées sur 25 mètres de profondeur sur environ 495 mètres linéaires (zone 2AU_i du PLU) = $25 \times 495 = 1,2375$ ha, le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé et enherbé et arbustif est défini à 62 tC/ha soit $1,2375 \times 62 = 76,725$ tC soit 280,8135 tCO₂eq/an
- Zone de plantations avec circulations autorisées sur 20 mètres de large sur environ 355 mètres linéaires, cette zone étant imposée de part et d'autre de chacune des limites séparatives, il y en aura environ 3 au niveau de la zone 2AU_i du PLU actuel soit $20 \times 355 \times 3 = 2,13$ ha, le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé et enherbé et arbustif est défini à 62 tC/ha soit $2,13 \times 62 = 132,06$ tC soit 483,3396 tCO₂eq/an
- Zone de plantations avec circulations autorisées sur 35 mètres de profondeur sur environ 210 mètres linéaires (zone 2AU_i du PLU) = $35 \times 210 = 0,735$ ha, le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé et enherbé et arbustif est défini à 62 tC/ha soit $0,735 \times 62 = 45,57$ tC soit 166,7862 tCO₂eq/an
- Zone plantée imposée le long du talus SNCF, 5 mètres de profondeur sur environ 210 mètres linéaires (zone 2AU_i du PLU) = $5 \times 210 = 0,105$ ha le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé et arboré est défini à 129 tC/ha soit $0,105 \times 129 = 13,545$ tC soit 49,5747 tCO₂eq/an
- Au niveau de la zone 2AU_i, la zone constructible représente donc la surface restante soit $15,1 - 1,485 - 1,2375 - 2,13 - 0,735 - 0,105 = 9,4075$ ha, le stock de référence par unité de surface pour un sol artificialisé imperméabilisé est défini à 30 tC/ha soit $9,4075 \times 30 = 282,225$ tC soit 1032,9435 tCO₂eq/an. Il convient de préciser que cette estimation est la plus désavantageuse puisqu'elle prévoit une urbanisation et une imperméabilisation de 100% du secteur prévu constructible par la ZAC (ce qui paraît peu probable). Elle ne tient pas compte d'éventuelles plantations et/ou toitures végétalisées.

Au total, suivant les estimations définies à partir de l'outil Aldo, la zone 2AU_i rendue constructible pourrait permettre le stockage de $701,1279 + 280,8135 + 483,3396 + 166,7862 +$

$49,5747 + 1032,9435 = 2\,714,5854$ tCO₂eq/an soit environ 339 tCO₂eq/an de plus que l'usage actuel des sols.

Il convient de préciser que ce scénario est le plus défavorable puisqu'il considère notamment que 100% de l'espace constructible de la ZAC sera réellement artificialisé et qu'il ne sera pas planté. De plus, le stock de référence pris en compte pour les zones plantées est celui des sols artificialisés enherbés et arbustifs (62 tC/ha) mais pas celui des sols artificialisés et arborés (129 tC/ha) et que potentiellement le stockage de carbone sera bien plus important suivant les plantations qui seront réellement réalisées.

5/ Par rapport au paysage bâti ou naturel :

Le secteur faisant l'objet de la présente modification est à l'écart de l'enveloppe urbaine et est clairement délimité par plusieurs voies de communications ce qui limitera fortement l'impact du développement de la zone sur le paysage bâti ou naturel. Malgré tout, plusieurs règles sont mises en place pour garantir la réalisation d'un projet architectural de qualité s'insérant parfaitement bien à son environnement.

Le classement de la zone 2AU_i en zone 1AU_i implique la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques qui seront à terme, remplacées par le plan général d'aménagement de la ZAC. Dans l'attente, ce sont ces OAP qui encadreront réglementairement toutes les évolutions du site avant que la ZAC ne soit créée. Ces OAP prévoient notamment des emprises devant rester à dominante végétale. Elles sont complétées par le règlement de la zone AU qui prévoit notamment que 25% de chaque terrain recevant des constructions fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre. De plus les constructions nouvelles (exception faite de la parcelle publique d'entrée de zone) seront implantées avec un retrait de 100 m de l'axe de la RN2 (axe principal depuis lequel les futures constructions seront visibles) et auront une hauteur maximale de 15 mètres. Enfin, au niveau de la future ZAC, il est prévu d'intégrer une dimension artistique puisqu'un artiste viendra réaliser une œuvre d'art totale sur les façades des bâtiments donnant sur la RN2. Cette démarche s'intégrera dans le parcours touristique du Pays de Valois « Monumental Valois ». Globalement, ces différentes mesures devraient permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage même si ce dernier, à l'heure actuelle, ne dispose pas d'une qualité significative.

Les incidences notables du projet sur l'environnement en ce qui concerne le paysage bâti et le paysage naturel, même si elles existent (uniquement sur le paysage naturel) en particulier pendant les premières années d'aménagement du site, sont largement atténuées par les principes d'accompagnement paysager prévus. De plus, les façades visibles depuis la RN2 bénéficieront d'un traitement artistique permettant de valoriser ces dernières dans le cadre du parcours touristique « Monumental Valois ».

6/ Par rapport à l'activité agricole

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i rend possible la consommation d'environ 15 hectares de terres agricoles. Les différentes parcelles concernées sont exploitées par 4 exploitants agricoles dont les exploitations sont caractérisées par une spécialisation et une orientation majoritaire de grande culture et de grandes surfaces agricoles utiles (plus de 100 hectares). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne remettra pas en cause le bon fonctionnement des 4 exploitations agricoles concernées.

Au moins un quart des terres utilisées par le futur projet de ZAC restera non imperméabilisé et peu artificialisé avec un impact environnemental globalement positif (diversité faune et flore et suppression des produits phytosanitaires).

Par ailleurs, le projet envisagé a une incidence positive sur l'économie locale, notamment en termes de création d'emplois.

Face au risque de mitage de l'espace agricole, les limites claires et cohérentes données au projet envisagé garantissent une absence totale de morcellement parcellaire. En effet, la zone faisant l'objet de la présente modification s'inscrit en continuité d'une zone déjà vouée aux activités économiques (UIb) et dans le prolongement d'une zone vouée à accueillir des activités économiques sur le territoire voisin de Le Plessis-Belleville (1AUi). L'emprise du projet de ZAC intègre l'ensemble de ces parcelles. Ainsi, toutes les parcelles comprises entre la voie ferrée et la RN2 seront incluses dans la ZAC et le futur projet sera isolé de l'espace agricole par les différentes infrastructures de transports précitées.

Il peut enfin être signalé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi s'inscrit dans un projet intercommunal et que la localisation du secteur permet de profiter de plusieurs infrastructures de transports déjà existantes. Si l'impact vis à vis de l'activité agricole est bien là du fait de la perte de terres agricoles, cet impact doit être analysé à l'échelle intercommunale compte tenu de l'ampleur du projet. Sur ce point, il convient d'indiquer que dans la phase d'exécution du SCoT plusieurs choix ont été réalisés et notamment, un abandon volontaire en 2021 par la commune de Lagny-le-Sec, d'un potentiel de 35 hectares classés en zone 2AU et reclassés en zone agricole.

En conséquence, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi et celui de ZAC qui y est lié auront une incidence limitée sur l'activité agricole, notamment à l'échelle intercommunale. La localisation de la zone, permet de bénéficier de plusieurs axes de communication structurants et ne crée aucune enclave agricole puisque la future ZAC sera séparée de l'espace agricole par ces différents axes structurants.

CHAPITRE 4 :

MÉTHODE UTILISÉE POUR ÉVALUER LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION, DISPOSITIF DE SUIVI,

I – MÉTHODE UTILISÉE POUR ÉVALUER LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale a consisté :

- À réaliser un état initial de l'environnement sur la base d'études antérieures, notamment de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du dossier PLU approuvé en mars 2014 (chapitre 1 : L'Etat initial – État initial de l'environnement, pages 48 et suivantes du rapport de présentation) en faisant un renvoi à ce document. Cet état initial est également complété par l'étude écologique réalisée fin 2018 ainsi que par l'évaluation environnementale réalisée en mai 2022 dans le cadre du projet de création de ZAC et complétée par un mémoire en réponse à destination de la MRAE rédigé en juin 2023.
- Cet état initial a permis d'identifier les enjeux possibles sur le secteur concerné par la présente modification à savoir : la biodiversité, la gestion de l'eau, les risques naturels et technologiques, les nuisances éventuelles, l'intérêt patrimonial et la sensibilité paysagère des lieux, en ajoutant l'activité agricole qui occupe aujourd'hui la totalité de l'espace concerné.
- Compte tenu de ces enjeux, et sur la base des informations à ce jour connues sur le projet de ZAC (qui intégrera dans son périmètre l'ensemble de la zone concernée par la présente modification) et sur la base d'une observation sur place des caractéristiques environnementales et paysagères, ont été analysées les incidences notables sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables ont été présentées, pour ce qui concerne le projet de modification du PLU.
- Un résumé non technique et une description de l'évaluation environnementale ont été réalisés en dernier lieu.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ; COMMENTAIRES DIVERS :

La présente modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi en lien avec un projet de ZAC. Ce projet de ZAC, est suffisamment avancé pour en connaître les caractéristiques principales. Toutefois, les entreprises qui seront accueillies dans cette ZAC ne sont à ce-jour pas toutes connues même s'il est avéré que la ZAC accueillera à minima une activité industrielle, un village PME et un pôle de service. Analyser les incidences de la modification n°4 du PLU sur l'environnement sur la base d'un projet de création de ZAC sans connaître précisément les entreprises qui s'y installeront par la suite est un travail délicat. En revanche, il convient de préciser que le projet de ZAC fait déjà l'objet d'une étude d'impact qui s'attache à analyser l'ensemble des impacts potentiels, non pas à la simple échelle de cette zone 2AUi mais à l'échelle de l'ensemble du périmètre de la ZAC ce qui rend la démarche plus cohérente.

Il convient de rappeler que le travail d'évaluation environnementale s'inscrit dans le cadre d'une modification visant à une réduction de 15,1 ha de terres agricoles déjà classées en zone « 2AU » au sein du PLU approuvé en 2014 et que cette réduction est à remettre dans un contexte bien plus large que le simple cadre communal du fait de l'intérêt intercommunal du projet de ZAC qui est lié. L'évaluation environnementale est donc nécessairement proportionnée à ce type de modification.

Il est doré et déjà admis que ce travail d'évaluation environnementale et les mesures envisagées pourront être précisés et complétés, voire amendés dans le cadre du dossier de

ZAC qui fait l'objet d'une étude d'impact ayant déjà fait l'objet d'un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour lequel un mémoire en réponse a été rédigé en juin 2023. En conséquence, il peut être considéré que l'évaluation environnementale effectuée dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU de Silly-Le-Long n'est qu'une étape dans un processus d'évaluation environnementale plus complet déjà en cours et appelé à se poursuivre dans les étapes à venir, y compris dans la phase chantier et jusqu'à la réalisation de la ZAC, dès lors que les possibilités de réalisation de ce projet seraient confirmées.

II – DISPOSITIF DE SUIVI RELATIF A LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U.

La procédure d'évaluation environnementale est une démarche temporelle qui se poursuit au-delà de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

Après l'évaluation préalable des orientations et des prescriptions de la modification n°4 du PLU lors de l'élaboration du projet, un suivi de l'état de l'environnement et une évaluation des orientations et des mesures définies dans la modification n°4 du PLU ainsi que dans les études complémentaires à venir en lien avec les autorisations nécessaires à la réalisation du projet de ZAC doivent être menés durant sa mise en œuvre.

L'objectif est de fournir des informations fiables et actualisées sur la mise en œuvre des objectifs du projet et sur l'impact de ses actions. Cela doit faciliter la prise de décisions pertinentes dans le cadre du pilotage du projet.

Ces indicateurs sont de différentes natures afin de réaliser deux étapes, celle du suivi et celle de l'évaluation :

- Le suivi mesure les moyens par lesquels les objectifs sont atteints et examine l'impact des activités du projet sur les objectifs ; il effectue en outre une comparaison avec les performances attendues.
- L'évaluation mesure les effets/résultats d'un projet en vue de déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus. Les indicateurs suivants pourront être utilisés dans ce but :
 - En appui avec le porteur du projet, observation de l'évolution de la faune et de la flore locales au sein du site aménagé.
 - Vérification in situ et avec le gestionnaire des réseaux, d'une bonne prise en compte de la gestion de l'eau. Vérification in situ de la maîtrise des nuisances liées à l'activité développée.
 - Vérification du respect des dispositions réglementaires relatives au nombre, à la localisation, au gabarit et à l'implantation des constructions au regard des accompagnements paysagers à réaliser pour faciliter leur insertion au site.
 - Vérification de l'utilisation de l'embranchement ferroviaire.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

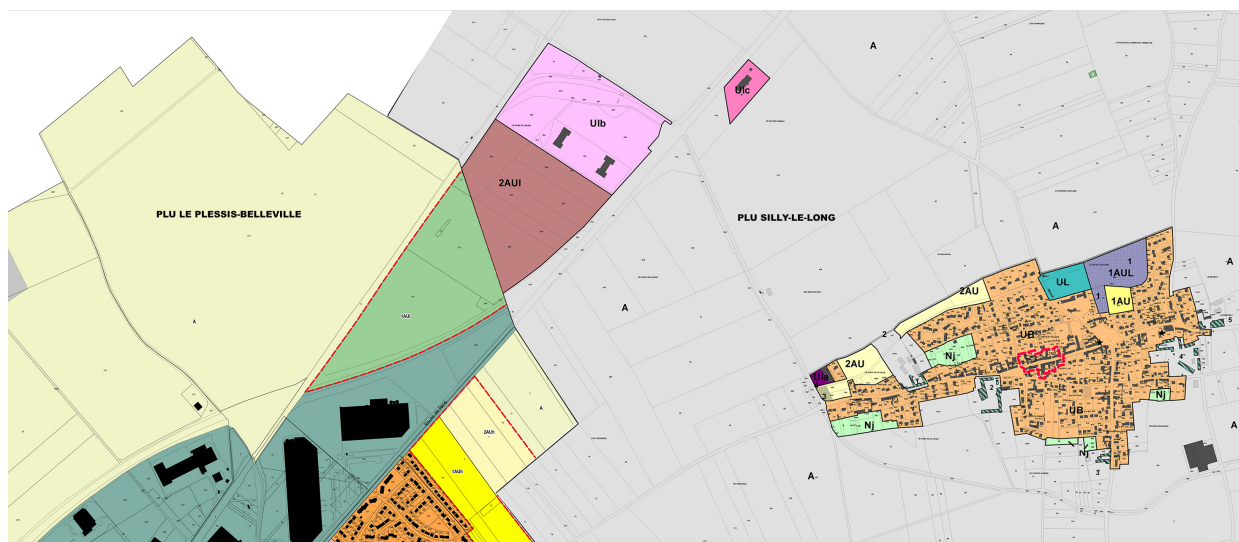
La commune de Silly-Le-Long a engagé une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en mars 2014 afin de rendre possible l'urbanisation de l'actuelle zone 2AUi située en continuité de la zone UI déjà urbanisée (site occupé par l'entreprise EQIOM ainsi que par une friche) et trouvant un prolongement sur la commune voisine de Le Plessis-Belleville où est également prévu, le long de la RN2, l'accueil d'activités économiques en continuité d'une zone d'activités existante.

Cette zone 2AUi, d'une superficie d'environ 15,1 ha, s'inscrit dans un projet plus global de zone d'activité économique intercommunale qui se traduit par une procédure de ZAC dont le périmètre s'étend également sur la commune voisine de Le-Plessis-Belleville. Ce dossier de ZAC, aujourd'hui finalisé, est annexé au PLU via la présente procédure.



La localisation et la surface dédiée à cette future zone d'activités économiques intercommunale sont basées sur le SCOT du Pays de Valois (celui approuvé en septembre 2011 puis confirmé au SCOT révisé approuvé en 2018) qui prévoit le développement de zones d'activités le long de la RN2, axe de desserte majeur à l'échelle de l'intercommunalité irriguant le territoire du sud-ouest (limitrophe de la région parisienne et du pôle économique international autour de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle) au nord-est (vers le Soissonnais).

Le changement de découpage en zone proposé dans le cadre de la modification n°4 du PLU porte exclusivement sur le passage d'une emprise de 15,1 ha de zone à urbaniser à long terme (2AU) en zone à urbaniser (1AU) ; ce classement en zone 1AU se retrouve sur la commune voisine de Le-Plessis-Belleville mais n'avait pas été mis en place sur la commune de Silly-Le-Long qui souhaitait conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à la création d'un nouvel échangeur routier depuis la RN2. Ce nouvel échangeur routier est en service depuis 2020.



Assemblage des deux plans de zonage (commune de Le Plessis-Belleville et Silly-Le-Long)

Le territoire de la CCPV présente un profil d'occupation du sol peu marqué par les espaces urbains :

- 44 050 ha espaces agricoles (72%)
- 13 738 ha espaces boisés (22%)
- 3 865 ha espaces urbains (6%)
- 155 ha surfaces en eaux (0%)

Concernant les possibilités offertes par les PLU pour accueillir des opérations de développement économique, il existe actuellement environ 120 ha de surface de terrains non bâtis inscrits dans les PLU comme constructibles à court ou moyen terme (zonage U ou AU [1 ou 2 AU]).

En dehors du projet du Parc d'activités de Silly le Long/Le Plessis-Belleville, ces surfaces sont majoritairement de petites dimensions (exceptions faites de la friche Tereos de Vauciennes dédiée à une opération spécifique de renaturation et de création d'une centrale photovoltaïque).

Une partie des terrains est par ailleurs concernée par des projets d'ores et déjà identifiés ou en cours de développement (zone d'activités de Nanteuil-le-Haudouin, la Petite sole à Lagny-le-Sec, voire engagés ou au contraire mis en rétention foncière par leur propriétaire (zone d'activités de Crépy-en-Valois).

D'autre part, l'urbanisation d'une part du foncier ouvert dans les PLU sera réinterrogée, dans le contexte de la Loi Climat et Résilience et de préférence pour les opérations d'ensemble plutôt que dispersées, dans de la révision du SCoT du Pays de Valois à venir en 2024. En effet, bon nombre de communes rurales disposent de surfaces à vocation d'activité économique sans pour autant offrir les services attendus par les entreprises car éloignées des services, des principaux lieux d'habitat, de commerce et de mobilité.

Le Parc d'activités de Silly le Long/Le Plessis-Belleville constitue ainsi le dernier espace disponible au sud du territoire de la CCPV pour créer un parc d'activités, dans une politique structurée.

Elle résulte également de choix de la collectivité depuis 2018 dans la phase d'exécution du SCoT :

- L'abandon, de façon volontaire, en 2021 par la Commune de Lagny-le-Sec, d'un potentiel de 35 hectares classés en zone 2AU, reclassés en zone A, dans un objectif de renoncement à l'artificialisation;

- Le développement d'un projet de production d'énergie renouvelable en reconversion de la friche d'une ancienne sucrerie située à Vauciennes (15 ha).

Ce projet est issu également du constat d'une absence de vacances dans les ZAE de la CCPV (étude de l'inventaire des ZAE (art. L318-8-2 du Code de l'urbanisme) en cours de réalisation). En effet, il n'existe pas de zone équivalente sur le territoire de la CCPV, en friche ou présentant une vacance, susceptible d'accueillir un programme et des emplois équivalent et une fonctionnalité équivalente avec une telle performance de desserte routière et ferrée.

Le projet participe également à la résorption d'une friche peu valorisante de 3.5 ha le long de la RN2, par l'intégration de ces parcelles abandonnées de longue date après cessation d'une activité et jouxtant une activité de granulats présente sur le site depuis de très nombreuses années. Il permettra également de s'offrir une perspective, à terme, avec la reconversion de ce site d'activité de granulats, d'utilisation collective d'un embranchement ferroviaire actuellement privé.

Ainsi, le parc d'activités concourt à un processus de renouvellement urbain et à une moindre consommation foncière grâce au renouvellement à terme de 12,5 hectares de terrains déjà artificialisés sur les 47 hectares du périmètre de l'opération et à une consommation de terres agricoles limitée à 33 hectares (le reste correspondant à des voiries et cheminements existants à requalifier).

À partir de l'évaluation environnementale réalisée au moment de l'élaboration du PLU et du diagnostic environnemental complémentaire réalisé dans le cadre du projet de ZAC notamment sur la base d'une observation sur site de la biodiversité et des nuisances éventuelles, il apparaît que la zone faisant l'objet de la présente modification ne présente pas de sensibilités notables que ce soit écologiques, liées aux risques ou aux nuisances. La desserte en eau potable ne posera pas de problème particulier puisqu'une extension spécifique ainsi qu'un renforcement du réseau sont prévus dans le cadre du projet de ZAC. L'assainissement des eaux usées sera géré de manière autonome ce qui sera bénéfique comparativement à l'impact généré sur le milieu naturel via des rejets supplémentaires sur la station d'épuration de Lagny-le-Sec ou celle de Nanteuil-le-Haudouin.

Il est même mis en avant que l'emprise vouée à être aménagée dans le cadre du projet de ZAC, alors qu'elle est actuellement utilisée à des fins agricoles sur la base de cultures intensives, contribuera à un gain de biodiversité par la création de nouveaux habitats et la constitution d'un maillage écologique (trame verte et bleue).

Les incidences les plus significatives sont celles portant sur le paysage. En effet, la zone faisant l'objet de la présente modification, même si elle est distante de l'enveloppe urbaine de Silly-le-Long s'inscrit dans un paysage ouvert de champs cultivés, entre la RN2 au sud et la voie ferrée au nord, ce qui la rend particulièrement visible depuis ces axes.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit dans un projet plus global se traduisant par la création d'une ZAC comprenant un plan d'aménagement général qui encadrera le devenir du site et notamment son intégration dans le paysage. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprennent le plan des prescriptions de la ZAC. Elles sont complétées par le règlement de la zone 1AU qui prévoit notamment que 25% de chaque terrain recevant des constructions fasse l'objet d'un traitement paysager de pleine terre. De plus les constructions nouvelles (exception faite de la parcelle publique d'entrée de zone) seront implantées avec un retrait de 100 m de l'axe de la RN2 (axe principal depuis lequel les futures constructions seront visibles) et auront une hauteur maximale de 15 mètres.

Enfin, au niveau de la future ZAC, il est prévu d'intégrer une dimension artistique puisqu'un artiste viendra réaliser une œuvre d'art totale sur les façades des bâtiments donnant sur la RN2. Cette démarche s'intégrera dans le parcours touristique du Pays de Valois « Monumental Valois ». L'objectif étant de réaliser une opération s'intégrant parfaitement à son environnement en y ajoutant une touche culturelle s'inscrivant dans un parcours touristique à l'échelle du Pays de Valois.

ANNEXE

1 - Tableau de superficie de la zone naturelle (avant modification n°1 et après modification n°1).

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES À URBANISER

(Avant modification n°4)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	<i>Part du territoire</i>
1AU dont 1AUL	3,5 2,8	0,31%
2AU dont 2AUI	18,8 15,1	1,64%
TOTAL DES DEUX ZONES	22,3	1,95%

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES À URBANISER

(Après modification n°4)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	<i>Part du territoire</i>
1AU dont 1AUL dont 1AUI	18,6 2,8 15,1	1,62%
2AU dont 2AUI	3,7 0	0,32%
TOTAL DES DEUX ZONES	22,3	1,95%

***Modification simplifiée n°5 du
Plan Local d'Urbanisme***

Commune de
SILLY LE LONG - Oise (60330) -

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRÉSENTATION***

Septembre 2024

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 17 septembre 2024***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Silly-le-Long a été approuvé le 14 mars 2014 et a fait, par la suite, l'objet de plusieurs modifications.

La commune de Silly-le-Long **est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du Pays de Valois dont la dernière révision a été approuvée le 7 mars 2018.

Le règlement graphique délimite une zone UIb correspondant à un site d'activités économiques situé à l'Ouest du territoire communal le long de la Route Nationale n°2. Aujourd'hui, afin d'encadrer plus finement le développement de cette zone d'activité dont les enjeux d'intégration paysagère, compte tenu de sa localisation, ne sont pas négligeables, la municipalité souhaite procéder à quelques ajustements de son règlement écrit. En effet, cet espace, bien visible depuis la RN2 mériterait d'être plus qualitatif afin de mieux s'intégrer dans le grand paysage.

La présente notice a pour objet de présenter cette cinquième modification simplifiée du PLU de Silly-le-Long. Suite à la notification aux personnes publiques associées, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise a émis quelques observations et propositions qui nécessitent des ajustements du dossier de modification simplifiée du PLU en lien avec la ZAC de « Silly-le-Long /Le Plessis-Belleville » créée le 28 septembre 2023. Le but étant de veiller à ce que le règlement de la zone UIb soit cohérent avec celui de la zone 1AUI, toutes deux incluses dans le périmètre de la ZAC. La chambre d'agriculture de l'Oise a également émis une remarque ne nécessitant pas d'ajustement du dossier.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

Un seul type de modification est apporté :

- 1 – Ajustement du règlement de la zone UI secteur UIb avec modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2 – Ajustement du règlement de la zone UI secteur UIb avec modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions
- 3 – Ajustement du règlement de la zone UI secteur UIb avec modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur
- 4 – Ajustement du règlement de la zone UI secteur UIb avec modification de l'article 13 relatif aux espaces libres

Suite à l'avis de la CCI et en lien avec la ZAC créée le 28 septembre 2023, le projet initial est légèrement ajusté. Les ajustements vis à vis du dossier initial sont indiqués dans la présente notice.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitées au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que la rectification proposée dans le cadre de cette modification simplifiée n°5 du PLU ne porte que sur un ajustement du règlement applicable à la zone UI secteur UIb. Par décision en date du 5 septembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification simplifiée n°5 à évaluation environnementale.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

1 – AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UI

La zone UIb est une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques dans laquelle sont autorisées les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôts et d'industrie. Les prescriptions actuelles d'implantation par rapport aux limites séparatives semblent inadaptées au secteur puisque le retrait prévu est de 10 mètres minimum ce qui semble un peu faible au vu des constructions et installations autorisées. En effet, le secteur UIb se situe le long de la RN2, de la route communale de Silly-le-Long à Montagny-Sainte-Félicité et de la voie ferrée Paris-Laon et les vues depuis ces axes sur les bâtiments sont nombreuses. Afin de maintenir suffisamment d'espace libre de toute construction permettant ainsi de renforcer les surfaces non imperméabilisées et potentiellement végétalisées, la municipalité souhaite donc augmenter le retrait imposé vis à vis des limites séparatives à 20 mètres minimum. Sur ce point, le règlement actuel prévoit une règle commune aux zones UIb et UIc, il sera donc créé une règle différenciée entre ces deux zones.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- À l'article 7 de la zone UIb il est donc apporté le changement suivant (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré ci-après) :

Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIb et UIc

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 40 **20** m minimum

Parallèlement à la présente procédure de modification simplifiée n°5, le PLU de la commune fait l'objet d'une modification dont l'objet est l'intégration de la ZAC « Silly-le-Long / Le Plessis-Belleville ». Afin de tenir compte de cette procédure qui va être approuvée en même temps que la modification n°5, il est proposé de tenir compte du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC et de préciser que **cette règle ne s'applique pas pour le lot n°6 délimité au plan d'aménagement de la ZAC. Cet ajout est également effectué pour l'article 6 de la zone UI, secteur UIb – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. De même par soucis de cohérence, la distance d'implantation vis à vis de la RN2 est portée à 100 m (initialement 65 m). Sur ce point il est précisé que la RN2 est classée route à grande circulation et que le prospect initial fixé à 65 m n'était pas compatible avec l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.**

7.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIc

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 10 m minimum

Le reste de l'article 7 du règlement de la zone UI demeure inchangé

2 – AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UI

La zone UIb autorise un grand nombre de constructions et d'installations à usage d'activités. Toutefois, le règlement actuel régit la hauteur des constructions mais aucune précision n'est faite sur la hauteur des installations. Cette absence de règle peut être interprétée comme une absence de limite de hauteur pour les installations autorisées. En ce sens, la municipalité souhaite préciser la règle en indiquant que cette dernière, pour le secteur UIb, s'applique aussi bien aux constructions qu'aux installations. En effet, suivant les enjeux d'intégration paysagère de ce secteur, il convient de limiter la hauteur des installations de façon à ne pas aggraver l'impact du site sur le paysage. De plus, il n'est pas prévu de dépassement ponctuels pour des motifs d'ordre technique (type cheminée...), cette précision sera ajoutée.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- À l'article 10 de la zone UI il est donc apporté le changement suivant (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré ci-après) :

Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions

10.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIb

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

Le dépassement ponctuel est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées (uniquement cheminée et/ou colonnes d'aération). Le reste de l'article 10 du règlement de la zone UI demeure inchangé

3 – AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UI

Comme indiqué en préambule, le secteur UIb, de la zone UI, présente des enjeux d'intégration non négligeables puisqu'il est directement visible depuis plusieurs voies ouvertes à la circulation. Le point 9 de l'article 11 encadre l'édification des clôtures et autorise notamment les clôtures de type grillage rigide à maille soudées. Toutefois, compte tenu des enjeux d'intégration identifiés, il est proposé de préciser la règle en indiquant que lorsque la clôture est de type grillage rigide à maille soudées, alors elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive formée d'essences régionales. De plus, le règlement prévoit une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures qu'elles soient localisées le long de la voie de desserte ou en limites séparatives. Afin de diminuer l'impact de ces clôtures, il est proposé d'ajouter une règle différenciée suivant que la clôture s'implante en limite séparative ou le long de la voie de desserte. Finalement, compte tenu de l'avis de la CCI et du dossier de ZAC « Silly-le-Long / Le-Plessis-Belleville » intégré au document d'urbanisme via une autre procédure approuvée en même temps que la présente modification simplifiée, les ajustements apportés à l'article 11 de la zone UI évoluent légèrement, l'objectif restant le même.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- À l'article 11 de la zone UI il est donc apporté le changement suivant (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré ci-après) :

11.5 – Façades

Il est ajouté, une règle applicable uniquement pour le secteur UIb qui est la suivante :

Matériaux

Dans le secteur UIb, les matériaux doivent respecter ceux prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

Couleurs

Dans le secteur UIb, les façades doivent respecter les couleurs prévus au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

11.9 – Clôtures

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

Suite à la mise à disposition du dossier et suivant la ZAC « Silly-le-Long / Le-Plessis-Belleville » créée le 28 septembre 2023 et dont le périmètre intègre l'ensemble du secteur UIb a été ajouté le renvoi au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC lorsque cela était nécessaire.

Le reste de l'article 11 du règlement de la zone UI demeure inchangé.

4 – AJUSTEMENTS A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UI

Toujours en lien avec les enjeux d'intégration non négligeables du secteur puisqu'il est directement visible depuis plusieurs voies publiques. La municipalité souhaite renforcer les prescriptions d'intégration paysagère des constructions et installations autorisées afin d'améliorer la qualité perçue du secteur. De plus, pour le secteur UIb, la commune souhaite ajouter une précision concernant l'imperméabilisation des sols en imposant une emprise non imperméabilisée pour chaque unité foncière.

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

- À l'article 13 de la zone UI il est donc apporté le changement suivant (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique ou barré ci-après) :

Article UI 13 – Espaces libres

Pour le secteur UIb, il est demandé un minimum de 30% de surface perméable sur l'ensemble de l'unité foncière. Il est également demandé de se référer aux prescriptions prévues par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC.

Toute nouvelle construction et/ou installation doit faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif avec une strate de végétation de haute tige facilitant son insertion au site afin de le rendre le moins visible possible depuis les voies publiques environnantes.

Suite à la mise à disposition du dossier et suivant la ZAC « Silly-le-Long / Le-Plessis-Belleville » créée le 28 septembre 2023 et dont le périmètre intègre l'ensemble du secteur UIb a été ajouté le renvoi au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques de la ZAC et le minimum de surface perméable passe à 30%.

Le reste de l'article 13 du règlement de la zone UI demeure inchangé

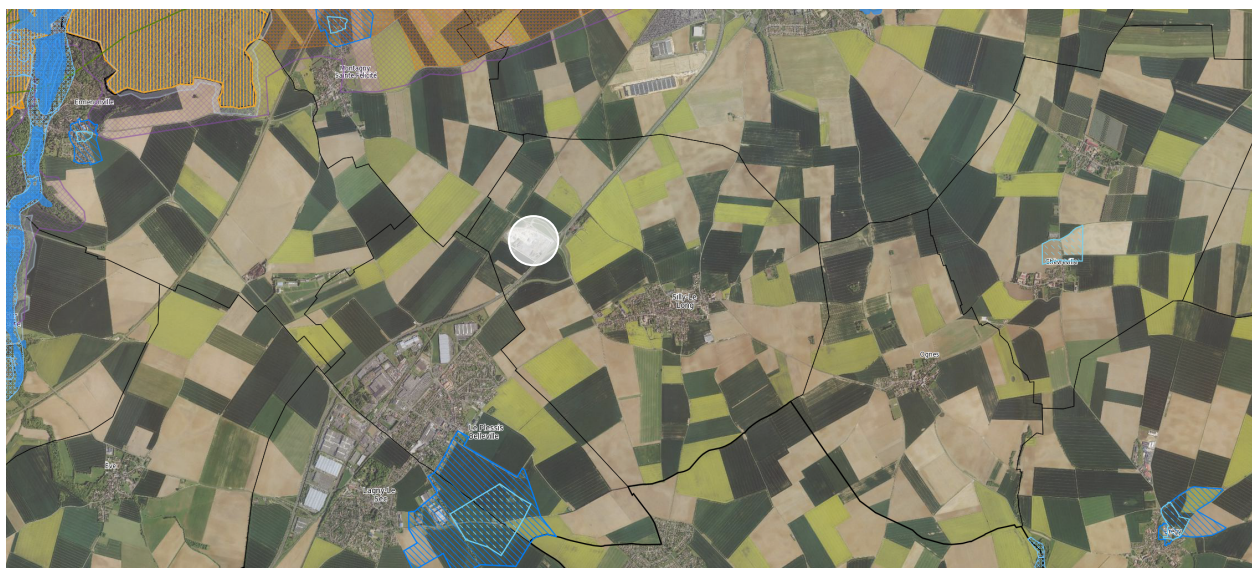
CHAPITRE 2

ÉVALAUTION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Silly-le-Long n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (le site Natura 2000 le plus proche correspond à celui des Forêts Picardes : Massif des trois forêts et Bois du Roi relevant de la Directive Oiseau (environ 5 km). La procédure d'évaluation environnementale de l'évolution des documents d'urbanisme (ici une procédure de modification simplifiée du PLU) relève des articles R104-33 alinéa 2 à R104-35 du code de l'urbanisme (la commune considérant que la modification simplifiée du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement).

La commune n'est pas directement concernée par une sensibilité environnementale au titre de la biodiversité ou de la ressource en eau. Elle est à l'écart de tout secteur à enjeu environnemental.



Périmètres de sensibilités environnementales au titre de la biodiversité (zones Natura 2000 en orange et ZNIEFF de type 1 en gris) et de l'eau (en bleu) aux alentours du territoire communal et du secteur (localisation en blanc) concerné par la modification simplifiée n°5 du PLU.

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Le seul ajustement apporté au contenu du PLU est léger puisqu'il vise à renforcer l'intégration paysagère des potentielles constructions et installations autorisées au sein du secteur UIb tout en prévoyant une superficie minimale devant rester perméable à l'échelle de l'unité foncière accueillant l'opération. Ainsi, seuls sont modifiés : l'article 7 relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur (uniquement concernant les clôtures) et l'article 13 relatif aux espaces libres.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Les ajustements apportés au dossier de PLU de Silly-le-Long dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°5 ne permettent pas de constater des incidences éventuelles sur le site Natura 2000 le plus proche.

Le principe d'évitement est retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°5 du PLU qui ne porte que sur quatre points réglementaires en zone UI (secteur UIb), ne concernant que le principe d'implantation par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions et installations autorisées, les clôtures et les espaces libres n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Silly-le-Long, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°5.

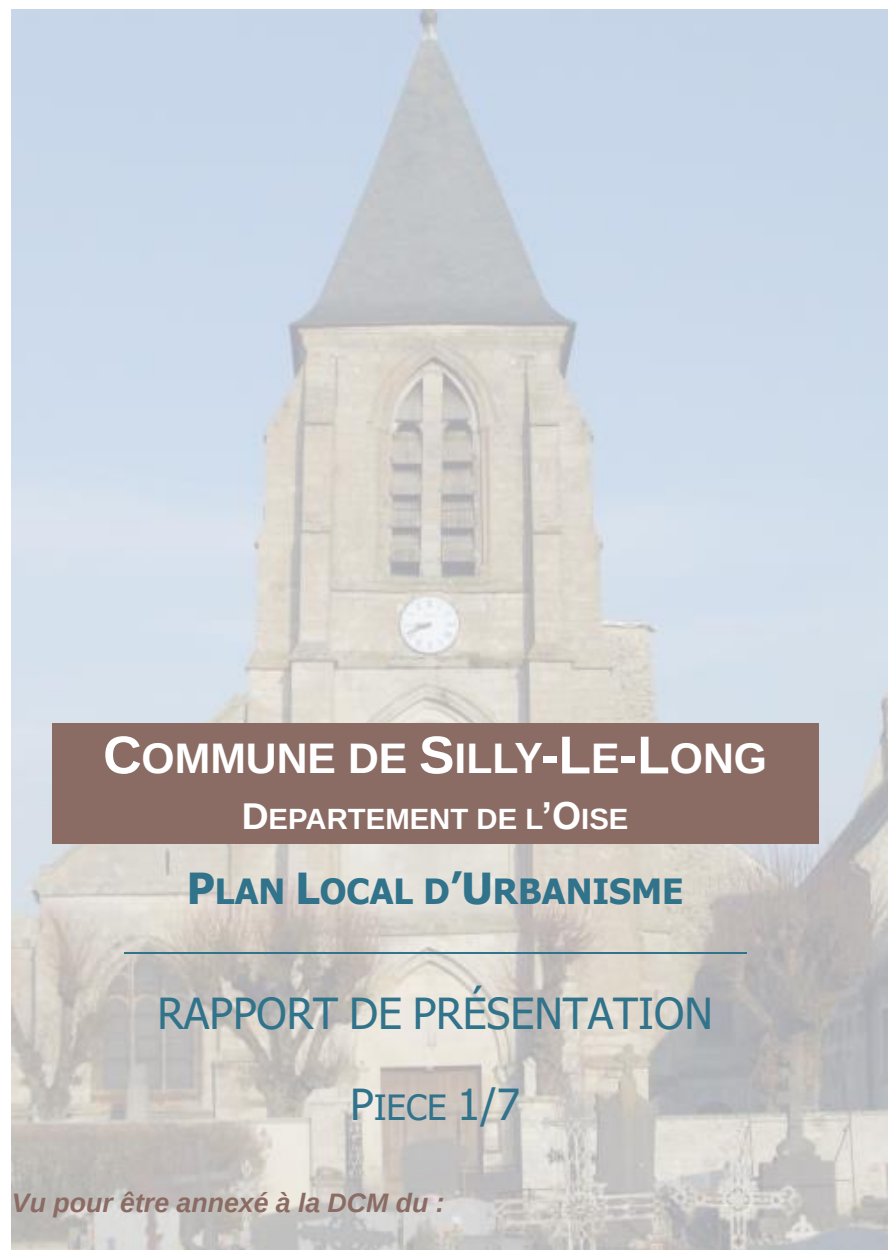
Comme cela a déjà été indiqué, l'unique objet de la présente modification simplifiée est l'adaptation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives au sein du secteur UIb, de hauteur des constructions et installations autorisées au sein du secteur UIb, de clôtures au sein du secteur UIb ainsi que des espaces libres au sein de la zone UI. Cette modification n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les secteurs à forte sensibilité écologiques qui, de plus, ne sont pas présents sur le territoire communal. Cette modification aurait même tendance à avoir des impacts positifs sur l'environnement en essayant de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi qu'en essayant d'encourager la végétalisation d'une zone d'activités économiques.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°5 du PLU qui ne porte que sur quatre points réglementaires en zone UI (secteur UIb), ne concernant que le principe d'implantation par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions et installations autorisées, les clôtures et les espaces libres n'a aucune incidence sur l'environnement.



G2C Territoires – 27 rue Barrault – 75013 PARIS



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

www.g2c.fr



SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	4
CHAPITRE 1 : L'ETAT INITIAL.....	9
Présentation de la commune	10
Site et contexte territorial.....	11
Politique territoriale.....	14
Réseaux et équipements	19
Réseau des transports et déplacements.....	20
Les équipements	24
Le tissu associatif	25
Les réseaux et gestion de l'eau.....	26
L'analyse des caractéristiques socio-économique	30
Analyse démographique.....	31
Analyse du logement.....	37
Analyse socio-économique	43
État initial de l'environnement	48
Les caractères du site naturel	49
Inventaire des patrimoines naturels et des protections environnementales	56
Analyse paysagère.....	61
Analyse urbaine.....	72
Inventaires des patrimoines culturels	76
Risques et Nuisances	77

Risques naturels.....	78
Risques technologiques	82
L'analyse du Plan d'occupation des Sols.....	83
les enjeux	88
Enjeux thématiques	89
Enjeux croisés	91
Enjeux cartographiques.....	92
CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT	93
Explications des choix retenus pour établir le PADD et leur traduction réglementaire	94
Orientation 1 : Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire.....	95
Orientation 2 : Anticiper le village de demain	100
Orientation 3 : Qualifier le cadre de vie rural de Silly-le-Long	106
Compatibilité des orientations du PADD avec les principes de développement durable	109
Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles.....	112
Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU	113
Les zones urbaines	115
Les zones A Urbaniser	130
La zone agricole	151
La zone Naturelle.....	156
Les conditions d'aspect architectural des constructions	160
Les spécificités du règlement graphique	173
Tableau de synthèse des surfaces.....	176



**CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION
ET SA MISE EN VALEUR 177**

Au regard de l'environnement et du cadre de vie 178

Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource
en eau..... 182

CHAPITRE 5 : LES INDICATEURS DE SUIVI..... 184

**CHAPITRE 6 : L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTES PAR LA MODIFICATION DU PLU 184**



AVANT PROPOS



LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable.

La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.;

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.



Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II donne un nouveau visage aux Plans Locaux d'Urbanisme. Cette loi opère un véritable « verdissement » des P.L.U. qui se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux (réduction des émissions des gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques).

Les nouveaux P.L.U. devront s'appuyer sur deux nouveaux documents : les schémas de cohérence écologique qui font état des trames vertes et bleues et les plans climat-énergie territoriaux.

Le contenu des documents du P.L.U. se précise, avec notamment l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.



MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), document désormais obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II).
- Le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- Le règlement.
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - Les réseaux publics,
 - Les servitudes,
 - Les emplacements réservés ;

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le rapport de présentation comprend, en outre, le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat défini par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

La **Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement** ajoute que le rapport de présentation doit exposer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U., au regard des objectifs de consommation fixés par le SCOT et des dynamiques économiques et démographiques.



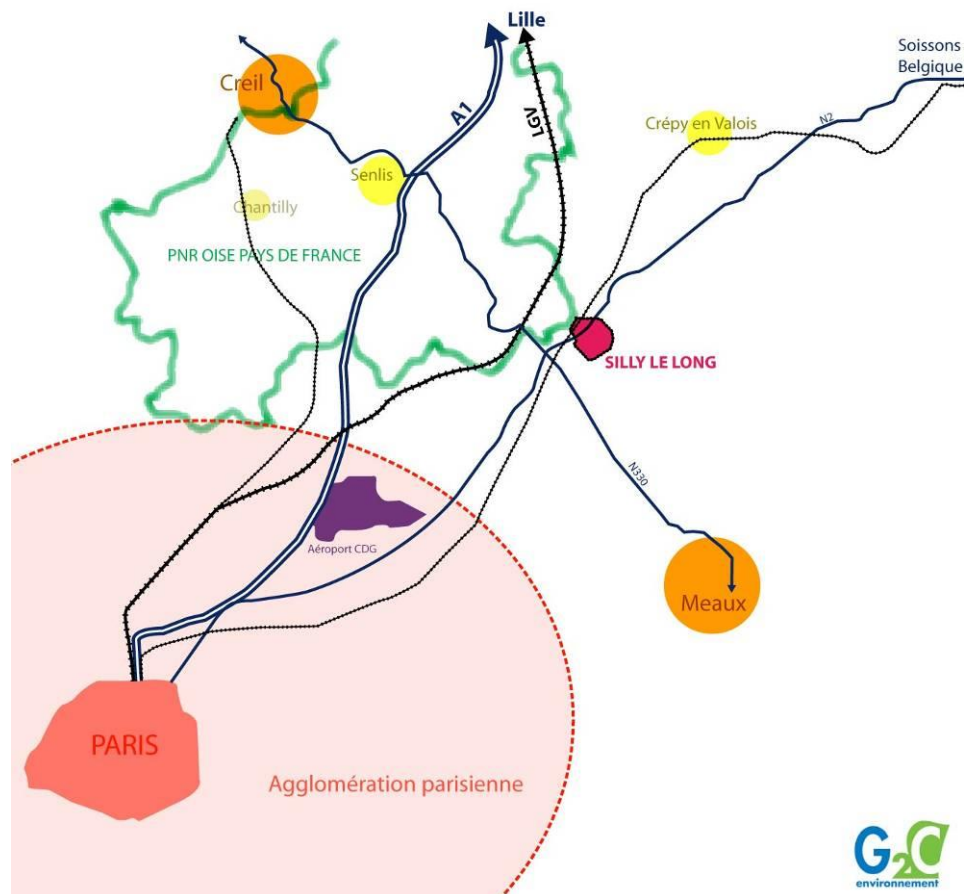
CHAPITRE 1 : L'ETAT INITIAL



PRESENTATION DE LA COMMUNE



LOCALISATION DE LA COMMUNE



Site et contexte territorial

Région – Picardie

Département – Oise

Arrondissement – Senlis

Canton – Nanteuil-le-Haudouin

Code INSEE – 60619

Superficie – 1 100 ha

Longitude – 2° 47' 33" E

Latitude – 49° 06' 28" N

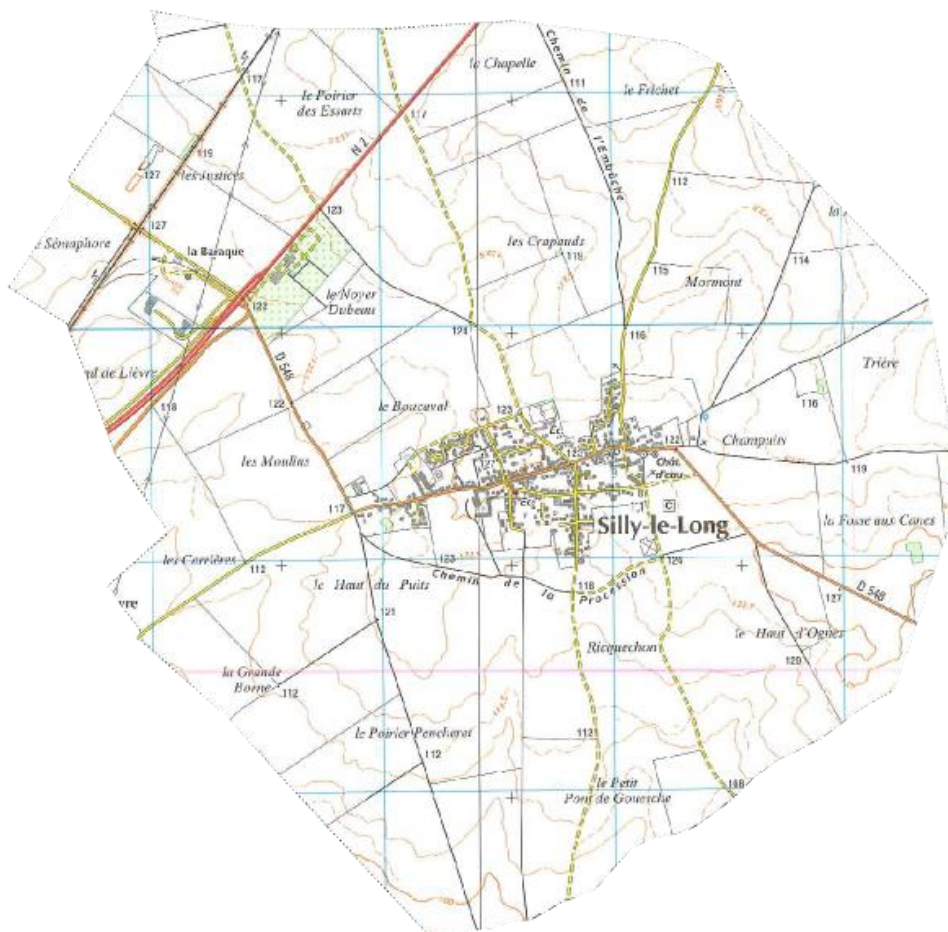
SITUATION

Silly-le-Long peut être définie comme une commune « frontalière ». En effet, si elle se trouve sur le territoire picard, la commune reste toutefois étroitement connectée et tournée vers le territoire francilien.. Elle en subit la forte influence de par son rayonnement économique, mais aussi grâce à un réseau de communication efficace qui permet de rejoindre Paris en 50 minutes par la nationale 2 et l'autoroute A3. La proximité de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle constitue aussi un élément de fort attrait.

Elle se situe également au cœur de pôles-relais du Nord-est francilien que l'on peut rejoindre facilement via la nationale 330 et la nationale 2 : Creil à 36 km, Senlis à 23 km ou Meaux à 23 km.



LE TERRITOIRE COMMUNAL



Source : IGN (carte 3029^E – série bleue)

Silly-le-Long s'étend sur une surface circulaire de plus de mille hectares à l'extrémité Sud du département de l'Oise, à la frontière du département de Seine et Marne. Elle se trouve également en limite de la forêt domaniale d'Ermenonville qui fait partie du parc naturel régional Oise pays de France.

Le bourg s'est développé au centre du territoire, le long de la route départementale RD 548 qui le traverse d'Ouest en Est.

La RN 2 et la voie ferrée (réseau TER) sont parallèles et traversent le Nord du territoire communal selon un axe Sud-ouest/Nord-Est.

Bien que la RN 2 passe sur le territoire communal, elle n'est pas accessible depuis Silly-le-Long, un échangeur est projeté afin de permettre de relier la commune directement à la RN 2.

Silly-le-Long est limitrophe de six autres communes : Le Plessis-Belleville, Montagny-Sainte-Félicité, Nanteuil-le-Haudouin, et Ognes dans l'Oise ; et Oissery et Saint-Pathus en Seine et Marne.

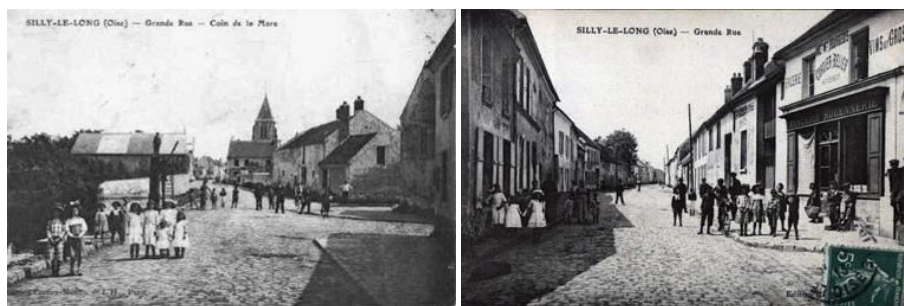


CARTE DE CASSINI



Source : Carte de Cassini (XVIIIe), Géoportail.

VUE SUR LE CLOCHER ET GRAND RUE



Source: www.communes.com

HISTORIQUE

En 1750, comme en témoigne la carte Cassini, Silly-le-Long était une paroisse appelée Silly. Elle disposait d'un moulin en bois et était reliée au bourg de Le Plessis Belleville par une route non empierrée bordée d'arbres.

Silly-le-Long est citée dans l'histoire de la Bataille de la Marne. Dès septembre 1914, le gouvernement prévoit de réquisitionner des taxis pour évacuer de Paris les archives du ministère de la Guerre en cas de menace allemande et, à cet effet, constitue une réserve permanente de véhicules. Mais c'est par un



usage inattendu que les taxis parisiens deviennent les taxis de la Marne : avec l'avancée allemande de début septembre, Joffre décide, le 6 septembre, de contre-attaquer et d'envoyer des troupes en renfort sur le front de l'Ourcq. Les trains ne pouvant suffire à leur transport, le général Gallieni, alors gouverneur militaire de Paris, réquisitionne le jour même 630 taxis. Partis de l'esplanade des Invalides, ils achemineront, à une vitesse moyenne de 25 km/h, plus de 3 000 soldats des 103^e et 104^e R.I. jusqu'à Silly-le-Long et Nanteuil-le-Haudouin sur la route de Paris devenue aujourd'hui la RN2.



TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS



Source : site de la CC du Pays de Valois

Politique territoriale

STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La Communauté de Communes du Pays de Valois

La Communauté de Communes du Pays de Valois est née le 1^{er} janvier 1997 du regroupement des communes des cantons de Betz, Nanteuil-le-Haudouin, et Crépy-en-Valois.

- TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays de Valois regroupe 62 communes. Les 25 communes du canton de Betz, les 19 communes du canton de Nanteuil-le-Haudouin et les 25 communes du canton de Crépy-en-Valois. Elle représente 51 819 habitants en 2007 et s'étend sur 70 104 ha.

- COMPETENCES

La Communauté de Communes exerce un certain nombre de compétences en lieu et place des communes :

Des compétences obligatoires :

En matière d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique

Des compétences optionnelles :

En matière de protection et mise en valeur de l'environnement, de politique du logement et du cadre de vie, de création, d'aménagement et d'entretien de la voirie, de construction, d'entretien, et de fonctionnement des équipements culturels et sportifs, etc.

- **ACTIONS MENEES**

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté de Communes est intervenue à plusieurs reprises :

En matière économique : aide à la création d'entreprise, implantation d'une zone d'activités économiques intercommunales...

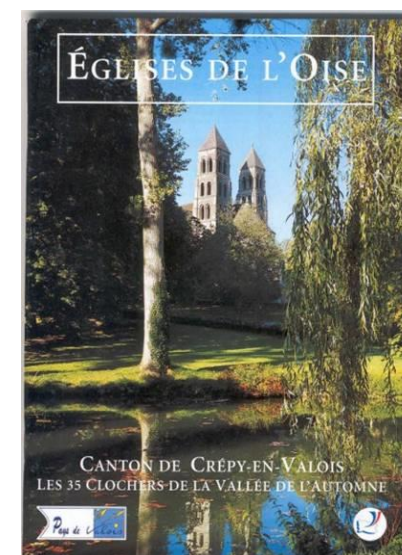
En matière de logement/habitat : mise en œuvre d'un programme d'intérêt général qui a pour but de favoriser la réhabilitation et la création de logements de qualité à loyer maîtrisé, et de favoriser le maintien à domicile grâce à l'adaptation des logements des personnes âgées de plus de 65 ans ou handicapées.

En matière de tourisme : la CC travaille à la mise en œuvre d'un schéma de mise en valeur du patrimoine du Valois

La CC propose également plusieurs services en matière de tri des déchets, d'assainissement, d'insertion professionnelle, de culture, de développement associatif...



□ Source : site de la CC du Pays de Valois



□ Source : site de la CC du Pays de Valois



LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'APPLIQUENT AU TERRITOIRE

Le SCOT, Schéma de COhérence Territoriale

Créés par la loi SRU du 13 décembre 2000, les schémas de cohérence territoriale sont des documents de planification intercommunale qui fixent les axes de priorités et les objectifs partagés par tous dans l'organisation future du territoire dans une perspective de développement durable. Ils remplacent les schémas directeurs. Ils fixent des objectifs partagés par les communes en matière d'aménagement et d'urbanisme en tenant compte sur l'ensemble du territoire des politiques publiques en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique et touristique, d'implantations commerciales, de protection de l'environnement. Depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour le logement, le SCOT est le document référent pour l'élaboration des PLU, dans une relation de compatibilité.

Le SCOT du Valois s'applique sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Valois. Il a été approuvé le 29 septembre 2011.

Les axes majeurs visés par le SCOT dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont les suivants :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

Maintien du taux d'emploi à 0,6

Création de 2 600 emplois

200 ha de consommation foncière dont 85% sur les pôles de développement définis dans le schéma.

- Axe 2 : Préserver l'environnement pour garantir un cadre de vie de qualité

Limitier les effets de la pression urbaine sur les richesses environnementale et patrimoniale par une mise en valeur globale du territoire.

- Axe 3 : Répondre plus efficacement aux besoins des ménages, notamment en matière de logements d'équipements et de services

58 000 habitants maximum à 2020 soit + 7 400 habitants;

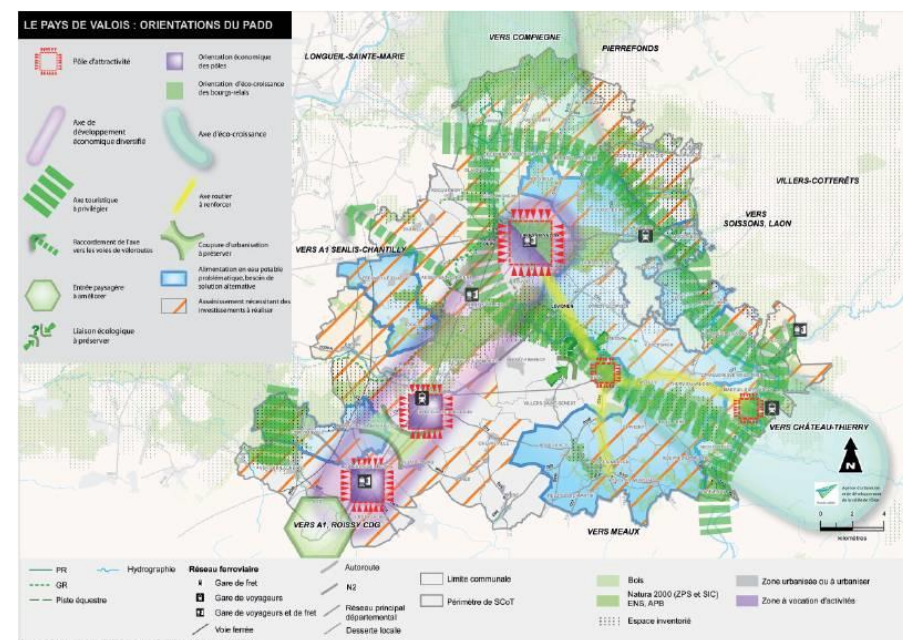
Entre 4 000 et 5 000 résidences à produire sur 10 ans;

220 ha de consommation foncière dont 60% sur les pôles de développement définis dans le schéma.

- Axe 4 : renforcer et faciliter l'accessibilité du territoire et au sein du territoire

Limitier la dépendance face à l'automobile par le développement de modes de transports collectifs ou alternatifs, ainsi que par le développement de l'urbanisation en fonction des réseaux de transports en commun existants, des gares et des points d'arrêts.

CARTE DES ORIENTATIONS DU PADD





Les objectifs du Document d'Orientations Générales :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

Un développement polarisé existant à conforter

Un développement équilibré, maîtrisé et volontaire

- Axe 2 : Préserver l'environnement pour garantir un cadre de vie de qualité

Maîtriser les extensions urbaines

Préserver la ressource en eau

Mettre en valeur les ressources naturelles du territoire et ainsi limiter sa dépendance énergétique

Préserver le patrimoine naturel et architectural

Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques et des nuisances

Améliorer la qualité des zones d'activités

Améliorer les entrées de ville et le traitement des axes de communication

- Axe 3 : Répondre plus efficacement aux besoins des ménages, notamment en matière de logements d'équipements et de services

Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en transports en commun et des niveaux de services suffisants.

Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements. Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien. Diversifier l'offre en matière d'habitat.

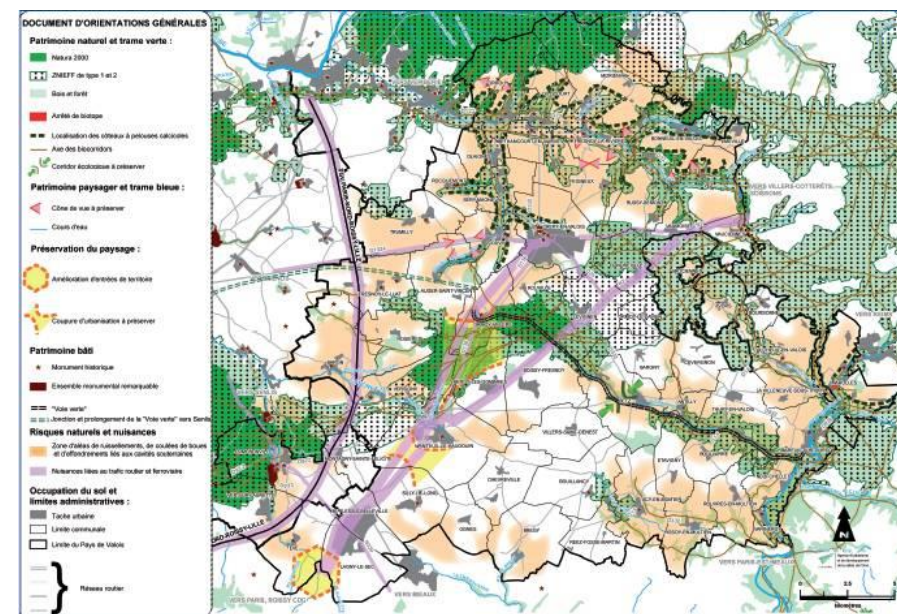
- Axe 4 : renforcer et faciliter l'accessibilité du territoire et au sein du territoire

Faire des lieux d'échanges des lieux de vie à part entière

Prendre en compte les projets de liaisons routières et ferrées

Favoriser l'intermodalité pour le transport des voyageurs et des marchandises.

CARTE AXE 2



Les SCOT s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec les orientations édictées dans le SCOT.



Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) révisé a été approuvé et cosigné par le préfet de l'Oise et le président du conseil général le 12 juillet 2012.

- La commune de Silly le Long n'est concernée par aucun projet de réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le Plan Départemental de l'Habitat

Ce plan n'est pas opposable au PLU, néanmoins il constitue un document de cadrage qui permet d'enrichir les réflexions relatives aux logements.

Les axes d'orientations définis par le PDH sont :

- Stimuler la production neuve pour détendre le marché.
Dans un contexte plus contraint, l'enjeu est de retrouver ce rythme de production pour apporter la fluidité nécessaire à l'ensemble de la chaîne logement
 - Centrer les politiques de l'habitat sur les besoins locaux en locatif social
 - Mobiliser les secteurs ruraux dans la production de logements, en lien avec la politique de transport et d'équipement...
 - ... en s'appuyant davantage sur les pôles principaux ou secondaires.
 - Un enjeu stratégique : la vallée de l'Oise du Creillois au Noyonnais
- Renforcer l'intervention sur le parc existant
Avec l'élévation très rapide, et indispensable, des normes qualitatives des logements, en particulier dans les domaines

thermique et énergétique, le déclassement des logements anciens s'accélère. Ce risque est d'autant plus grand, qu'avec les ambitions du PDH, l'offre neuve et moderne doit se développer rapidement.

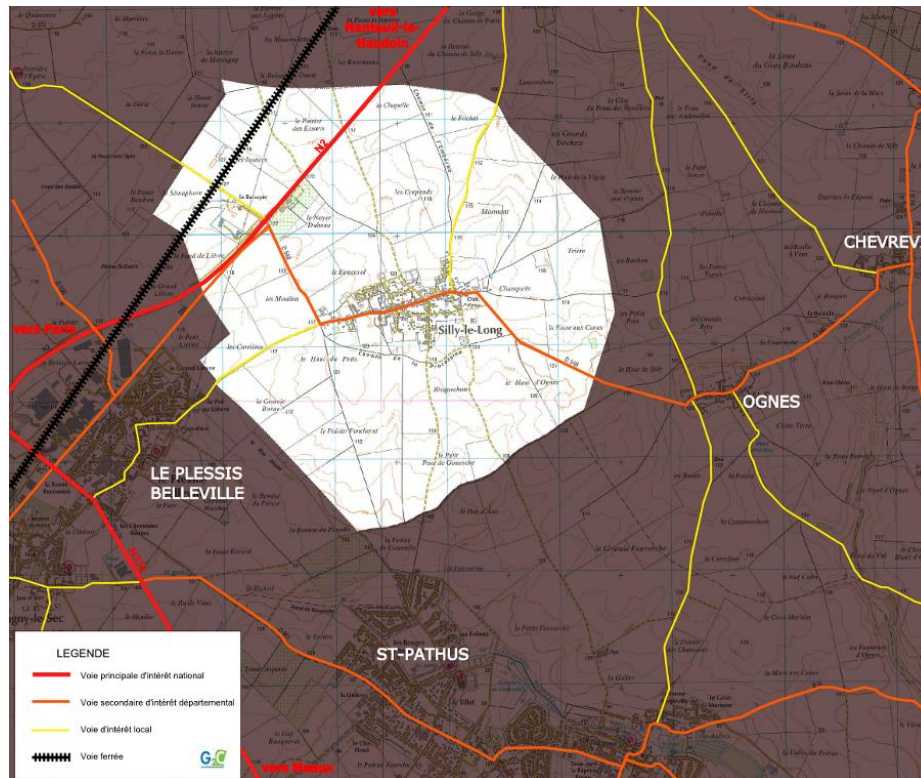
- Éviter la création de poche de pauvreté dans le parc privé indigne
 - Traiter les copropriétés dégradées
 - Prévenir le déclassement social des fractions obsolètes du parc HLM
 - Anticiper sur le vieillissement des occupants du parc
 - Participer à la réduction de l'empreinte environnementale de l'habitat
- Faciliter l'accès au logement des plus démunis
L'assouplissement du marché peut ne pas suffire à satisfaire les besoins d'un certain nombre de ménages, dont l'accès au logement suppose des produits ou des accompagnements particuliers. L'attention portée aux ménages défavorisés doit être d'autant plus grande qu'à court terme, dans les secteurs où le marché sera encore relativement tendu, ils demeureront les premières victimes des processus d'exclusion.



RESEAUX ET EQUIPEMENTS



LE RESEAU ROUTIER A L'ECHELLE DU TERRITOIRE ELARGI



Réseau des transports et déplacements

LE RÉSEAU ROUTIER

L'accessibilité à l'échelle des pôles urbains

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité et s'insère dans un maillage à l'échelle régionale voire nationale grâce à :

- La nationale 2, qui traverse le territoire communal par le Nord-Ouest. Elle permet de rejoindre Paris en moins d'une heure, et Nanteuil-le-Haudouin en moins de dix minutes. Cet axe facilite l'accès à la commune mais entraîne néanmoins certaines nuisances sonores et fracture le paysage de plaines agricoles.
- La départementale 548, qui traverse le village d'Ouest en Est et se raccorde à un réseau de voiries secondaires qui desservent facilement l'ensemble des communes alentour : elle relie directement Silly-le-Long à Ognès, à l'Est, puis Chèvreville et Bregy en se raccordant à la départementale 79. On peut rejoindre Saint-Pathus au Sud par la nationale 330 puis la départementale 9E1 ; Enfin la D548 rejoint directement Le Plessis-Belleville à l'Ouest.

Ce maillage routier est complété par la traversée d'une voie ferrée au Nord-Ouest de la commune. La voie se trouve éloignée du centre bourg et en déblai. Elle n'est donc pas source de nuisances importantes.

- Transports exceptionnels :

Quelques convois empruntent la RD 548 en itinéraire d'arrivée locale à Silly-le-Long.

- Comptages :

Des données fournies par le Conseil Général, il ressort que :

- Pour la RD84 classée en 3^{ème} catégorie, 1 545 véhicules par jour étaient recensés en 2008 dont 4% de poids lourds,
- pour la RD548 classée en 3^{ème} catégorie, 2189 véhicules par jour étaient recensés en 2013 dont 3,1% de poids lourds.



- **Accidentologie :**

Sur la période du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009, deux accidents ont été recensés sur la RN2 faisant trois blessés hospitalisés et cinq blessés non hospitalisés. Sur cette même période, un accident a été recensé sur la RD 151 faisant un tué et un blessé hospitalisé.

A noter que seuls sont ici comptabilisés les accidents corporels, sur la base des procès-verbaux établis par les forces de l'ordre.

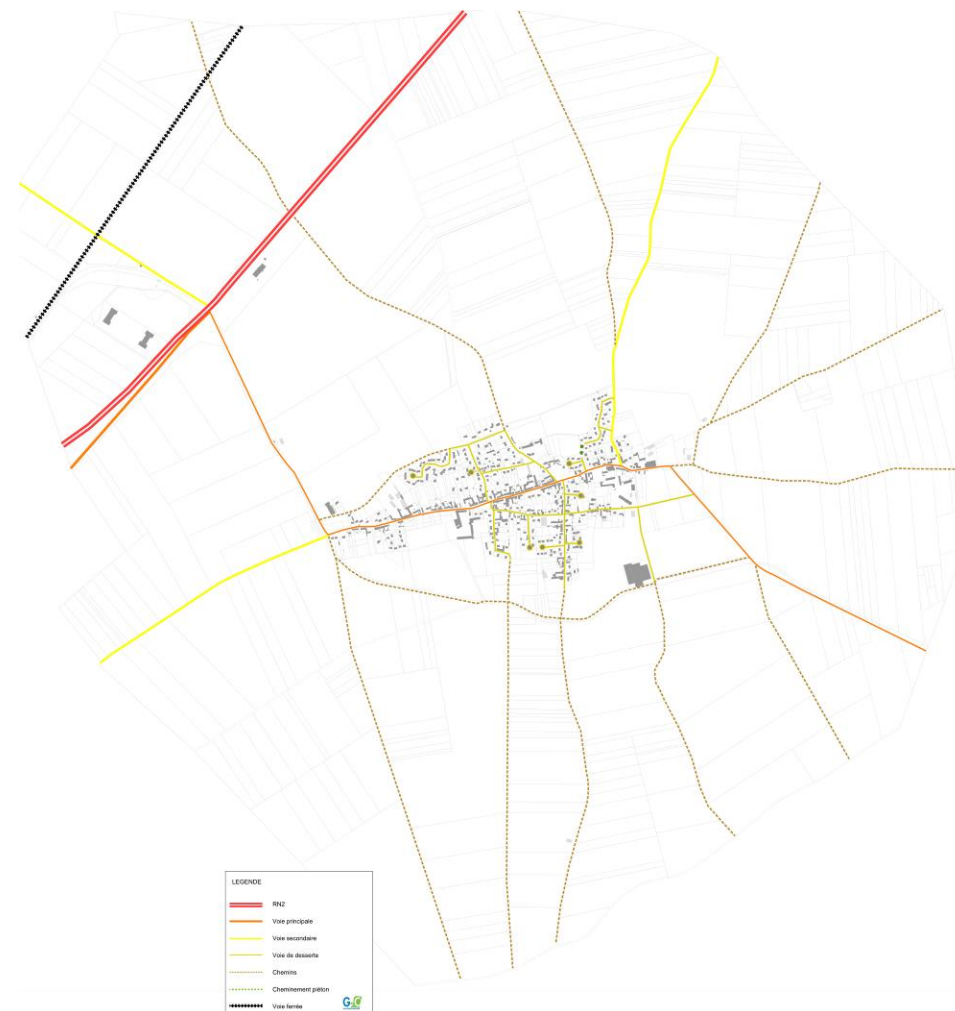
Le maillage de voiries à l'échelle de la commune

A l'échelle de la commune, le réseau viaire comporte plusieurs voies d'accès et le réseau primaire est relativement bien fourni.

Le réseau de desserte interne fonctionne beaucoup en impasse et ne facilite pas les liaisons entre les quartiers alors que le profil urbain en long de la commune nécessite de multiplier les connexions transversales.

La commune est également traversée par de nombreux chemins ruraux, indispensables à l'activité agricole, et certains de ces chemins servent aussi de cheminements doux pour les habitants puisqu'ils sont présents à proximité des habitations.

LE RESEAU ROUTIER A L'ECHELLE COMMUNALE





Le maillage de voirie interne

LES VOIES PRINCIPALES

La N2 est éloignée du bourg et a donc peu d'impact sur la vie du village. La N2 fracture toutefois le paysage de plaines agricoles et ne présente pas d'aménagement qualitatif sur ses abords.

La route départementale 548 traverse le cœur du village d'Ouest en Est. Elle est, par endroits, très étroite, et rend les croisements de voitures difficiles dans l'hyper-bourg. Le cheminement des piétons et vélos est également très peu sécurisés.

La traversée de Silly le Long manque de traitement qualitatif et d'aménagement pour réduire la vitesse de circulation des véhicules.



LES VOIES SECONDAIRES

Il s'agit de voies de liaisons internes au village et reliant les quartiers, ou extérieures et permettant de rejoindre les communes limitrophes.

Au cœur de la zone urbanisée de la commune ces voiries sont peu nombreuses. Ce sont, le plus souvent, des voies perpendiculaires à la RD548, mais qui n'ont pas toujours de relations entre elles, limitant les relations entre les quartiers d'habitations.



LES VOIES TERTIAIRES

Il s'agit des voies de desserte des habitations supportant ce seul trafic. Elles sont paradoxalement parfois plus larges (il s'agit de voies plus récentes aménagées lors d'opérations urbaines). Elles sont généralement bien aménagées (trottoirs des deux côtés, parfois quelques arbres). Ces voies sont cependant principalement des voiries en impasse qui isolent les « clos » d'habitations les uns des autres, et rendent difficile la cohésion urbaine du territoire.



LES VOIES DOUCES et CHEMINS RURAUX

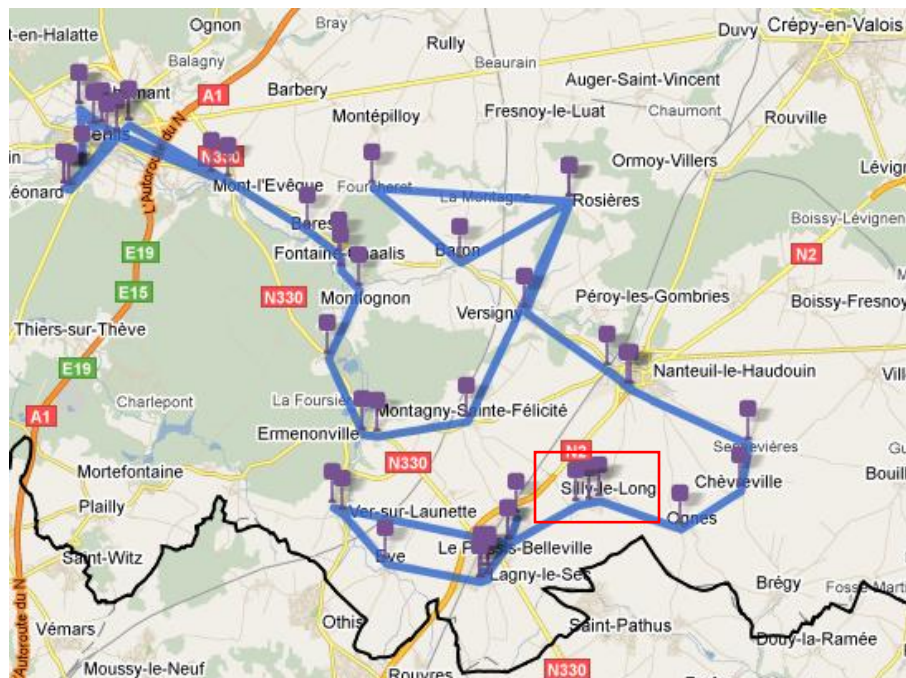
Silly-le-Long bénéficie de quelques cheminements doux permettant aux piétons ainsi qu'aux cyclistes de circuler en sécurité. Ces chemins, situés à proximité des habitations, ne les relient pas nécessairement aux équipements mais facilitent des liaisons transversales à travers la commune. Les chemins ruraux parcourent le territoire agricole selon des axes Nord-Sud, à l'exception du Chemin de la Procession qui traverse le paysage d'Ouest en Est. Ces chemins, en terre restent carrossables.

Ces prémices d'un réseau de cheminements doux sont intéressantes et méritent une réflexion quant au développement de ce maillage.





RÉSEAU DE TRANSPORT DU CONSEIL GÉNÉRAL DE L'OISE



Source : Site internet du CG de l'Oise

LE RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

Bus

- Réseau départemental et régional

Le département de l'Oise offre des possibilités de transport en commun. La ligne 20 qui relie Senlis au Plessis-Belleville dessert la commune de Silly-le-Long sur trois arrêts : Peupliers, Mairie et Square Jacques Teulet. La fréquence est de 5 passages par jour en moyenne, entre 12h et 19h, du lundi au vendredi dans le sens Senlis-Le Plessis et de 8 passages par jour en moyenne, entre 07h et 15h, du lundi au samedi dans le sens Le Plessis-Senlis.

Une ligne autocar au départ de la gare routière de Nanteuil-le-Haudouin permet de rejoindre la gare TGV de l'aéroport Charles de Gaulle en une heure.

Covoiturage

Le site internet du conseil général « Oise Mobilité » propose un service de covoiturage en ligne. Un des points relais se trouve à la gare de Nanteuil-le-Haudouin, à moins de 5 km de Silly-le-Long.

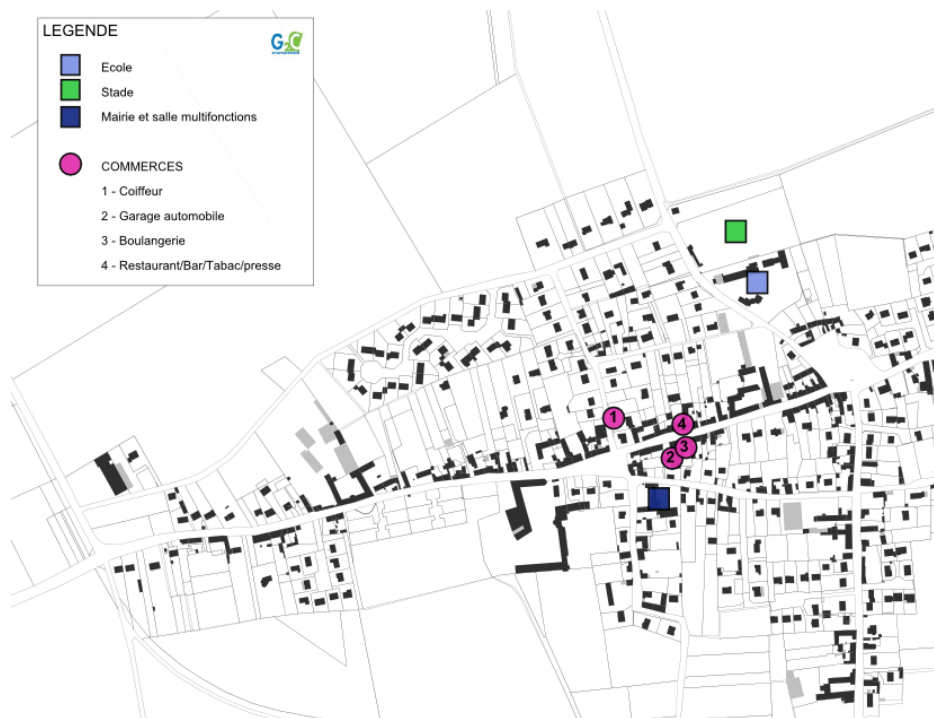
Voie ferrée

La commune ne possède pas de desserte par le chemin de fer mais bénéficie de la proximité de la gare du Plessis-Belleville (à 3 km). Desservie par le réseau TER, elle permet de rejoindre Paris en 40min, Crépy-en-Valois en 15 minutes et Soissons en 55 minutes.

L'offre de transport en commun sur la commune est loin de présenter une alternative à l'usage de l'automobile pour des déplacements quotidiens (domicile-travail) ou même ponctuels.



CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE SILLY-LE-LONG



L'ÉGLISE ET LE STADE



Les équipements

LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET GÉNÉRAUX

La commune dispose d'une mairie située rue Marcel Trumel, d'une église et d'une école. L'église est actuellement soumise à des travaux de restauration.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, ET DE LOISIRS

Silly-le-Long dispose d'une offre en équipements assez modeste.

Une salle polyvalente est annexée au bâtiment de la Mairie.
Elle dispose d'une capacité de 120 personnes.

Le stade Louis Bocquet, situé à l'arrière de l'école, n'appartient pas à la commune mais à l'association sportive qui gère l'ensemble du complexe.

La Maison des Loisirs et de l'Enfance, d'une capacité de 256 enfants et 10 adultes, est réservée à la cantine scolaire et à l'accueil périscolaire.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

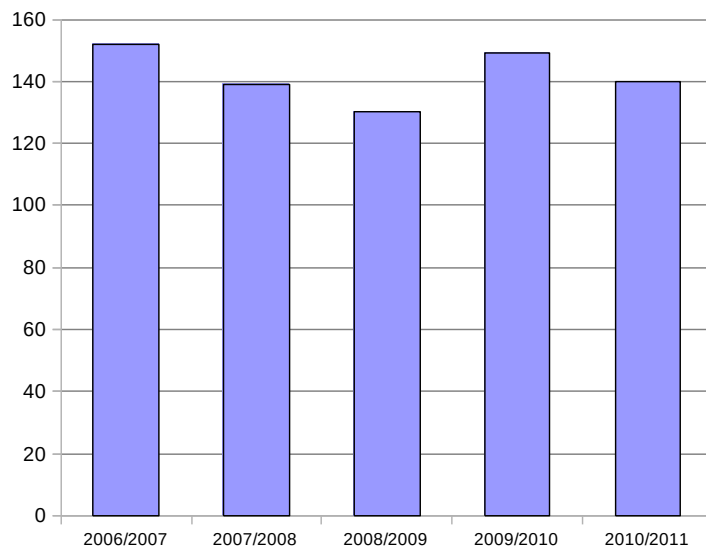
Silly-le-Long accueille quatre classes de primaire et deux classes de maternelle (pour les trois niveaux).

L'ÉCOLE





LES EFFECTIFS SCOLAIRES SUR LA COMMUNE ENTRE 2006 ET 2011



Source : Données communales

Les effectifs scolaires paraissent stables, mais la commune risque de devoir fermer une classe maternelle à la rentrée de l'année scolaire 2013/2014.

Les enfants habitent presque tous sur la commune. Le peu d'enfants scolarisés à Silly-le-Long qui n'y résident pas ont débuté leur scolarité à Silly.

L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE

Le tableau ci-après indique la disponibilité des technologies xDSL (ADSL, ADSL2+) sur la commune de Silly Le Long.

Attention, ces données fournies par France Télécom ne signifient pas que toutes les lignes téléphoniques situées à Silly Le Long sont éligibles à l'ADSL. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès à Internet haut-débit.

La connexion Internet par ADSL et l'accès aux différents services (dégrouper télévision par ADSL) dépendent à la fois du niveau d'équipement du NRA (central téléphonique) depuis lequel le logement est raccordé, et des caractéristiques de la ligne téléphonique.

La commune ne dispose pas encore de la fibre optique. Le schéma départemental numérique prévoit sa mise en œuvre.

NRA situés hors de Silly Le Long				
Code	Nom	Localisation	Lignes	Dégrouper
NAN60	NANTEUIL LE HAUDOIN	NANTEUIL LE HAUDOIN	3000	Dégrouper par 2 opérateurs

Equipement du central		
Techno	Dispo.	Dslam
ADSL	✓	Eci
ReADSL	✓	Eci
ADSL MAX	✓	Eci
ADSL2+	✓	Eci
TV d'Orange	✓	

Source : <http://www.ariase.com/fr/haut-debit/oise/silly-le-long.html>

Le tissu associatif

Quelques associations participent à la vie municipale

Le club de l'amitié	Troisième âge
Association Fêtez Silly	Comité des fêtes
Association pour la sauvegarde de l'église	
Association A.S.S.	Football
Judo Club	judo
Association La Zumba	dance



Les réseaux et gestion de l'eau

DESSERTE EN EAU POTABLE

La Communauté de Communes du Pays du Valois, dans le cadre du Contrat Rural signé avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie et la Chambre d'Agriculture de l'Oise, a souhaité se doter d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. Les objectifs majeurs sont d'élaborer un outil permettant de guider les élus dans leurs choix pour mettre en place une ressource en eau pérenne et de qualité et de répondre aux besoins à terme des populations dans le respect des exigences sanitaires et réglementaires. Pour se faire, le SDAEP a délimité 6 secteurs recouvrant des bassins versants. Silly-le-Long fait partie de celui de la Launette. Le SDAEP a été approuvé le 30 septembre 2010.

CARTOGRAPHIE DU SECTEUR DE LAGNY LE SEC/ PLESSIS BELLEVILLE – BASSIN-VERSANT DE LA LAUNETTE

Légende :

- Captage AEP
- Réseau AEP principal

Secteurs :

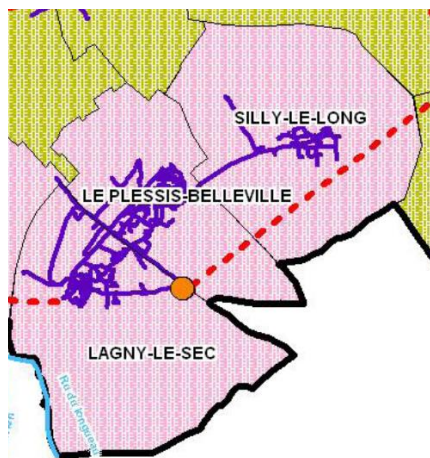
- Bassin versant de l'Automne et Crépy en Valois
- Bassin versant de la Gergogne
- Bassin versant de la Grivette
- Lagny - le Plessis Belleville
- Levignen
- Bassin versant de la Nonette

Solutions proposées :

- 1ère génération : alimentation en eau potable
- 2ème génération : sécurisation

Captages structurants :

- Captage existant



Source : CCPV

TABEAU RECAPITULATIF DU SDAEP

Launette	Ver sur Launette, Eve, SI de Lagny le Sec(Lagny le Sec, Plessis Belleville, Silly le Long)	Actuellement 3 captages d'alimentation en eau potable en service. Besoins actuels en situation de pointe : 1869 m3/j. Besoins en pointe à l'horizon 2020 : 2 390 m3/j.	Pas de problème majeur mais ressource en eau du SI de Lagny le Sec tout juste suffisante pour couvrir les besoins à horizon 2020.
-----------------	---	---	--

Source : CCPV

C'est le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Plessis-Belleville-Lagny-le-Sec qui est en charge de la gestion de la desserte en eau potable. Silly-le-Long est alimentée par deux points de captage d'eau potable situés à Lagny-le-Sec.

CARTOGRAPHIE DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE



Localisation du captage d'alimentation en eau potable du SIAEP sur la commune de LAGNY-LE-SEC (Source : DDT 60)



ASSAINISSEMENT

Etudes et choix d'assainissement			Observations
Mode d'assainissement actuel	Idem choix d'assainissement	Idem choix d'assainissement	
Schéma directeur d'assainissement réalisé	Oui	Non	
Existence d'un zonage d'assainissement (à annexer au PLU)	Oui	Non	Opposable depuis le 05/12/2005
Choix d'assainissement	Collectif pour le village	Individuel pour les écarts	

Source : PAC - Zonage d'assainissement.

Eaux usées :

- Assainissement collectif :

Le réseau d'assainissement est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Plessis-Belleville.

La commune de Silly-le-Long est raccordée à la station d'épuration (STEP) de Lagny-le-Sec. La STEP est implantée à l'Ouest du territoire de Lagny-le-Sec et est exploitée par le syndicat d'assainissement intercommunal.

La STEP a été mise en service en 1975. Elle avait été déclarée non-conforme à la Directive Eaux Résiduaires Urbaines du 8 décembre 2006. Du rapport du SATESE de 2009, il ressort : « Le dispositif actuel permet d'atteindre un traitement de qualité, afin d'optimiser le traitement de l'azote, les sondes doivent être remplacées afin de réguler l'aération en fonction du potentiel rédox, suite à l'étude réalisée dans le cadre de la communauté de communes du Clermontois, des travaux sont prévus au niveau du bassin d'orage « Barbusse » afin d'améliorer la régulation des eaux de pluie. Production de boues stables. ».

Après travaux de mise en conformité en 2011, la STEP est dimensionnée pour 11 000 EH. Aujourd'hui, elle couvre 5 à 6 000 EH et se révèle suffisante.

- Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif est pris en charge par la Communauté de Communes du Pays de Valois qui a créé en 2006 le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le SPANC est géré en régie. Toutefois, les prestations de services relatives aux différents contrôles ainsi qu'à la facturation des redevances et à leur recouvrement ont été attribuées à la société VEOLIA Eau – Société des Eaux et d'Assainissement de l'Oise. Un marché à bons de commande a en effet été notifié à VEOLIA Eau le 12 octobre 2010 pour une durée de 4 ans.

Selon le rapport du SPANC daté de 2011, Le nombre d'habitants desservis par l'assainissement non collectif est estimé en 2011 à 11 179 pour l'ensemble du territoire de la CCPV qui compte 62 communes.

Commune	Estimation du nombre d'installations d'assainissement non collectif en 2011	Estimation du nombre d'habitants desservis par l'assainissement non collectif en 2011
VAUMOISE	3	8
VERSIGNY	153	363
VER-SUR-LAUNETTE	30*	73
VEZ	122	321
VILLENEUVE-SOUS-THURY	0	0
VILLERS-SAINT-GENEST	0	0
BETHANCOURT-EN-VALOIS	40	96
GILOCOURT		
GLAIGNES		
ORROUY		
SERY-MAGNEVAL		
EVE	5	15
LAGNY-LE-SEC		
LE PLESSIS-BELLEVILLE		
SILLY-LE-LONG		
TOTAL	3570	11179

Eaux pluviales :

La commune dispose de deux bassins de rétention des eaux.



DÉFENSE INCENDIE

Pour lutter efficacement contre les incendies, chaque commune doit disposer en permanence de points d'eau nécessaires à l'alimentation des engins de lutte contre les incendies et accessibles à ces derniers. Chaque commune doit déterminer ces besoins en eau à partir d'une analyse des risques et de préconisations pour leur couverture réalisés par le service départemental d'incendie et de secours.

Conformément au Code général des collectivités territoriales (art. L.2212.1 et L.2212.2 §5), le Maire doit prévenir et faire cesser les accidents et les fléaux calamiteux sur sa commune. Une défense incendie conforme à la réglementation est un moyen non négligeable de répondre à ce devoir. Il est rappelé qu'il appartient au maire d'assurer l'entretien, l'accessibilité et la signalisation des points d'eau assurant la défense incendie de sa commune.

Toute nouvelle implantation d'un point d'eau doit faire l'objet d'un avis préalable du SDIS et faire l'objet d'une réception conforme aux dispositions de la norme NFS 62.200 et faire l'objet d'une signalisation conforme aux dispositions de la norme NFS 61.211. Nonobstant la vérification des points d'eau effectuée par les sapeurs pompiers en conformité au règlement opérationnel, il appartient au maire de la commune de signaler au SDIS toutes modifications ou difficultés même temporaires rencontrées relatives aux points d'eau (indisponibilité ou remise en service).

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) est assurée par 14 points d'eau :

- 13 points d'incendie de 100mm dont 9 avec des débits insuffisants ;
- 1 réserve artificielle normalisée.

Implantation	N°com	Nom Commune	N°	Type	E t a	A n o	A c c	V i s	Adresse	Pression Statique	Pression Dynamiqu e	Debit Maxi	Debit à 1 bar	Debit à 0,6 bar	Diam. alim.	Diam. sortie	Volume réserve m3	Ré- alim. /rés.	Réa- lité /rés.	Débit réalim. m3/h	Vol. chat. eau	Alt. chat. eau	Res. incend
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00001	P100	✓	✓	✓	✓	GRANDE RUE FACE N°2			103,00	63,00	80,00	100	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00002	P100	✓	✓	✓	✓	GRANDE RUE FACE N°25			65,00	54,00	64,00	200	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00003	P100	✓	✓	✓	✓	GRANDE RUE FACE N°74			64,00	50,00	52,00	150	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00004	P100	✓	✓	✓	✓	GRANDE RUE FACE N° 113 CHATEAU D EAU			69,00	63,00	65,00	150	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00005	P100	✓	✓	✓	✓	RUE DE LA COUTURE FACE N°9			52,00	56,00	54,00	100	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00006	P100	✓	✓	✓	✓	RUE DES VERGERS FACE N°2						150	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00007	P100	✓	✗	✓	✓	RUE DU STADE			56,00	47,00	51,00	100	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00008	P100	✓	✗	✓	✓	RUE DU MOULIN FACE N°6	2,40		44,00	34,00	36,00	100	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00009	P100	✓	✗	✓	✓	RUE DES ANGLAIS FACE N°12			41,00	30,00	40,00	100	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00010	P100	✓	✗	✓	✓	RUE DES ANGLAIS			67,00	45,00	61,00	150	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00011	P100	✓	✗	✓	✓	RUE DE SAINT PATHUS FACE N°22			69,00	43,00	55,00	080	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00012	P100	✓	✗	✓	✓	PLACE DE LA MAIRIE			69,00	45,00	60,00	150	100/2x070		□	□				
Voie publique	60619	SILLY LE LONG	00013	P100	✓	✗	✓	✓	HAMEAU DES PEUPLIERS FACE N°10			58,00	45,00	53,00	100	100/2x070		□	□				
LE PAIRE	60619	SILLY LE LONG	00001	RES	✓	✗	✓	✓	ETABLISSEMENT LE PAIRE ZI DE SILLY LE LONG RN2 / ROUTE DE MONTAGNY STE FELICITE								120	□	□				



GESTION DES DÉCHETS

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par la Communauté de communes du Pays de Valois, en collaboration avec le Syndicat Mixte des Ordures Ménagères, qui se voit transférer : le tri des emballages ménagers et journaux, le service déchetterie, la valorisation organique par compostage, la valorisation énergétique, le transport ferroviaire des déchets.

Le SMVO a mis en place le programme Verdi comprenant le fonctionnement d'un réseau de déchetteries, d'un centre de tri des déchets recyclables, de plate-formes de compostage des déchets de jardin et d'un centre de valorisation énergétique destiné aux ordures ménagères.

Soucieuse de réduire les tonnages de déchets mis actuellement en décharge, de répondre aux principes de la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992, de valoriser les déchets pour maîtriser ses coûts et d'apporter un service de collecte en porte à porte aux habitants, la CCPV a lancé la collecte sélective sur l'ensemble de son territoire le 4 décembre 2000.

La collecte des déchets est effectuée selon les fréquences suivantes :

- une fois par semaine pour les ordures ménagères,
- tous les quinze jours pour les emballages ménagers et les journaux magazines,
- une fois par semaine pour les déchets de jardin de mars à octobre,
- tous les quinze jours pour les containers à verre ;
- enlèvement à domicile des objets encombrants sur rendez-vous.

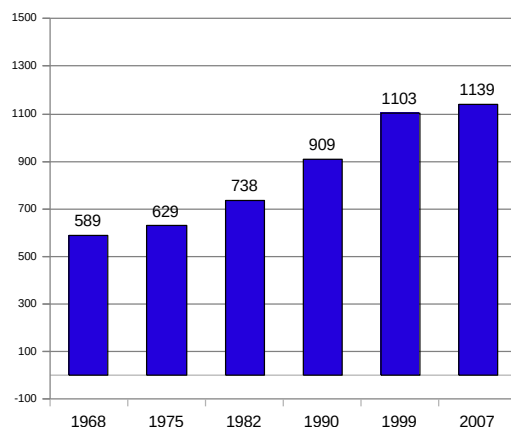




L'ANALYSE DES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUE

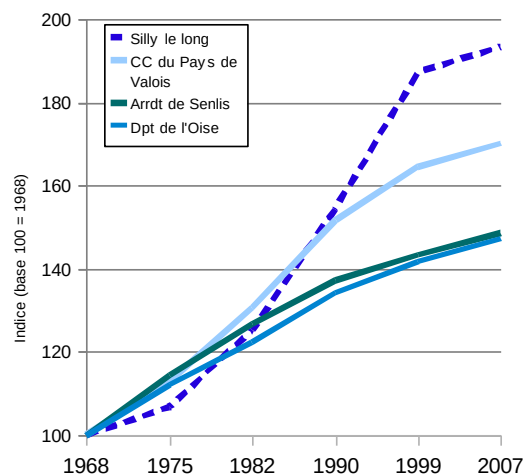


ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE DE 1968 A 2007



Source : INSEE, RGP 2007

CROISSANCE COMPAREE DE SILLY-LE-LONG DE 1968 A 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Analyse démographique

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Une croissance démographique en perte de vitesse

Depuis les années 70, la croissance démographique de Silly-le-Long a été continue mais pas uniforme. Cette croissance se poursuit selon les données de 2009 qui comptent une population communale de 1 142 habitants.

On constate, en effet, trois grandes périodes :

1968-1982, la croissance démographique est modérée, avec une poussée plus importante à partir de la fin des années 70 qui marque les débuts du phénomène de périurbanisation.

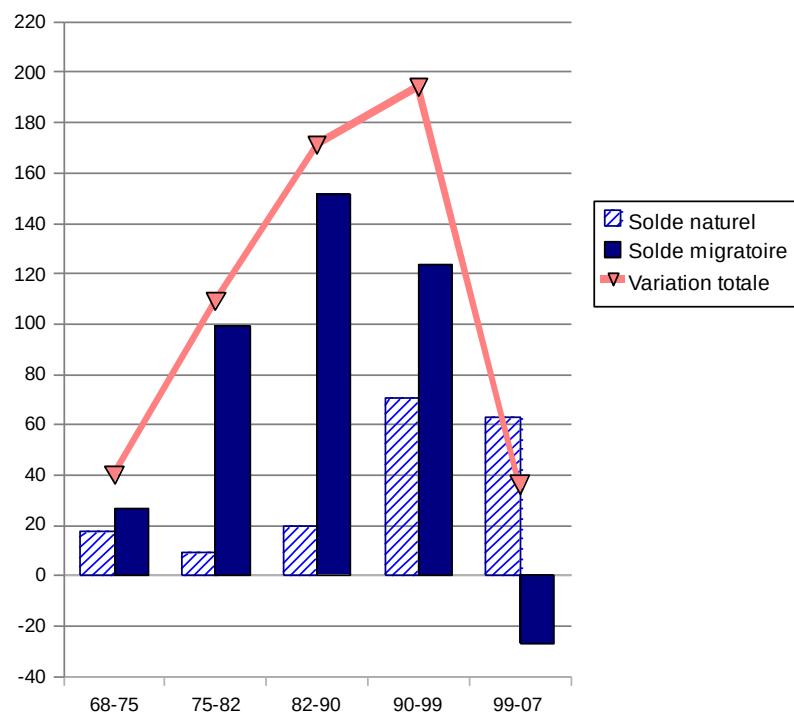
1982-1999, la population augmente plus fortement entre chaque période censitaire, conséquence de la poursuite du phénomène de périurbanisation, du desserrement des pôles voisins et du développement de l'aéroport Charles-de-Gaulle.

1999-2007, la croissance se poursuit mais accuse un fort ralentissement.

L'évolution de la croissance démographique de Silly-le-Long lui est propre et ne suit pas celle des territoires de comparaison. En effet, de 1968 à 1982, la croissance est plus basse pour Silly-le-Long ; tandis qu'à partir de 1982, la croissance ralentit sur les territoires de comparaison (moins fortement pour la communauté de communes), ce qui permet à la commune de se démarquer dans une fourchette haute de croissance. En revanche, la dernière période censitaire montre un ralentissement de la croissance sur tous les territoires.



LES INDICATEURS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE 1968 A 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Une première chute du solde migratoire

Le solde naturel a toujours été positif et a augmenté depuis 1968. Entre 1968 et 1990, il enfla à mesure que les soldes migratoires augmentent signifiant l'apport de population jeunes sur le territoire. Il accuse une légère diminution entre 1999 et 2007, conséquence de l'effondrement du solde migratoire sur cette dernière période.

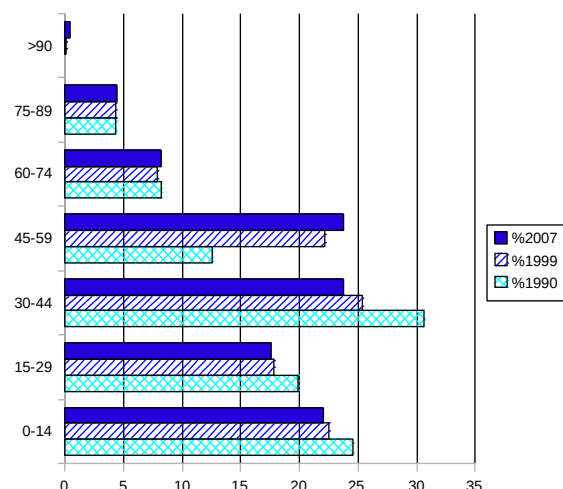
Le solde migratoire a été le vecteur de la croissance pendant près de 30 ans, entre 1968 et 1999. La première forte augmentation apparaît sur la période intercensitaire 1975-1982 et correspond à la première période de forte croissance de population.

Cependant, une première chute brutale du solde migratoire qui devient négatif est enregistrée entre 1999 et 2007.

Le maintien d'un solde naturel assez élevé permet à la commune de conserver sa population mais laisse supposer une diminution dans les années à venir s'il n'y a pas de renouvellement de la population.

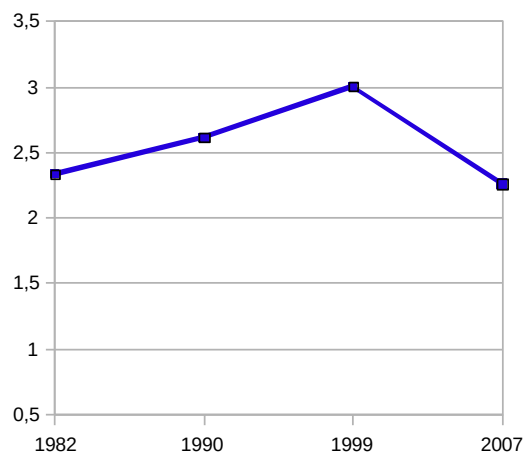


ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE PAR AGE COMMUNALE ENTRE 1990 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE COMMUNAL ENTRE 1982 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

LA STRUCTURE PAR ÂGES

Une tendance au vieillissement

L'évolution de la structure par âge de Silly-le-Long montre une tendance au vieillissement sur ces 20 dernières années.

La graphique ci-contre expose la répartition par âge de la population en 1990, 1999 et 2007. Deux remarques peuvent être effectuées :

Le volume de population des classes de 0 à 44 ans est en baisse depuis 1990.

Le volume de population des classes d'âges de 45 à 90 ans augmente sensiblement depuis 1990.

Les 30-59 ans sont aujourd'hui les plus représentés sur la commune. Les 30-44 restant majoritaires mais ils accusent une baisse d'effectif depuis 1990, notamment entre 1990 et 1999.

La tranche d'âge des 45-59 ans est en augmentation depuis 1990, notamment entre 1990 et 1999. Si cette tendance est structurelle, elle peut s'expliquer dans ce cas par le desserrement et le glissement entre classe d'âges de la population arrivée dans les années 1980.

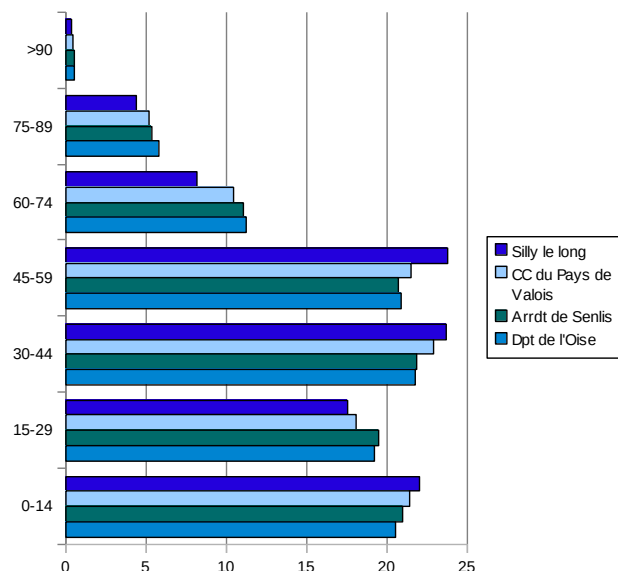
La commune peine à maintenir sur le territoire communal les jeunes actifs (15-29 ans) qui, vraisemblablement, se déplace vers les pôles étudiants et les pôles d'emplois.

La chute brutale du solde migratoire conjuguée à une légère baisse du solde naturel contribue à ce phénomène de vieillissement.

L'indice de jeunesse confirme ces tendances : de 3 en 1990 il est passé à 2,3 en 2007. Cependant, la commune reste globalement jeune avec un indice de jeunesse de 2,3.

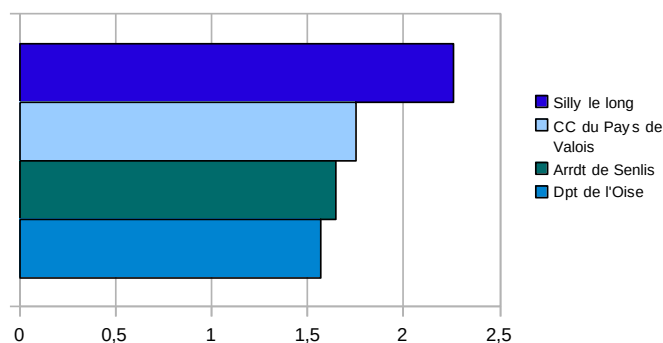


COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR AGE COMMUNALE EN 2007



Source : INSEE, RGP 2007

INDICE DE JEUNESSE COMPARE AUX AUTRES TERRITOIRES D'ANALYSE



Source : INSEE, RGP 2007

Une commune comparativement plus jeune

Par rapport aux entités administratives de comparaison, la commune de Silly le Long se caractérise par une représentation importante des très jeunes (0-14 ans) et des adultes « actifs » (30-59 ans) dans la population.

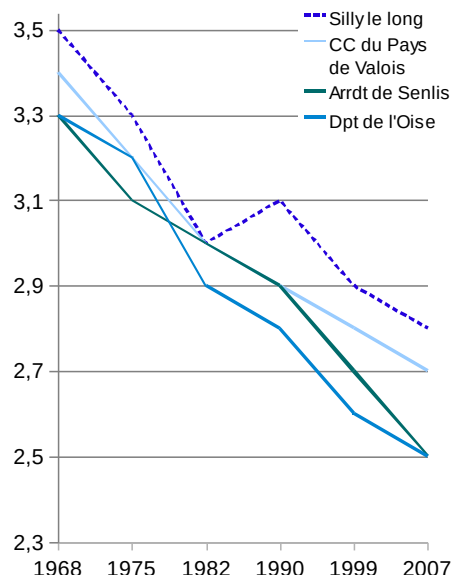
La commune domine largement les autres territoires dans ses classes d'âges les plus jeunes et montre comparativement un faible nombre de personnes de plus de 60 ans.

Alors que l'on a constaté le vieillissement de la population précédemment, il apparaît pourtant que Silly le Long soit une commune « jeune ».

L'indice de jeunesse comparé confirme de façon incontestable la jeunesse de la population silicienne.

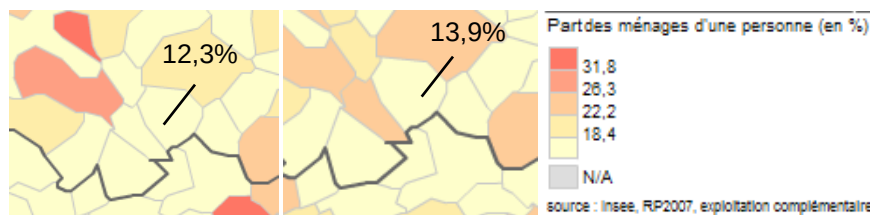


ÉVOLUTION COMPAREE DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 1968 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

PART DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE EN 2007



Source : INSEE, RGP 2007

LES MÉNAGES

Des ménages de plus en plus petits

La taille des ménages de la commune est en baisse depuis 1968. Cette évolution n'est pas uniforme puisqu'on enregistre une hausse en 1982 et 1990.

Cette tendance est, aujourd'hui, la conséquence du vieillissement et du ralentissement démographique qui a été stoppée par les arrivées importantes de jeunes familles dans les années 80 à 90. Il s'agit cependant d'une tendance structurelle que l'on retrouve également sur les territoires de comparaison.

Toutefois, le solde naturel et la proportion de jeunes place la taille moyenne des ménages dans une fourchette haute par rapport au territoire élargi. Silly-le-Long domine avec une moyenne de 2,8 personnes par ménage contre 2,3 de moyenne nationale.

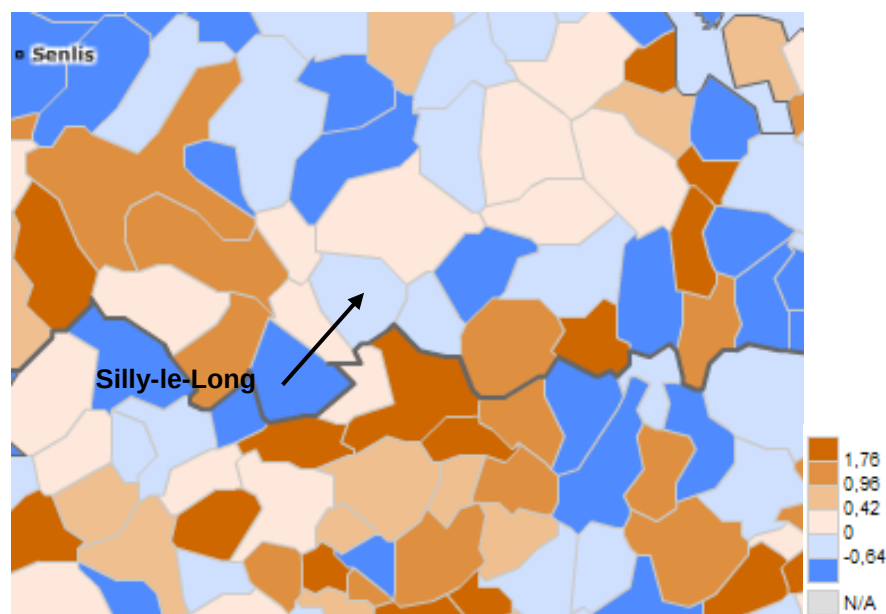
Ce chiffre associé à un âge globalement jeune sur la commune, indique que Silly-le-Long accueille encore de jeunes ménages avec enfants.

Mais, on observe tout de même que la part des petits ménages (1 personne) ne cesse d'augmenter depuis 1990. Elle passe de 12,3% en 1990 à 13,9% en 2007.

Il ne faut pas négliger la part de ces petits ménages, qui même s'ils résultent d'une tendance nationale de desserrement des ménages (vieillissement de la population et départ d'un des conjoints, augmentation des divorces, décroissance familiale, départ des jeunes...), posent tout de même des questions en termes de logements et d'accueil de cette population.



ÉVOLUTION DE LA POPULATION DUE AU SOLDE APPARENT ENTREES/SORTIES (EN%)
ENTRE 1999 ET 2007



Source : INSEE

Le solde apparent des entrées et sorties est négatif à Silly le long comme pour certaines communes alentours, alors que des territoires voisins observent une croissance positive. Il n'y a pas de réelles tendances qui se dégagent mais on peut constater que le Plessis-Belleville et Nanteuil-le-Haudouin, qui bénéficient d'une desserte ferroviaire se maintiennent alors que Silly le Long ou des communes plus éloignées ont un solde négatif. ,.

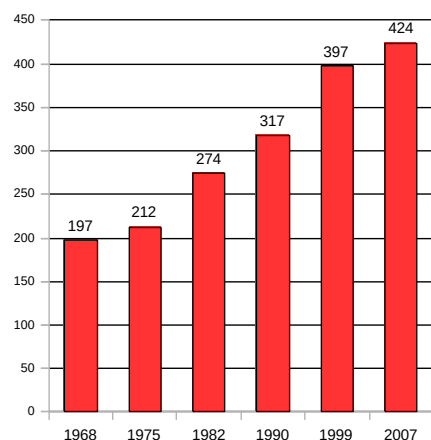
Mais dans ce territoire aux portes de l'Île de France et attractif pour les nombreux travailleurs de l'aéroport de Paris, il est vraisemblable de penser que les fluctuations des soldes migratoires sont principalement dues à l'offre foncière.

Silly-le-Long connaît une croissance démographique continue depuis 1968. Elle a fortement augmenté dans les années 80-90 avec la périurbanisation, pour se stabiliser aujourd'hui.

Si la commune présente une tendance au vieillissement elle n'en reste pas moins une commune jeune avec une majorité de personnes de moins de 45 ans. Mais la chute récente du solde migratoire montre une fragilité et le besoin de relance de la démographie pour assurer un renouvellement de la population et le bon fonctionnement de ces équipements.

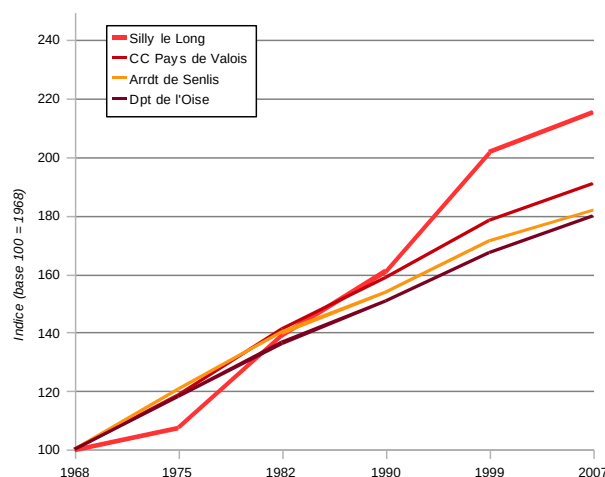


ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL ENTRE 1968 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

ÉVOLUTION COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS COMMUNAL ENTRE 1968 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Analyse du logement

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Un parc de logements qui suit la croissance démographique

Parc de logement et démographie ont suivi un rythme comparable : une croissance continue mais pas uniforme.

Un premier palier est franchi entre 1975 et 1982 avec la création de 62 logements (pour 109 nouveaux habitants).

Un deuxième palier intervient entre 1990 et 1999 avec la création de 80 logements (pour 94 nouveaux habitants).

Puis le parc continue à croître jusqu'en 2007 de façon plus modérée : création de 27 logements (pour un apport de 36 habitants).

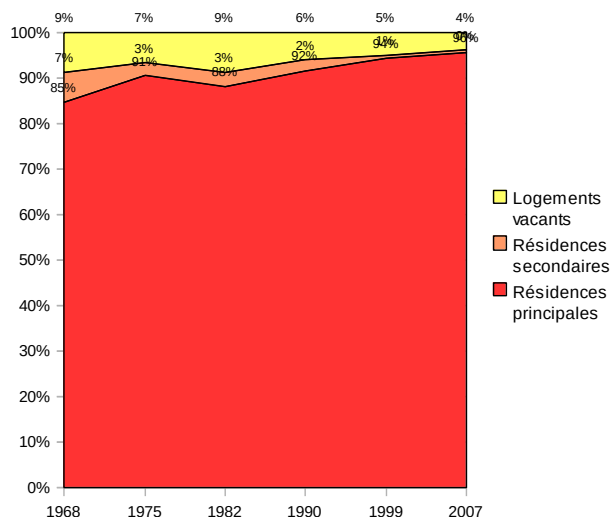
Globalement, l'évolution du parc s'accorde avec l'évolution de la démographie même si l'on peut constater que les logements créés depuis les années 90 accueillent moins de personnes par ménages (1,2 en moyenne alors qu'on constatait une moyenne d'1,7 entre 75 et 82).

De même que pour la démographie, le rythme de croissance du parc de logement diffère sur les territoires de comparaison : la croissance du parc est régulière et continue sur les autres territoires, contrairement à celle de Silly-le-Long qui s'opère par palier.

Sur la période 1968-1982, la progression de Silly-le-Long est inférieure à celle des territoires élargi, puis elle les dépasse pour les dominer de 1990 à aujourd'hui.

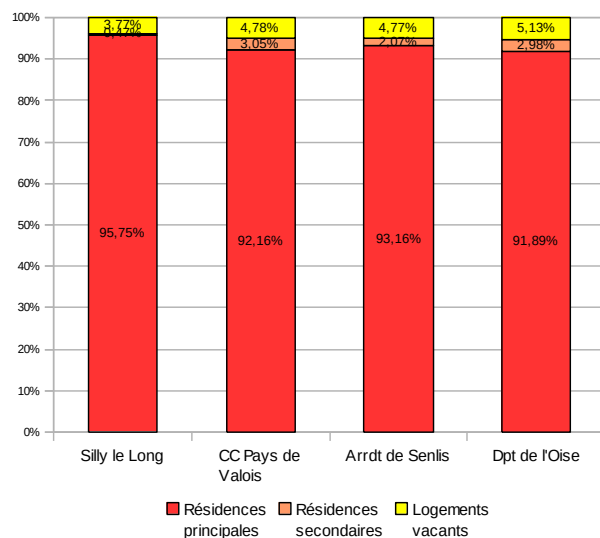


ÉVOLUTION DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE PAR CATEGORIE ENTRE 1968 ET 2007



Source : INSEE, RGP 2007

COMPARAISON DE LA REPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATEGORIE EN 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Un parc de plus en plus sous tension

Après une évolution en dents de scie entre 1968 et 1982, la part des résidences principales n'a cessé d'augmenter, passant de 88% à 96%.

On observe que le ralentissement de la croissance démographique a également eu un effet sur le nombre de résidences principales. Leur part dans le parc a très peu bougé depuis 1999.

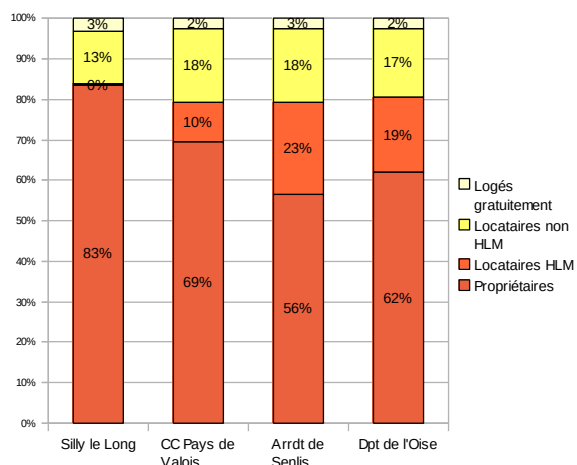
La vacance diminue sensiblement depuis 1982. En 2007, on compte seulement 4% de logements vacants, ce qui est inférieur aux 5% qui permettent d'assurer une bonne rotation du parc. Cela signifie que la capacité de renouvellement du parc diminue. Une donnée dont il faut en tenir compte dans l'évaluation des besoins fonciers.

Effectivement, cette tension, de plus en plus présente sur le territoire, implique une attention particulière de la part de la commune puisqu'un parc en flux tendu impliquerait un besoin en constructions accrus.

Sur cette thématique, le profil de la commune est similaire à celui des territoires de comparaison. On retrouve les mêmes répartitions, bien que sur Silly-le-Long, les tendances soient plus appuyées.

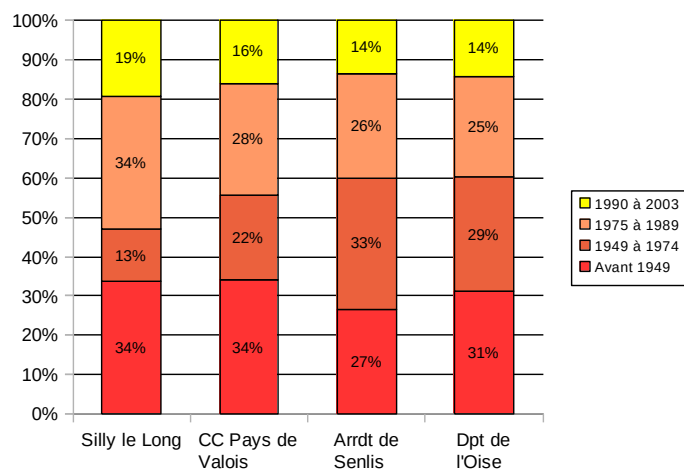


**COMPARAISON DE LA REPARTITION DES MENAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
 EN 2007**



Source : INSEE, RGP 2007

COMPARAISON DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON L'EPOQUE D'ACHEVEMENT



Source : INSEE, RGP 2007

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Une occupation du parc peu diversifiée

Comparé aux territoires voisins, Silly-le-Long présente un parc très peu diversifié : 83% de propriétaires contre 62% à l'échelle du département ; 0% de locataires HLM contre 19% à l'échelle du département. La part de locataires libres se rapproche davantage de celle des territoires de comparaison : 13% pour la commune contre 17% pour le département.

Les logements aidés se concentrent dans les pôles plus urbains (notamment l'arrondissement de Senlis avec 23%). Avec seulement un logement aidé recensé en 2007, la commune se place nettement en-dessous de la moyenne intercommunale de 10% de logements aidés. En effet, étant dépourvue de moyen de transport en commun, elle peine à accueillir du logement aidé.

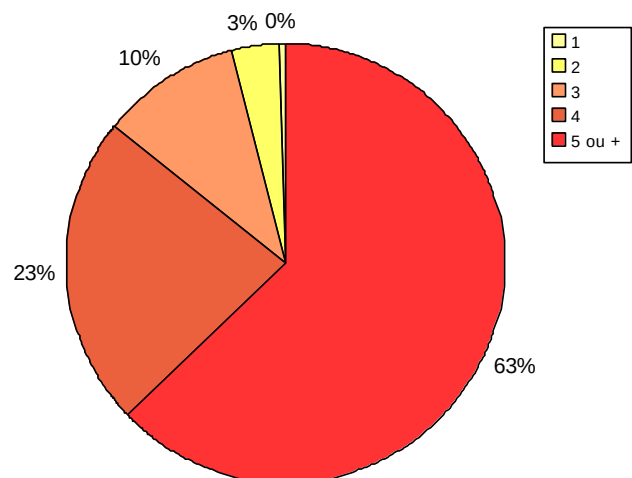
Même si Silly-le-Long ne rentre pas dans les critères de la loi SRU, elle doit pouvoir satisfaire à des besoins diversifiés en termes de logements et répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.

Un parc de logements vieillissant

Moins de la moitié du parc de logements de Silly-le-Long date d'avant 1974. La majorité des résidences principales datent d'une époque plus récente. Silly-le-Long dispose d'un parc plus jeune : elle possède la part la plus importante de bâti construit après 1990 (19%). Cependant, 34% ont été construits entre 1975 et 1989, le parc montre donc des signes de vieillissement. Cette constatation associée au vieillissement de la population, laisse présager la libération de logements dans les prochaines années. Par ailleurs, il faut souligner que le niveau de confort et de modernité de ces logements pourraient ne pas convenir aux demandes actuelles et accentuer la vacance. Une attention particulière pour faciliter la reprise des logements anciens (aide à la réhabilitation, informations des aides existantes...) devra être portée.



RESIDENCE PRINCIPALE SELON LA TAILLE EN 2007 SUR LA COMMUNE



Source : INSEE, RGP 2007

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALE DE LA COMMUNE ENTRE 1999 ET 2007

	Nombre	%	Évolution 99-07
Ensemble	406	100	8,3%
1 pièce	2	0,5	0,0%
2 pièces	14	3,4	-33,3%
3 pièces	42	10,3	7,7%
4 pièces	93	22,9	-7,0%
5 pièces et +	255	62,8	19,7%

Des logements de grande taille

En 2007, plus des $\frac{3}{4}$ des résidences principales de la commune sont des logements de grande taille – 4 pièces et plus.

Le profil des résidents a révélé une part importante de familles ce qui explique ces grands logements. Cependant, il ne faut pas occulter le fait que la moitié des ménages comptent 2 personnes ou moins.

Soit l'offre de logements est inadaptée aux demandes des habitants, soit, quelle que soit la taille du ménage, la demande se fait en faveur de grands logements. Plusieurs réponses peuvent être apportées sur cette dernière hypothèse :

Les jeunes couples en âges de procréer s'installent dans des logements suffisamment grands pour ne pas avoir à en changer lors de l'arrivée des enfants,

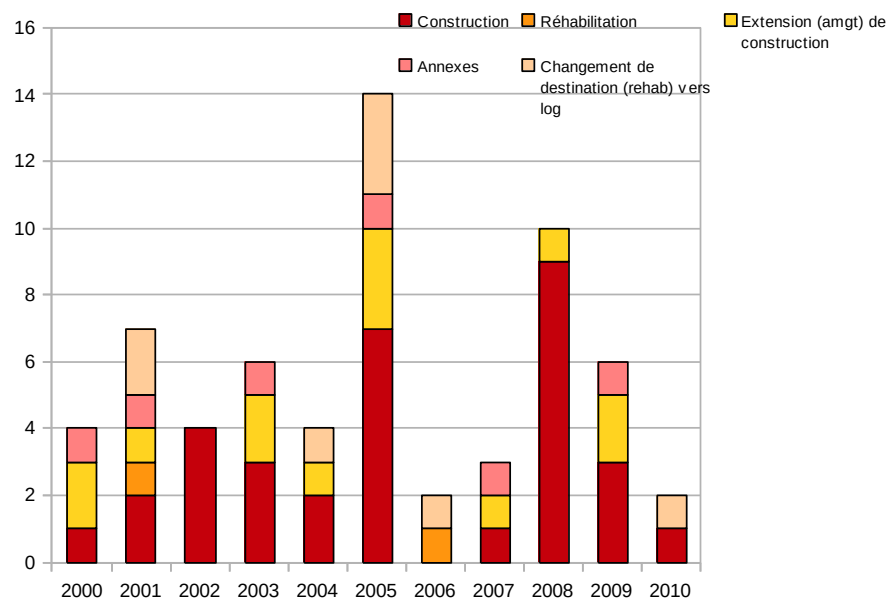
Lors du départ des enfants ou même lorsque l'on vieillit, on reste dans le même logement que lorsque la cellule familiale était complète,

Même seul ou en couple, on désire des logements spacieux pouvant accueillir famille, amis...

Ces différentes explications peuvent éclaircir les chiffres ci-contre et notamment le fait que les nouvelles constructions sont de grandes tailles (+19,7% entre 1999 et 2007) alors que le nombre de personnes par ménage ne cesse de chuter.



**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS SUR LA COMMUNE ENTRE 2002
 ET 2010**



Source : Données communales

LA CONSTRUCTION NEUVE

Une tendance à la hausse

L'évolution de la construction est assez irrégulière. La commune délivre 2 à 3 permis de construire par an en moyenne. Deux années sont cependant remarquables : 2005 avec 7 nouvelles constructions et 2008 avec 9 nouvelles constructions issues de projets d'aménagement.

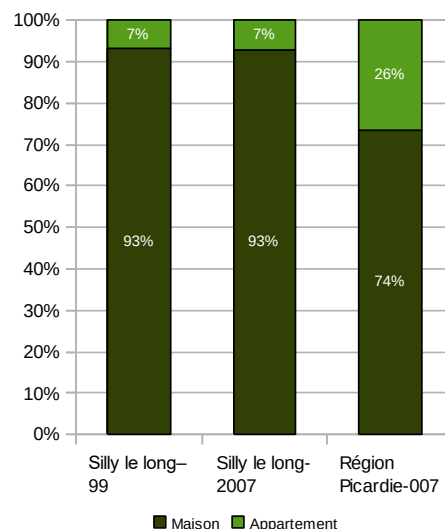
Il convient d'observer que les années où les constructions ont été les moins nombreuses, les opérations d'amélioration de l'habitat existant, d'extension, ou de rénovation ont été plus nombreuses : en 2001 on recense 2 constructions neuves et 5 autres opérations. En 2009, il y a eu autant de constructions neuves que d'améliorations. Cela montre la capacité de renouvellement et d'amélioration du parc de Silly-le-Long.

L'attractivité du territoire silicien est soulignée par une croissance qui s'accélère depuis une vingtaine d'années. Malgré un léger relâchement sur les dix dernières années, la tension sur le parc de logements s'accélère (augmentation de la part de résidences secondaires simultanément avec la diminution de la part de résidences secondaires et logements vacants).

La forte proportion de classes d'âge moyen et de jeunes, ainsi que le nombre important de grands logements signifient que Silly-le-Long accueille beaucoup de familles avec enfants. Toutefois, la tendance structurelle au vieillissement et la diminution de la taille des ménages ne doit pas être négligée et la commune doit veiller à la diversité de son parc de logements. C'est pourquoi il demeure important de proposer des logements de taille adaptée à tous types de ménages.

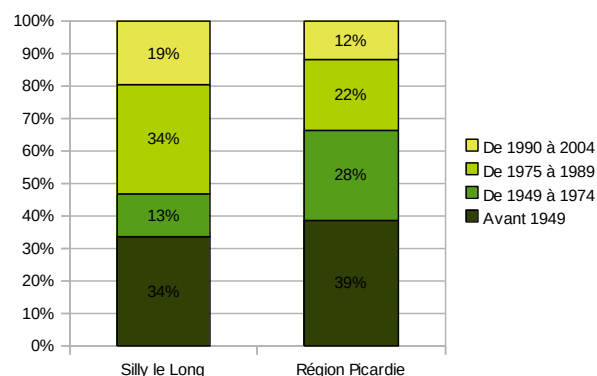


□ TYPLOGIES DES LOGEMENTS



Source : INSEE, RGP 2007

□ REPARTITION DES LOGEMENTS EN FONCTION DE LEUR PERIODE D'ACHEVEMENT



Source : INSEE, RGP 2007

UNE DEMANDE ÉNERGÉTIQUE FORTE LIÉE A UN PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

93% des logements de Silly-le-Long sont des maisons individuelles. Cette tendance n'a pas évolué depuis 1999 et elle se retrouve sur les territoires élargis de façon moins appuyée.

L'habitat de type pavillonnaire, très présent sur le territoire français, est très fréquemment source de consommation d'espace (faible densité surtout dans les années 60 à 90) et donc d'énergies.

Cette forme urbaine étendue nécessite un grand nombre de déplacements et favorise l'usage de l'automobile (60% des ménages disposent de deux voitures ou plus, c'est deux fois plus qu'à l'échelle des territoires élargis).

Les formes d'habitat groupé et collectif qui réduisent la surface d'enveloppe et l'emprise au sol des constructions et permettent des économies sont au contraire bien plus rares sur la commune.

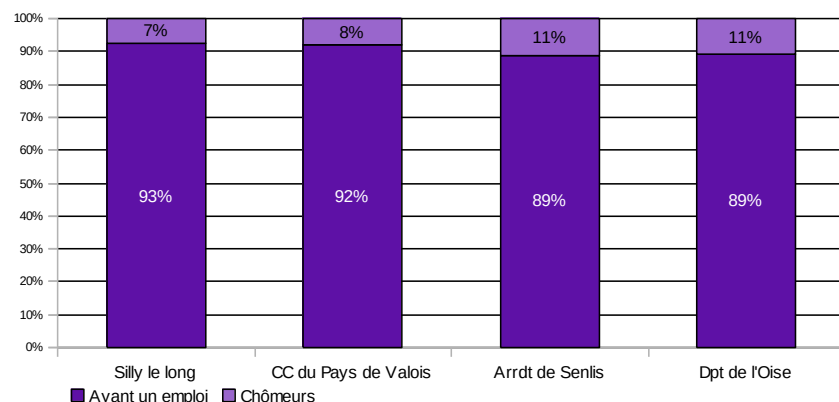
En outre, près de la moitié du parc de logements date d'avant 1974, date de la première réglementation thermique. Cela signifie que près de la moitié du parc se compose de logements très consommateurs d'énergie (matériaux anciens ne favorisant pas les énergies renouvelables).

Cette tendance est cependant à nuancer, puisque plus de la moitié du parc a été construit après 1975, dont 19% après 1990.

De plus, comme il a été vu précédemment, le parc de logement de Silly-le-Long est plus jeune que celui des territoires de comparaison : près de 70% du parc date d'avant 1975 à l'échelle de la région picarde.

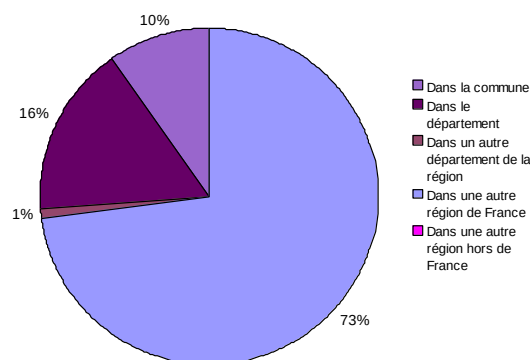


COMPARAISON DE L'ACTIVITE DE LA POPULATION ENTRE 15 ET 64 ANS EN 2007



Source : INSEE, RGP 2007

DESTINATION DES ACTIFS COMMUNAUX EN 2007



Source : INSEE, RGP 2007

Analyse socio-économique

POPULATION ACTIVE ET CHÔMAGE

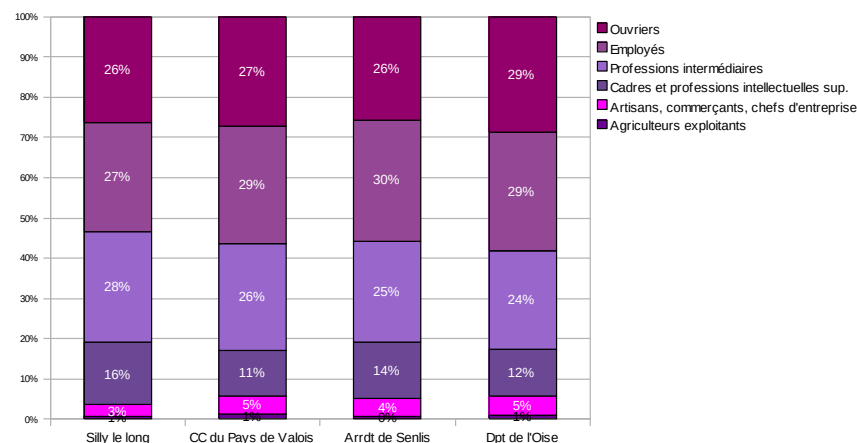
Une population bien insérée économiquement

Le taux d'emploi des actifs dans la commune de Silly-le-Long est très élevé. Il est même supérieur à celui des territoires de comparaison.

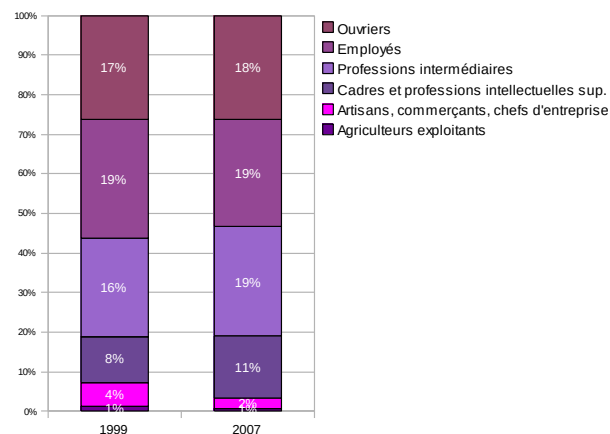
Parmi les 15-64 ans, 79% sont actifs dont 93% ont un emploi. A noter que c'est un taux très légèrement supérieur à celui de 1999 (92%) et qui souligne l'importance de la classe active (25-59 ans) comme nous avons pu le constater lors de l'analyse démographique. A noter que seulement 16% de cette population sont des étudiants et des préretraités ou retraités.

Le taux d'emploi sur la commune est très faible – pour plus de 600 actifs en 2007, la commune estime qu'elle offre au maximum 50 emplois. Ce faible chiffre s'explique en partie par la perte de 30 emplois depuis 1999 et montre que la commune dépend de plus en plus des pôles économiques extérieurs.

Cette dépendance se vérifie d'autant plus au regard de la destination des actifs communaux pour leur emploi. 73% des actifs se déplacent dans une autre région (Silly-le-Long est une commune limitrophe de la région Île-de-France, d'où cette forte proportion). Au total, 90% des actifs changent de commune pour aller travailler quotidiennement. Mais en 2011, la commune estime que ce chiffre s'est encore accru amenuisant encore un peu plus la part des actifs ayant trouvé un emploi sur place.

**COMPARAISON DU PROFIL DE LA POPULATION (PLUS DE 15 ANS) PAR CSP¹ EN 2007**

Source : INSEE, RGP 2007

ÉVOLUTION DU PROFIL DE LA POPULATION COMMUNALE PAR CSP - 1999 /2007

Source : INSEE, RGP 2007

PROFIL DES ACTIFS*Un profil principalement réparti en trois CSP*

Trois catégories socioprofessionnelles dominent : ouvriers (26%), employés (27%), et profession intermédiaire (28%).

Ce profil socioprofessionnel est à l'image de celui que l'on retrouve au niveau des territoires élargis, excepté la part des cadres et professions intellectuelles supérieures qui est plus importante à Silly-le-Long que sur les autres territoires (16% contre 12% en moyenne sur les autres territoires).

C'est un profil qui a relativement peu évolué en dix ans même si l'on constate les changements suivants :

Une augmentation de la part des employés (de 16% à 19%),

Une augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (de 8% à 11%).

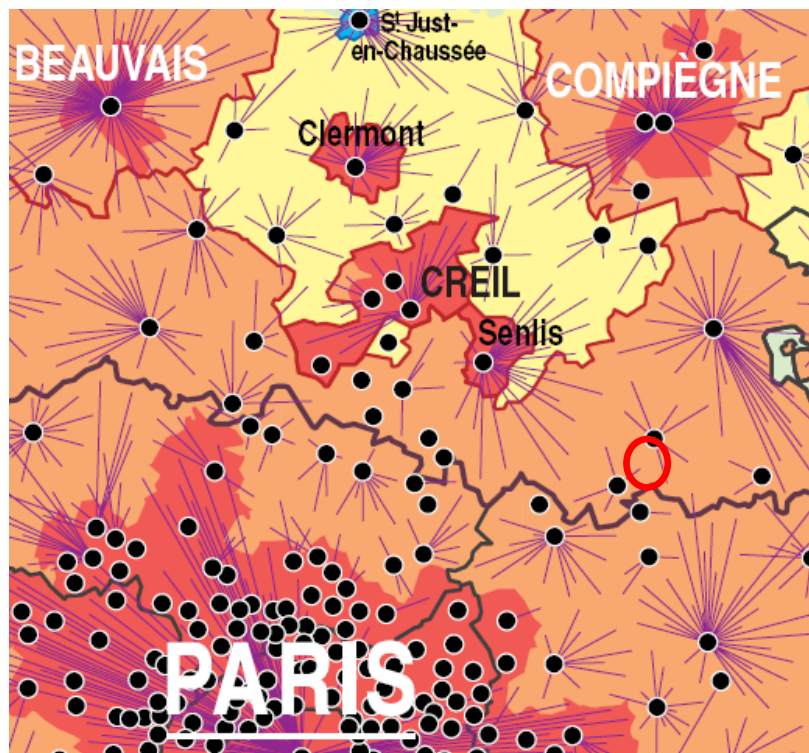
Une diminution des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (part divisée par deux).

Une plus longue période d'études devra déterminer s'il s'agit d'un phénomène ponctuel ou d'une tendance réelle d'évolution de la structure socioprofessionnelle.

¹ Catégorie socioprofessionnelle



AIRE D'INFLUENCE DES PÔLES D'EMPLOIS



Source : Carte des territoires vécus, INSEE 2002

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

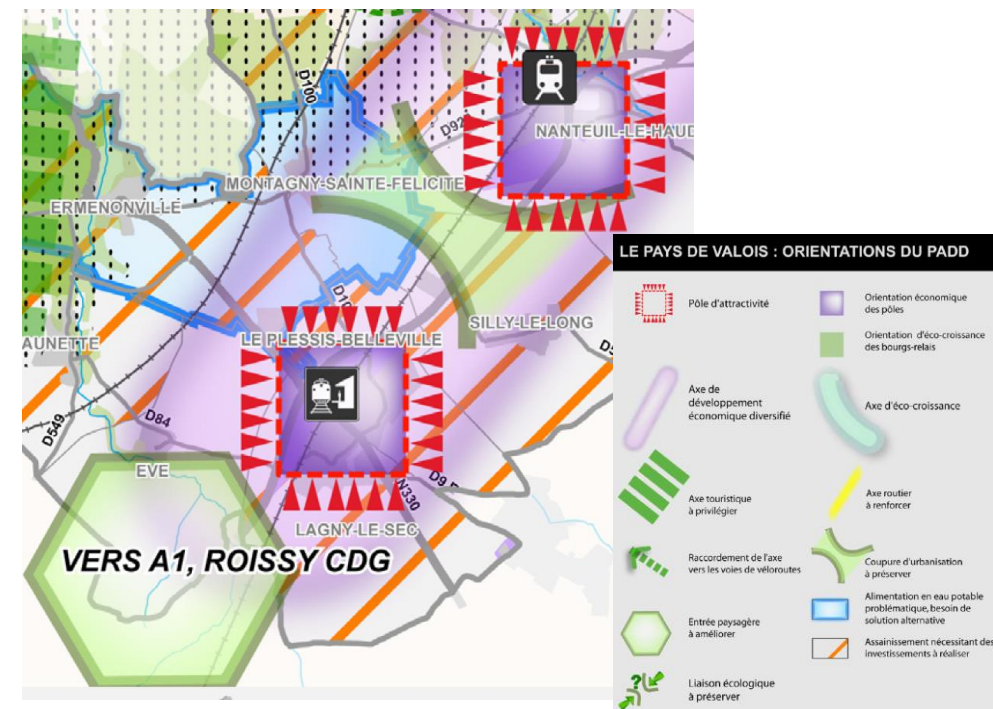
- Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.
- Couronnes périurbaines** (10 808 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.
- Communes multipolarisées** (4 122 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

L'économie de Silly-le-Long bénéficie de l'influence de plusieurs agglomérations : elle dépend tout d'abord de la région Ile-de-France qui draine de nombreux actifs, mais aussi de pôles économiques moins importants tels que Nanteuil-le-Haudouin, et Le Plessis-Belleville, communes limitrophes.

Silly-le-Long se positionne avant tout comme une commune dont la fonction principale est l'habitat.

Cette tendance est vouée à évoluer quelque peu avec le développement d'une zone économique au Nord de la commune inscrite dans le SCOT.

EXTRAIT DU PADD DU SCOT DU PAYS DE VALOIS



Dans le SCOT, la commune de Silly le Long s'inscrit dans l'axe de développement économique diversifié.



LOCALISATION DES ACTIVITÉS



LES PRINCIPALES ACTIVITÉS

Activités industrielles et tertiaires

La commune de Silly-le-Long présente une très faible activité industrielle et tertiaire. En effet, la commune ne possède pas de zones à vocation économique et dans les quelques secteurs où des entreprises se sont installées (en bordure de la RN2), on dénombre un certain nombre de locaux vacants. Cela crée des sites abandonnés et peu voire mal insérés dans le paysage environnant.

Commerces et services

Silly-le-Long présente une petite offre commerciale localisée en centre bourg. Elle permet de satisfaire aux premiers besoins des siliciens. On recense un coiffeur, un garage automobile, une boulangerie, un restaurant/bar/tabac/presse.

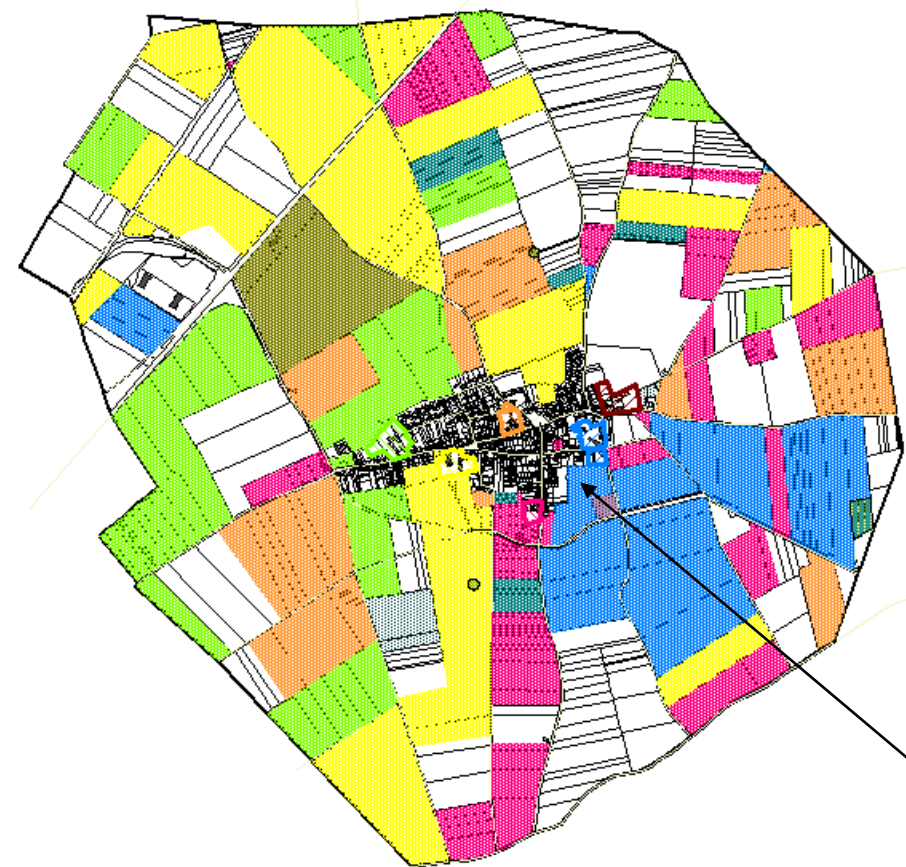
Ces commerces situés à proximité les uns des autres forment une polarité vivante et sont donc facilement accessibles aux habitants.

GRAND RUE COMMERCANTE





L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN 2011



	SCEA Viet et fils		SCEA Duchesne
	EARL Vecten		GAEC de Monteaubert
	EARL Vincent		Rolland
	EARL du Courtil		EARL PHS
	EARL Chartier		

Source : diagnostic agricole réalisé en commune

Activité agricole

On recense aujourd'hui sur Silly-le-Long sept exploitations agricoles 6 ont pour activité la grande culture (céréales) et un seul a une vocation horticole (culture de plantes en pots). La mise en œuvre du document d'urbanisme a nécessité la prise en compte des besoins des ces agriculteurs afin de les intégrer au mieux dans les problématiques dégagées. Les enjeux qui ressortent de l'enquête menée auprès de ces personnes sont les suivants :

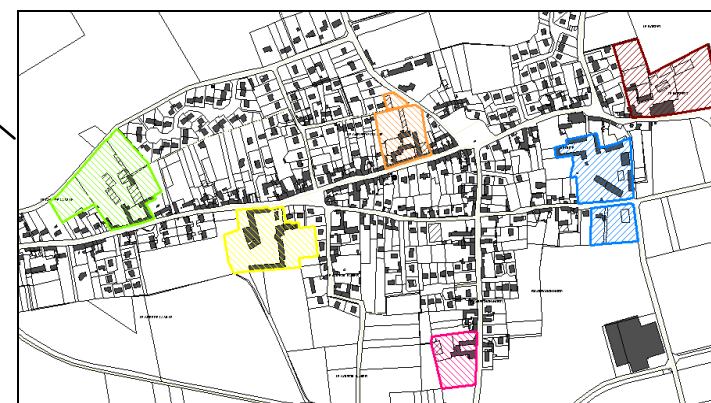
Les exploitations semblent pérennes malgré une moyenne d'âge assez élevée des chefs d'exploitation (48 ans). En effet, les exploitants ont des perspectives de reprises. De plus, des projets sont en cours concernant les bâtiments d'exploitation qui sont anciens, parfois vétustes voire non fonctionnels.

D'importants problèmes de circulations ont été mis en avant et constituent un véritable enjeu pour l'activité agricole.

En outre, plus de la moitié des exploitations agricoles se situent à proximité d'habitations (dont une situé en centre ville) qui sont confrontées à des problèmes de nuisances (bruits et poussières).

L'ensemble des exploitants met également en évidence le fait qu'il n'y ait pas eu de remembrement sur la commune. Il s'agit d'un véritable problème au quotidien.

LOCALISATION DES SIÈGES AGRICOLES

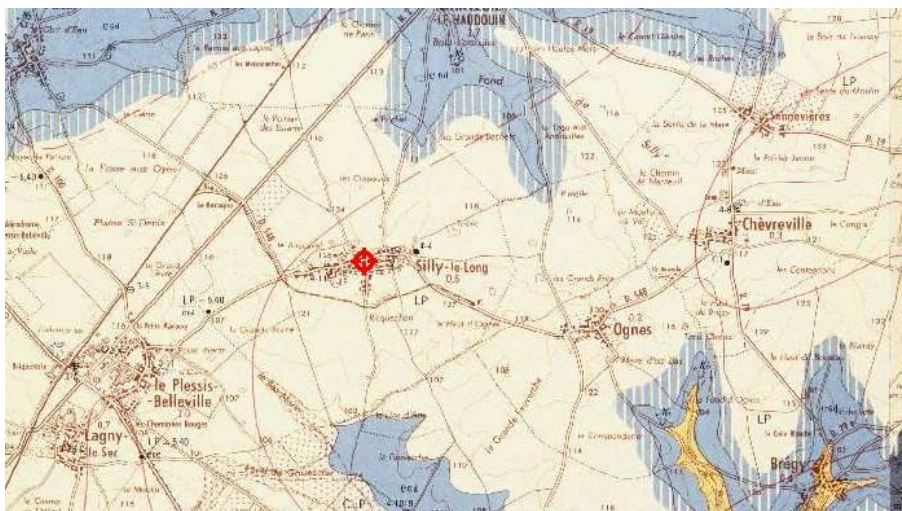




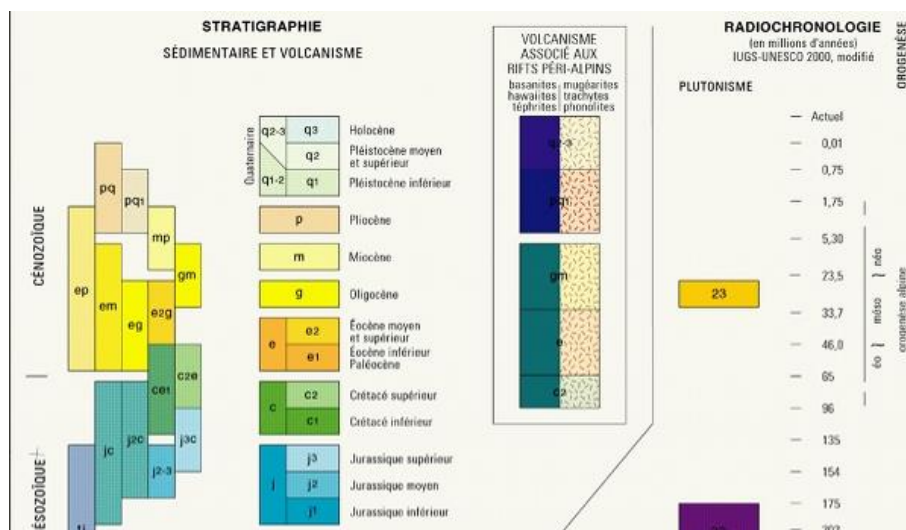
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



CARTE GEOLOGIQUE



Source : www.geoportail.fr



Les caractères du site naturel

GÉOLOGIE ET HYDROGÉOLOGIE

Géologie

Le département de l'Oise est localisé dans le Bassin Parisien au nord de la région parisienne. La frontière entre les terrains secondaires et les terrains tertiaires traverse le département.

Le Nord voit affleurer la craie du Secondaire (ex : plateau Picard). Le Sud/Sud-Est est caractérisé par un sous-sol constitué d'épaisses couches de calcaires coquilliers. Plus dur que la craie, il forme des régions homogènes, composées de vastes plateaux. Ceux-ci sont quasi horizontaux, très découpés, le plus souvent recouvert d'un limon épais profond et dépourvu de cailloux. Dans leur partie sud-est (le Valois Multien), ces formations sont surmontées d'une strate de calcaire de Saint-Ouen auprès de laquelle se sont accumulés des limons, des loess (limons d'origine éolienne), et des sables d'âges variés.

La plaine de Silly-le-Long se caractérise par la présence de limons et de sables de Monceau en surface. D'épaisseur variable, les sables sont localisés sous les épaisseurs de limons et l'ensemble constitue une couche géologique peu perméable. Les couches limoneuses et argileuses recouvrent les couches de calcaire grossier du lutétien et ne constituent pas une protection naturelle suffisante pour les nappes aquifères (formation perméable contenant de l'eau en quantités exploitables).

Hydrogéologie

L'hydrologie est caractérisée par la présence de calcaires poreux qui permettent aisément la circulation de l'eau potable destinée aux communes. A un degré moindre, les Sables de Cuise constituent une couche réservoir de la nappe, même si le passage y est plus difficile.



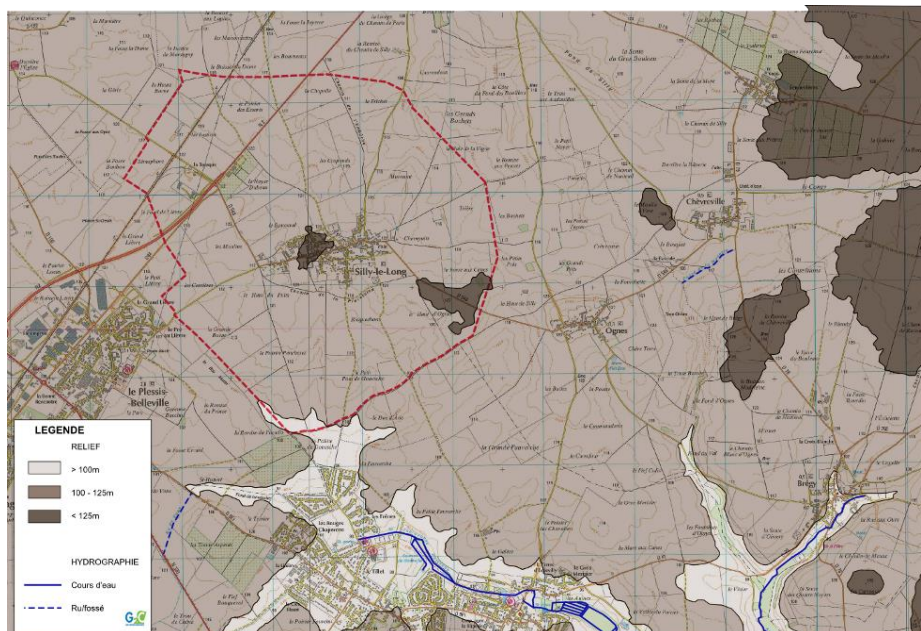
RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Relief

Le territoire communal est exempt de toute forme de relief prononcée. Les plateaux agricoles de la Brie présentent de vastes étendues planes. Le point le plus élevé culmine à 126m le plus bas à 102 mètres l'altitude moyenne est à 114 mètres. Les variations sont donc extrêmement réduites. La commune se situe sur la ligne de crête entre le bassin de la Marne et celui de l'Oise. Ce paysage de grandes plaines favorise le développement de vastes terres agricoles d'agriculture intensive.

Son territoire de 1 134 ha en fait une commune de taille moyenne, bien que deux fois plus étendue que sa voisine Le Plessis-Belleville.

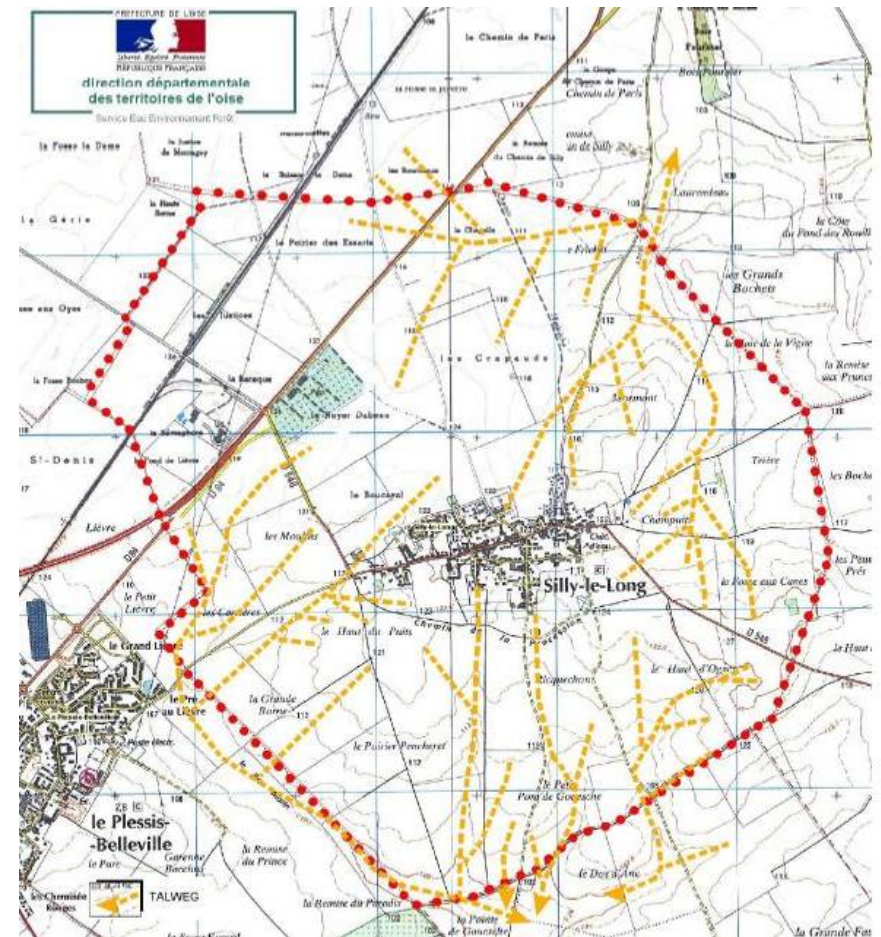
RELIEF ET HYDROGRAPHIE



Hydrographie

Le réseau hydrographique de surface est inexistant sur la commune. Il n'existe aucun cours d'eau.

CARTOGRAPHIE DES COURS D'EAU ET TALWEGS



SCHEMA DES OBJECTIFS DU SDAGE SEINE-NORMANDIE 2010-2015



10 propositions du SDAGE

- 1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- 7. Gérer la rareté de la ressource en eau
- 8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
- 9. Acquérir et partager les connaissances
- 10. Développer la gouvernance et l'analyse économique



Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr>

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau. Le SDAGE ne crée pas de droit ni de procédure, il s'appuie sur la réglementation existante pour éclairer et orienter son application dans le contexte du bassin Seine-Normandie. Il fixe également, à l'échelle du bassin, certains éléments techniques prévus par la loi et qui impactent les réglementations locales : réservoirs biologiques, volumes maximums prélevables dans les grands aquifères, etc.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie **fixe les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin pour les 6 années entre 2010 et 2015**. Entré en vigueur le 17 décembre 2009, il a vocation à encadrer et éclairer le choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur l'eau et les milieux aquatiques.

5 grandes orientations ressortent du SDAGE et donnent lieu à des prescriptions à respecter dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

• La protection des milieux aquatiques

Sur cette orientation, les enjeux principaux à prendre en compte dans le cadre du PLU sont :

• **La préservation et la restauration de l'hydromorphologie des cours d'eau** (profils et formes des cours d'eau, berges, continuités écologiques etc.). Il s'agit plus précisément de préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité. Il s'agit aussi d'assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau.

• **La préservation et la reconquête des zones humides** : il s'agit de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et à préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Il s'agit aussi de réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques. Il s'agit enfin de limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants.

- La gestion des eaux pluviales

- **Limiter les transferts de substances polluantes par ruissellement** : il s'agit de maîtriser les rejets par temps de pluie, en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles).et palliatives, (maîtrise de collecte des rejets). Il s'agit aussi d'adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- **Limiter et prévenir le risque d'inondation dû aux eaux pluviales**: il s'agit de limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

- **Les risques d'inondations**

L'enjeu majeur consiste à **limiter et prévenir les risques d'inondation** : il s'agit de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation. Il s'agit aussi de **préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues**.

- **L'assainissement**

L'enjeu majeur vise ici à **diminuer les pollutions ponctuelles des milieux** : il s'agit notamment de continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux. Il s'agit aussi de **maîtriser les rejets par temps de pluie, en milieu urbain par des voies préventives** (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles).et palliatives, (maîtrise de collecte des rejets).

- **La ressource en eau**

L'enjeu consiste ici à gérer la rareté de la ressource en eau : il s'agit d'assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine. Il s'agit aussi de protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future.

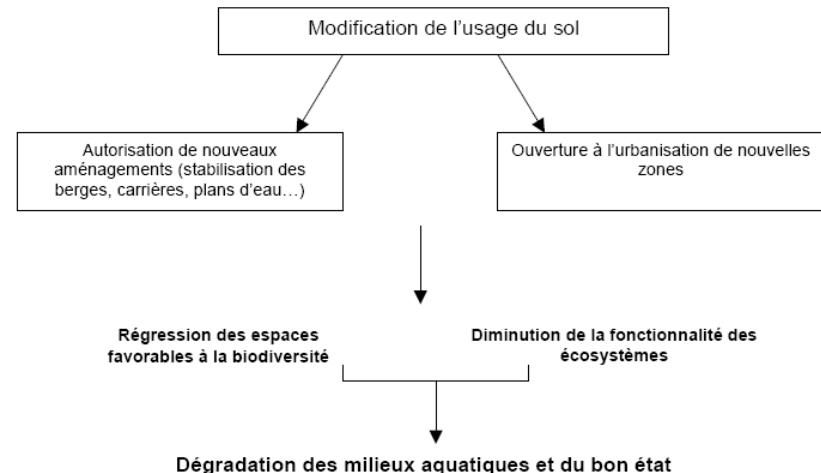


Schéma d'incidence d'une modification de l'occupation du sol sur les milieux aquatiques et sur l'état des masses d'eau

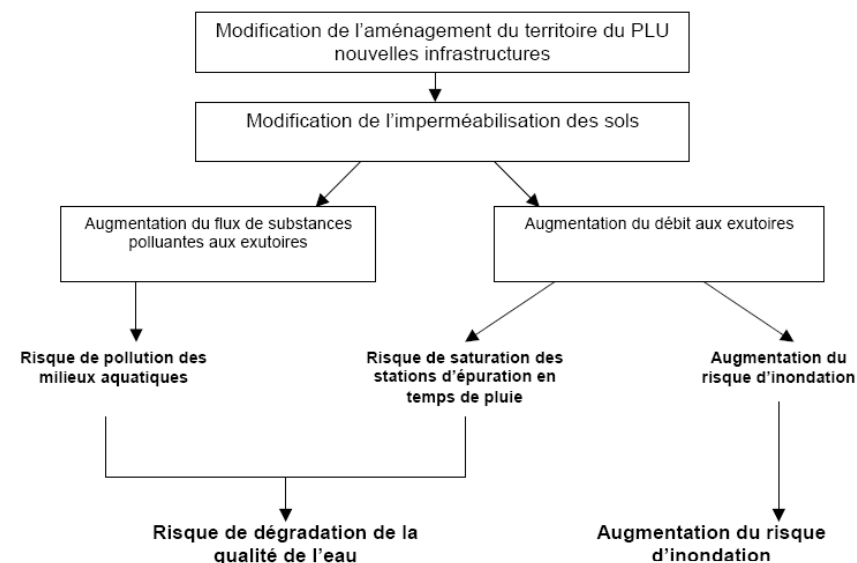


Schéma d'incidence d'une modification de l'occupation du sol sur la qualité de l'eau et sur le risque d'inondation

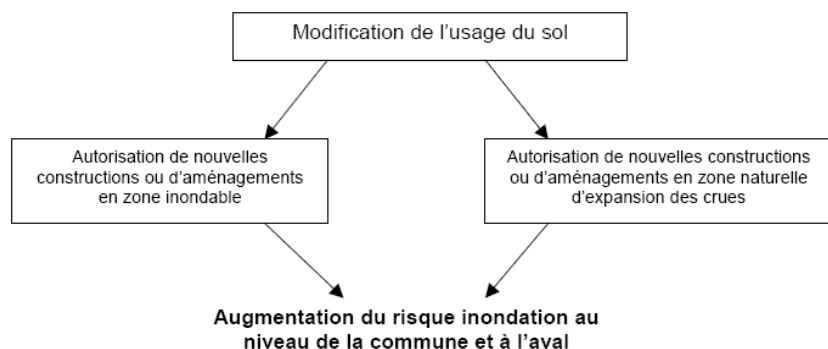


Schéma d'incidence d'une modification de l'occupation du sol sur le risque d'inondation en aval

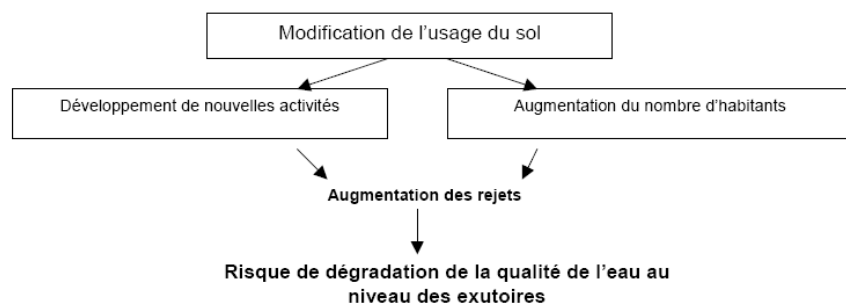


Schéma d'incidence d'une augmentation de la population ou de l'activité sur la qualité de l'eau

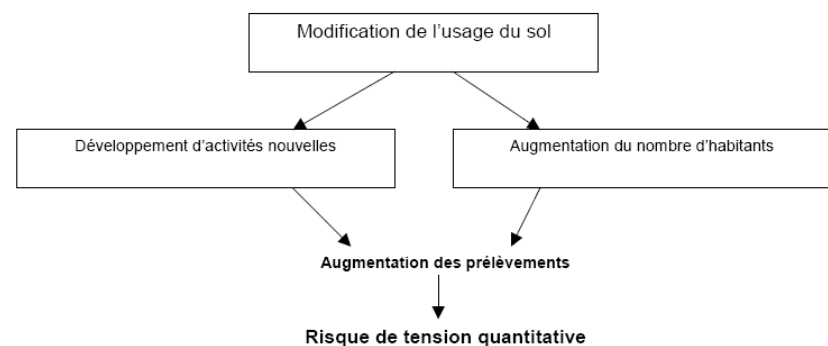
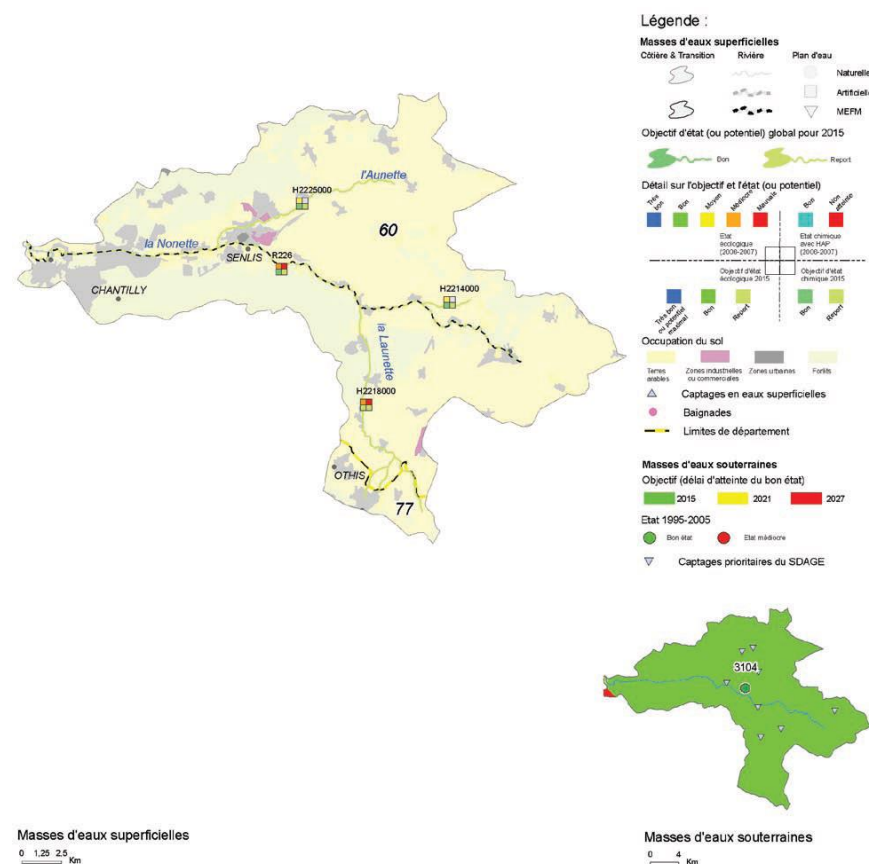


Schéma d'incidence d'une augmentation de population ou d'activité sur l'équilibre quantitatif de la ressource en eau

Qualité des eaux

ZOOM SUR L'ETAT DES COURS D'EAU ET OBJECTIFS DE QUALITE DU SDAGE 2010-2015



Source : Programme de mesure 2010-2015 – SDAGE Seine-Normandie.



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA NONETTE

Pour un territoire considéré, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation de zones humides » (article 5 de la loi sur l'eau du 03/01/1992).

Ce document fait donc office de projet collectif qui rassemble les usagers et acteurs de l'eau pour définir et mettre en œuvre une gestion raisonnée des ressources en eau et des milieux aquatiques à l'échelle d'un territoire cohérent.

Le périmètre du SAGE de la Nonette a été institué par arrêté préfectoral du 03/04/1998 et correspond au bassin versant de la Nonette et de ses deux affluents principaux, la Launette et l'Aunette. Il regroupe 52 communes, dont 46 dans le département, et 6 en Seine-et-Marne.

Le SAGE doit être cohérent avec le SDAGE Seine-Normandie (voir ci-dessus). L'étude du SAGE a permis à la commission locale de l'eau de fixer des objectifs et de définir une stratégie collective en vue d'une gestion cohérente et concertée des ressources en eaux.

Les principaux enjeux du SAGE de la Nonette

- Enjeu 1 : limitation des ruissellements, de l'érosion et maîtrise des risques d'inondation

Objectif 1 : ne pas générer de nouvelles situations de risque d'inondation et améliorer la gestion des eaux pluviales

Objectif 2 : réduire les risques d'inondation existants

- Enjeu 2 : amélioration de la qualité des eaux superficielles

Objectif : améliorer de manière significative la qualité des eaux superficielles, en particulier en réduisant de manière importante les teneurs en nitrate et phosphore.

- Enjeu 3 : la reconquête des eaux souterraines et la sécurisation de l'alimentation en eau potable

Objectif : assurer la distribution à l'ensemble de la population du territoire d'une eau conforme aux normes sanitaires

- Enjeu 4 : le suivi et la maîtrise des risques liés aux sites et aux sols pollués

Objectif : maîtriser les risques de pollution des eaux liées à la présence de sites industriels pollués

- Enjeu 5 : la gestion quantitative des eaux souterraines et superficielles

Objectif : maintenir le niveau des nappes et des rivières à des niveaux compatibles avec leurs différents usages et fonctionnalités

- Enjeu 6 : la préservation et la restauration des fonctionnalités et de la biodiversité des cours d'eaux et des milieux aquatiques associés

Objectif : restaurer et préserver les fonctionnalités des cours d'eau et la biodiversité des milieux aquatiques associés

- Enjeu 7 : la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique, paysager et historique lié à l'eau

Objectif 1 : préserver restaurer et valoriser les paysages et le patrimoine historique et culturel lié à l'eau

Objectif 2 : mettre en place une organisation et des moyens humains et financiers suffisants pour la mise en œuvre du SAGE.



CLIMATOLOGIE

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui nous apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Précipitations : Protégé à l'ouest par les collines du Pays de Bray où il tombe chaque année en moyenne plus de 800 mm d'eau, la région de Beauvais ne connaît pas une pluviométrie très élevée en quantité : 668 mm en moyenne par an. C'est la fréquence de ces pluies qui est importante puisque le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures à 1 mm atteint 116 jours, soit pratiquement 1 jour sur 3. Ces pluies sont réparties sur toute l'année et la pluviométrie diffère peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en Avril contre 68 mm en Décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares : 2,9 jours par an avec un cumul quotidien dépassant 20 mm (soit 20 litres au m²). Le record en 24 heures s'élève à 64,7 mm le 2 juillet 1953.

Températures : Le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste (Beauvais centre environ 60 m, l'aéroport à 106 mètres). La température moyenne annuelle est égale à 10,1 °C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0 °C, juillet est le mois le plus chaud 17,6 °C. Il gèle sous abri en moyenne 62 jours par an. Les étés sont assez frais avec 29 jours de température maximale supérieure à 25 °C. La canicule est rare, il y a en moyenne 5 jours par an où les températures maximales dépassent 30 °C. La région n'est pas à l'abri de températures extrêmes : -19,7 °C le 28 janvier 1954, et 37,2 °C le 28 juillet 1947.

Ensoleillement : La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1589 heures par an soit, 4,3 heures par jour. C'est en décembre que le soleil est le moins généreux (43 heures). En juillet, la durée d'insolation atteint quand même 210 heures en moyenne. Les plus belles journées d'été sont souvent associées au décalage de l'anticyclone des Açores sur l'Europe de l'Ouest.

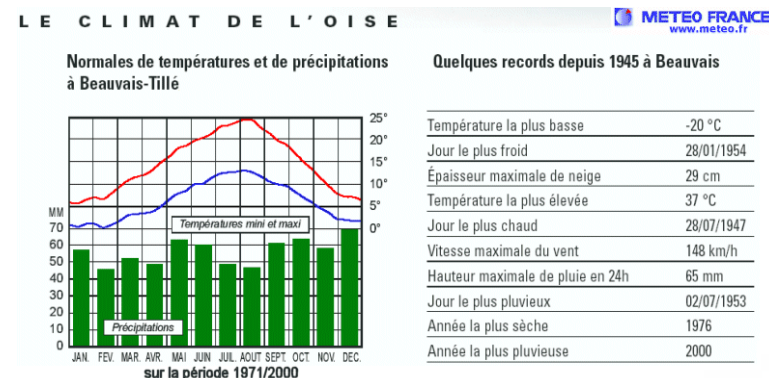
Brouillards : Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (moyenne 55 jours par an, avec un maximum en octobre avec 8 jours). Les

situations anticycloniques d'hiver sont favorables à la formation de ces brouillards. Ils se produisent souvent en cours de nuit en raison du refroidissement nocturne qui provoque la formation de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

Neige : La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre Novembre et Mars (16 jours par an dont 8 répartis entre Janvier et Février). On n'observe que 12 jours de sol couvert de neige.

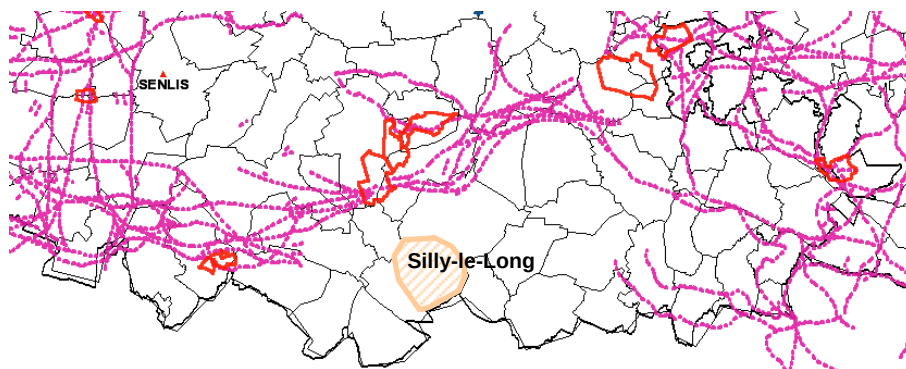
Orages et Grêles : La majorité des orages circule dans un régime de vents de Sud-ouest qui nous apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La plupart d'entre eux s'observe entre Mai et Septembre (14 jours en moyenne au cours de cette période, sur un total annuel de 18 jours). Enfin la grêle est peu fréquente : 3 jours par an.

Vents : Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur le proche Atlantique. Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps. Les vents forts supérieurs à 16 m/s (58 km/h) sont observés 41 jours par an. Les vents tempétueux dépassant 100 km/h en rafales sont enregistrés 1,6 jour par an, avec un maximum de 6 jours en 1990. Le record de vitesse maximale instantanée du vent est de 148 km/h en Juillet 1964.

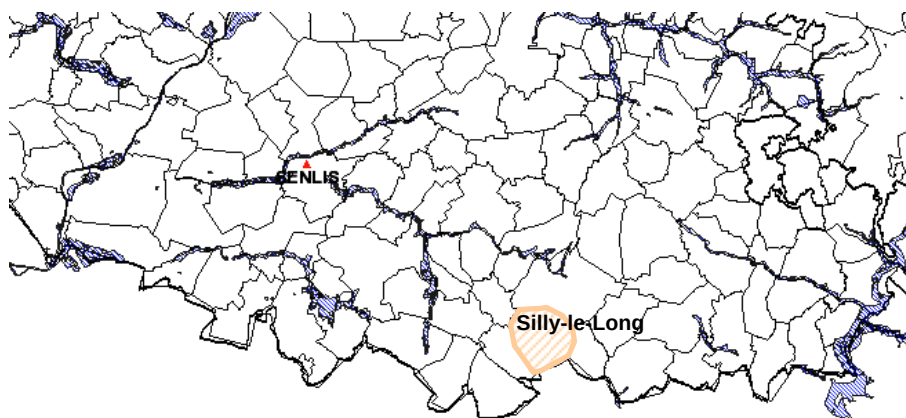




CARTOGRAPHIE DES BIOCORRIDORS ET BIOCORRIDORS GRANDE FAUNE



CARTOGRAPHIE DES ZONES A DOMINANTE HUMIDE



Inventaire des patrimoines naturels et des protections environnementales

Source : DREAL Picardie

Le Grenelle de l'Environnement a mis en avant la nécessité de créer des **trames vertes et bleues** avec une traduction réglementaire à l'échelle de documents tels que le PLU. Les corridors écologiques sont des axes de déplacement de la faune permettant la pérennisation des espèces et le maintien de liens entre différents foyers de biodiversité. Le développement de l'urbanisation et plus particulièrement l'étalement urbain constitue une fragmentation des espaces naturels ayant des conséquences négatives sur les milieux, la biodiversité et les espèces.

La commune de Silly-le-Long n'est concernée par aucun inventaire ni protection environnementale. En revanche, elle se trouve à proximité de zones qui font l'objet de nombreuses protections au titre de l'environnement.

LES BIOCORRIDORS

Il n'y a pas de passage grande faune identifié sur Silly-le-Long. Pour toute réalisation d'un projet susceptible d'avoir un impact sur une connexion écologique, il est tout de même nécessaire de rechercher sur le site l'existence de toute forme de corridor écologique.

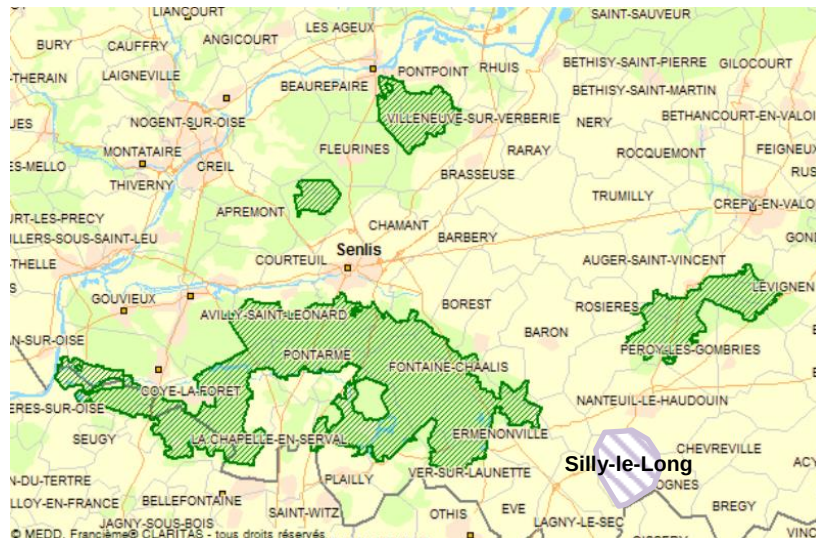
LES ZONES HUMIDES

Les zones humides se caractérisent par la présence, permanente ou temporaire, en surface ou à faible profondeur dans le sol, d'eau disponible douce, saumâtre ou salée. Souvent en position d'interface, de transition, entre milieux terrestres et milieux aquatiques proprement dits, elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués, et/ou une végétation dominante composée de plantes hygrophiles au moins pendant une partie de l'année. Enfin, elles nourrissent et/ou abritent de façon continue ou momentanée des espèces animales inféodées à ces espaces.

Il n'y a pas de zones humides identifiées sur Silly-le-Long.



CARTOGRAPHIE DU RESEAU NATURA 2000



Source : Portail Natura 2000.

Espèces végétales

Forêts caducifoliées 70 %
 Forêts de résineux 25 %
 Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana 2 %
 Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 1 %
 Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 1 %
 Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 1 %

Oiseaux

Alouette lulu (Lullula arborea) Reproduction
 Balbuzard pêcheur (Pandion haliaetus) Etape migratoire
 Blongios nain (Ixobrychus minutus) Reproduction
 Bondrée apivore (Pernis apivorus) Reproduction.
 Busard Saint-Martin (Circus cyaneus) Reproduction Hivernage
 Cigogne blanche (Ciconia ciconia)(3) Etape migratoire
 Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus) Reproduction
 Grue cendrée (Grus grus)(3) Etape migratoire
 Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis)(3) Reproduction
 Pic mar (Dendrocopos medius)(3) Reproduction
 Pic noir (Dryocopus martius)(3) Reproduction
 Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio)(3) Reproduction.

RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore ou de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des États membres en application des Directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992. Celles-ci définissent respectivement des Zones de Protections Spéciale (ZPS) et des Zones Spéciale de Conservation (ZSC). A noter que la ZPS est déterminée à partir de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

La zone Natura 2000 Forêts Picardes : Massif des trois forêts et Bois du Roi

La zone Natura 2000 en question n'est pas située sur le territoire communal de la commune. Se situant à une distance inférieure à 5km, elle doit cependant être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

Cette zone Natura 2000 constitue un vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et bois du Roi. Le site présente une grande diversité d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du Bassin Parisien.

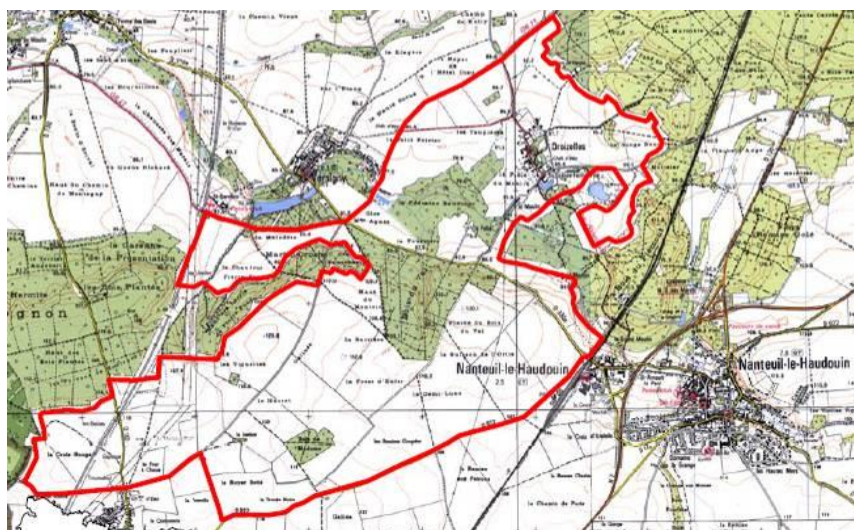
Les intérêts spécifiques sont surtout ornithologiques : avifaune surtout forestière (notamment rapaces, Pics noir et mar), Martin pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs.



ZNIEFF DE TYPE 1 : MASSIF FORESTIER DE CHANTILLY, ERMENONVILLE



ZNIEFF DE TYPE 2 : SITE D'ÉCHANGE INTER FORESTIER (PASSAGE DE GRANDS MAMMIFERES DE RETS A ERMENONVILLE).



LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Selon la définition du Ministère de l'Écologie, les Z.N.I.E.F.F. sont des inventaires de connaissance, qui constituent un outil fondamental d'aide à la décision pour les élus et les administrations. C'est un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques et privées. Il contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. On distingue deux types de ZNIEFF :

Zones de type I : Ces zones abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Elles concernent souvent un périmètre réduit et correspondent à un enjeu à priori très fort de préservation voire de valorisation des milieux naturels.

Zones de type II : Elles concernent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations avec eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Elles concernent des ensembles géographiques souvent importants pouvant inclure des ZNIEFF de type I.

La présence d'une Z.N.I.E.F.F. est un élément pour apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels car elle est un indice déterminant pour qualifier le site. Dans ce cadre, le Plan Local d'Urbanisme ne doit pas comporter de dispositions susceptibles de compromettre la préservation des éléments environnementaux qui ont motivé la délimitation d'une ZNIEFF.

Les ZNIEFF ne sont pas situées sur le territoire communal. Se situant à une distance inférieure à 1 km des limites communales, elles doivent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.

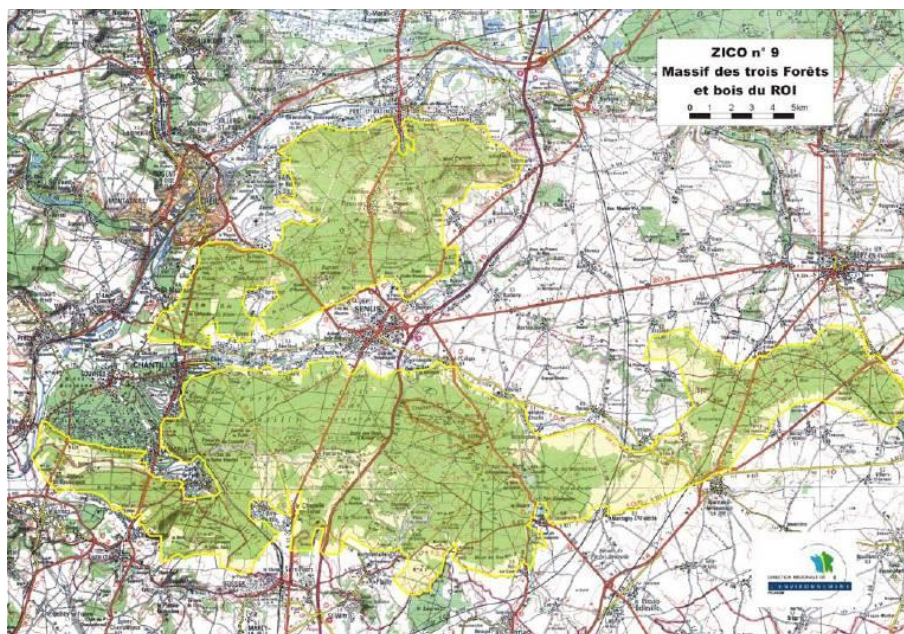
La ZNIEFF de type 1 concerne : le Massif forestier de Chantilly/Ermenonville ainsi que le Massif forestier du Roi.

La ZNIEFF de type 2 concerne : le Site d'échange interforestier (passage de grands Rets à Ermenonville).

L'appellation ZNIEFF ne confère pas de protections réglementaires. Cependant les sites désignés revêtent une valeur environnementale fondamentale notamment au titre de la préservation de la biodiversité.



CARTOGRAPHIE DES ZICO



Espèces	Nicheur	Migrateur	Hivernant
Blongios nain	X		
Cigogne blanche		X	
Bondrée apivore	X		
Milan noir		X	
Busard Saint-Martin	X		X
Balbusard pêcheur		X	
Faucon émerillon		X	
Grue cendrée		X	
Engoulevent d'Europe	X		
Martin pêcheur d'Europe	X		X
Pic noir	X		
Pic mar	X		
Alouette lulu	X		
Pie-grièche écorcheur	X		



Pic mar (photo Daniel Mure, ONF)

LES AUTRES DISPOSITIFS DE CLASSEMENT :

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Le massif forestier de Chantilly-Ermenonville s'étend en rive gauche de l'Oise. Les chênes, charmes et hêtres dominent les peuplements ; traités en futaies pour la plus grande partie. Les sources alimentent deux petits cours d'eau, la Thève et la Nonnette, qui encadrent le massif au Sud et au Nord. Quelques mares et zones humides boisées de petite taille subsistent localement, en haute vallée de la Nonnette essentiellement, où des étangs ont été aménagés.

Le massif du Bois du Roi est situé sur butte résiduelle au cœur du plateau du Valois dans le Sud-Est de l'Oise. Des plantations de résineux ont été effectuées par place. Les châtaigneraies sont particulièrement développées sur les sables.

Les tempêtes des 80 et 90 ont mis à mal certains secteurs de la forêt d'Halatte, notamment dans les hêtraies du Nord et créer des clairières résultant des chablis.

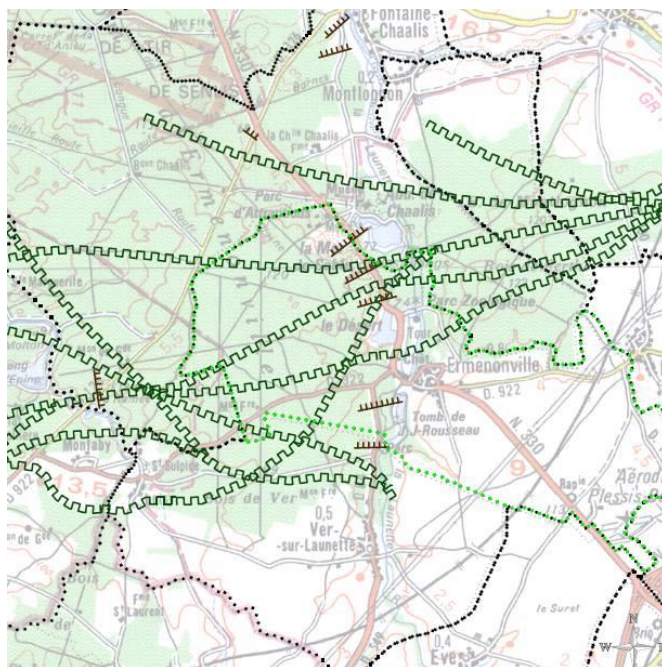
Ce site est utilisé comme halte migratoire, site d'hivernage et site de nidification pour de nombreuses espèces avifaunistiques.



LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les corridors écologiques sont des axes de déplacement de la faune permettant la pérennisation des espèces et le maintien de liens entre différents foyers de biodiversité. Le développement de l'urbanisation et plus particulièrement l'étalement urbain constitue une fragmentation des espaces naturels ayant des conséquences négatives sur les milieux, la biodiversité et les espèces. Les corridors écologiques constituent les zones de passages de la faune dans des espaces où la trame écologique n'est plus distincte ou même rompue.

CARTOGRAPHIE DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES, TRAMES VERTES ET BLEUES, COMMUNE D'ERMONVILLE

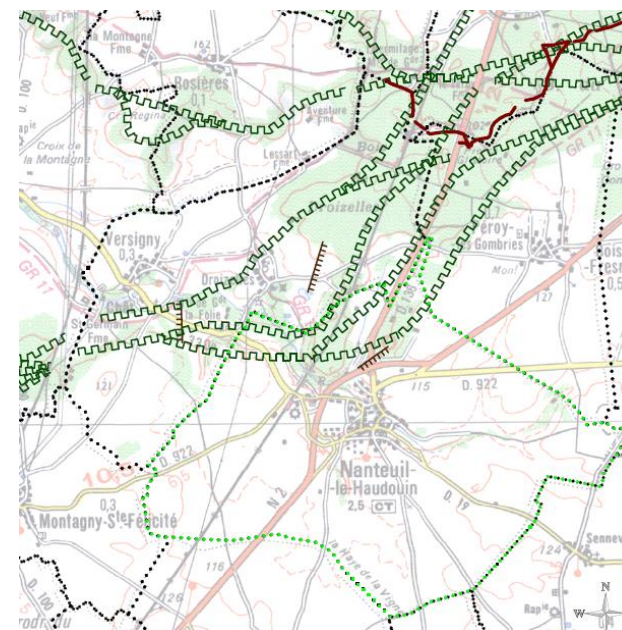


Source : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie
 Réalisation dans le cadre du projet "réseaux de sites, réseaux d'acteurs"
 financé par l'Europe, l'Etat et la Région Picardie.

la largeur des lignes ne représente
 pas la largeur réelle du corridor
 qui peut être très variable.
 Cet inventaire n'est pas exhaustif.
 Echelle 1/100 000

Imprimé le 13/02/07
 BDCARTO® ©IGN - PARIS - 1999
 SCAN1008 ©IGN - Paris - 1999
 Autorisation n°90-9068
 Convention MATE/IGN 41/99
<http://www.ign.fr>

CARTOGRAPHIE DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES, TRAMES VERTES ET BLEUES, COMMUNE DE NANTEUIL-LE-HAUDOIN

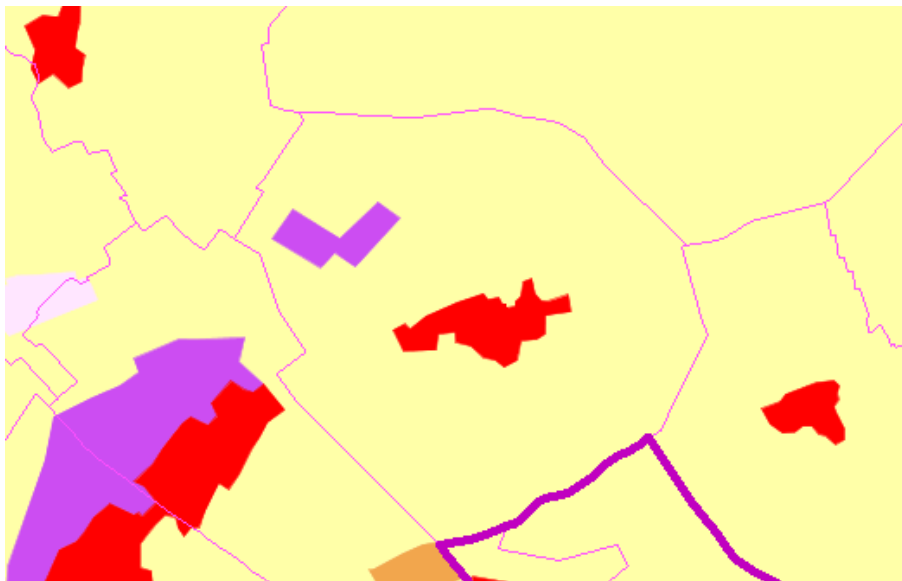


Le Grenelle de l'environnement a mis en avant la nécessité de créer des trames vertes et bleues avec une traduction réglementaire à l'échelle de documents tels que le PLU.

La commune n'est pas repérée comme un passage de corridors écologiques, cependant ces vastes espaces agricoles peuvent permettre un déplacement des la faune. Il est alors impératif de maintenir des espaces urbains groupés et de limiter toutes formes de mitage qui pourrait alors rompre une continuité. Les quelques boisements épars (garennas) sont alors à maintenir.



CARTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION DU SOL



Source : www.geoportail.fr

Analyse paysagère

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES : OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS

L'occupation du sol

La commune de Silly-le-Long se démarque par une occupation du sol quasi monospécifique. En effet, en-dehors des parties artificialisées, le territoire silicien apparaît comme une vaste plaine agricole.

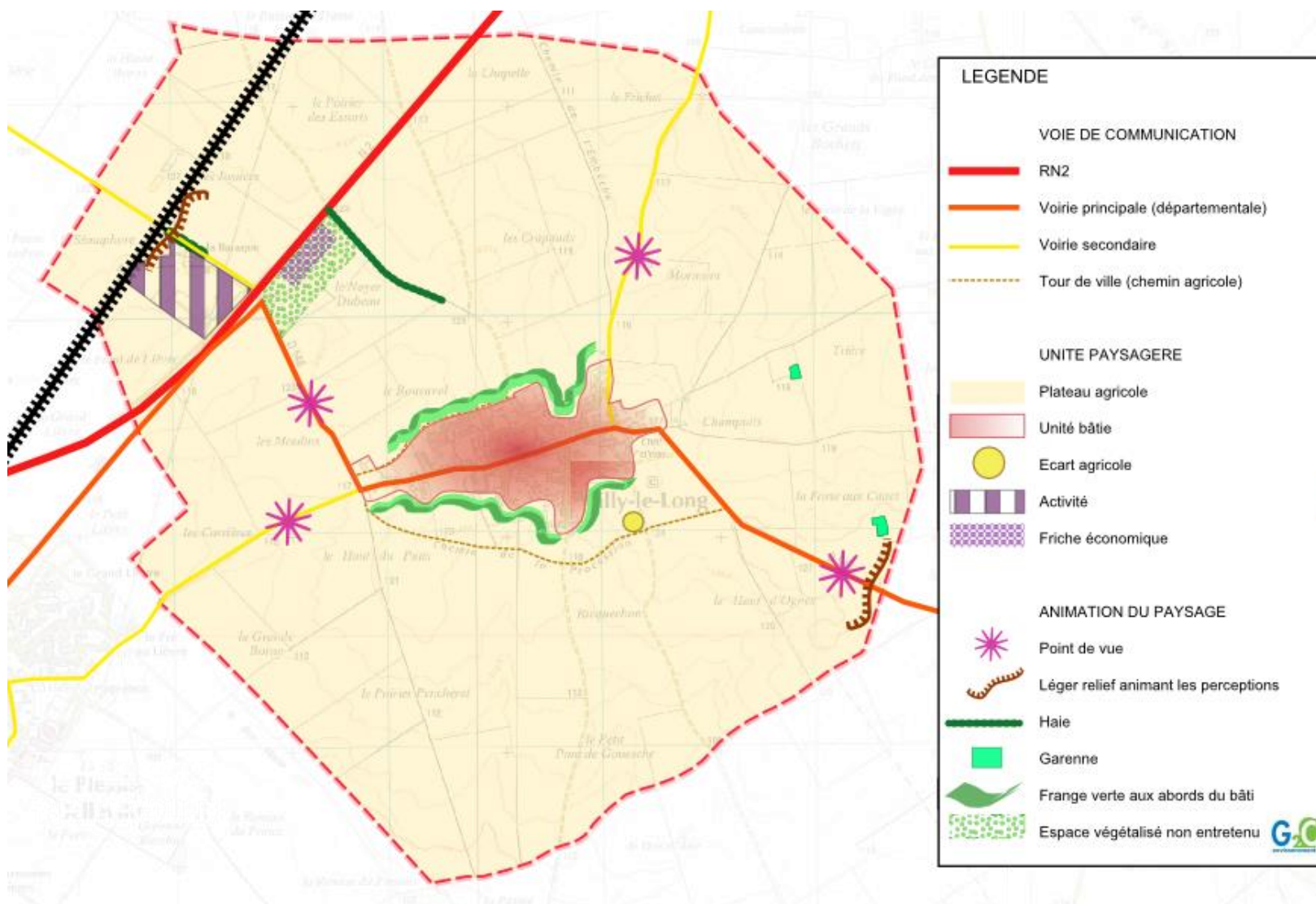
Ces étendues sont localement ponctuées de garennes (espaces investis par les lapins) à l'Est du territoire et de quelques haies végétales qui habillent et structurent le paysage par endroits.

PAYSAGE AGRICOLE OUVERT, PONCTUE DE GARENNES





ANALYSE DU PAYSAGE





**PERCEPTIONS DU BOURG ET PONCTUATION DU PAYSAGE AGRICOLE PAR DES
ACTIVITES ECONOMIQUES**



HAIES STRUCTURANT LE TERRITOIRE ET INSERTION PAYSAGERE DES HABITATIONS



Les entrées et perceptions du territoire

Silly-le-Long s'ouvre sur un paysage de plateau agricole où s'offrent de multiples vues sur le village et les alentours. Des cônes de vue se découvrent le long des voies principales qui mènent au bourg ou qui permettent de rejoindre les communes voisines. Quelques points plus hauts forment un léger relief qui anime les différentes perceptions.

Ces vastes plaines agricoles restent préservées des constructions, le village se concentrant à l'intérieur d'un périmètre relativement bien défini. La majeure partie du bourg étant bordé d'une végétation, il s'insère très naturellement dans le paysage et seul le clocher affiche clairement la présence d'un village.

Le territoire est très peu mité mais on note quelques écarts. Ponctuant le territoire, il s'agit de bâtiments qui abritent des activités (agricoles, industrielles).

On recense une exploitation agricole au Sud-Est du village et une zone industrielle au Nord-Ouest.

Une friche économique le long de la RN2 est également à noter mais elle est cependant assez bien intégrée dans le paysage en ce qui concerne les vues depuis le bourg, insérée dans un écrin végétal. Sa façade ouverte sur la nationale reste cependant peu aménagée, laissant paraître son caractère délaissé.

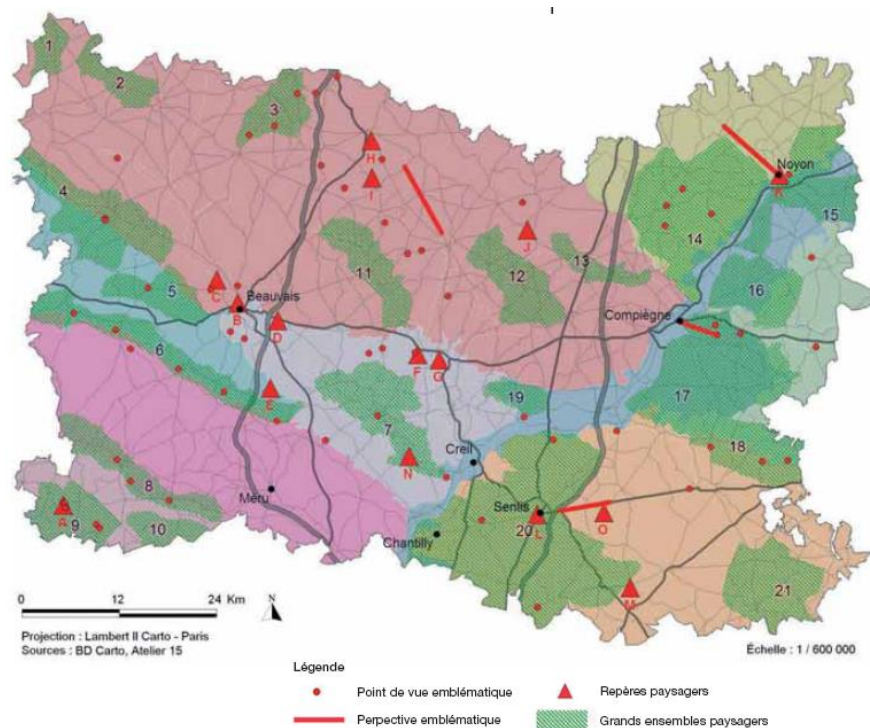


SILLY-LE-LONG DANS LES PAYSAGES DE L'OISE

Source : Atlas des paysages de l'Oise

N.B : Les éléments de cette thématique sont issus de l'Atlas des paysages de l'Oise. Seuls les éléments s'appliquant à la commune de Silly-le-Long sont repris ci-dessous.

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS DE L'OISE



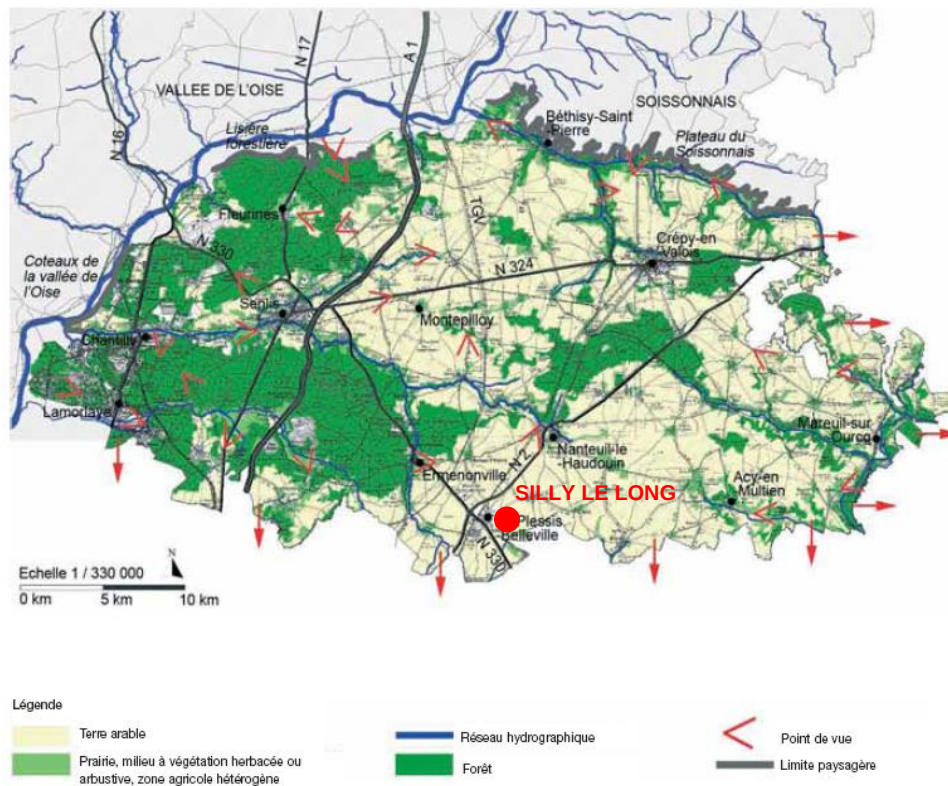
1. Vallon de Lannoy Cuillère : paysage de vallons avec larris*
2. Paysage d'urbanisme herbager de la Picardie Verte
3. Vallée de la Selle
4. Vallée du Thérain amont et plateau bocager du Haut-Bray
5. Paysage boisé du Haut-Bray et herbages des fonds du Bray
6. Cuesta* du Bray et paysages étagés des terrasses du Bray
7. Basse Vallée du Thérain
8. Cuesta* du Vexin et Vallée de la Troïgne
9. Buttes de Montjavoult et de la Molière et vallon du Cudron
10. Butte de Rosne et Haute Vallée de la Viosne
11. Vallée de la Brèche
12. Plaine d'Estrées-Saint-Denis
13. Vallée de l'Aronde
14. Monts du Noyonnais
15. Oise Noyonnaise
16. Forêt de Laigue
17. Forêt de Compiègne
18. Haute Vallée de l'Automne
19. Marais de Sacy
20. Massif de Trois Forêts
21. Vallée de la Grivette et de la Gergogne

- A. Butte de Montjavoult
- B. Cathédrale de Beauvais
- C. Chapelle de Fouquénies
- D. Eglise de Therdonne
- E. Eglise de Saint-Sulpice
- F. Eglise d'Agnetz
- G. Butte de Clermont
- H. Oratoire N.D. de Lourdes (Vendeuil-Caply)
- I. Eglise de Saint-André de Farivilliers
- J. Eglise abbatiale de Saint-Martin-aux-Bois
- K. Cathédrale de Noyon
- L. Cathédrale de Senlis
- M. Eglise de Montagny-Sainte-Félicité
- N. Château de Cires-lès-Mello
- O. Donjon de Montépilloy

Source : Atlas des paysages de l'Oise



LE PAYSAGE DU VALOIS MULTIEN



Source : Atlas des paysages de l'Oise

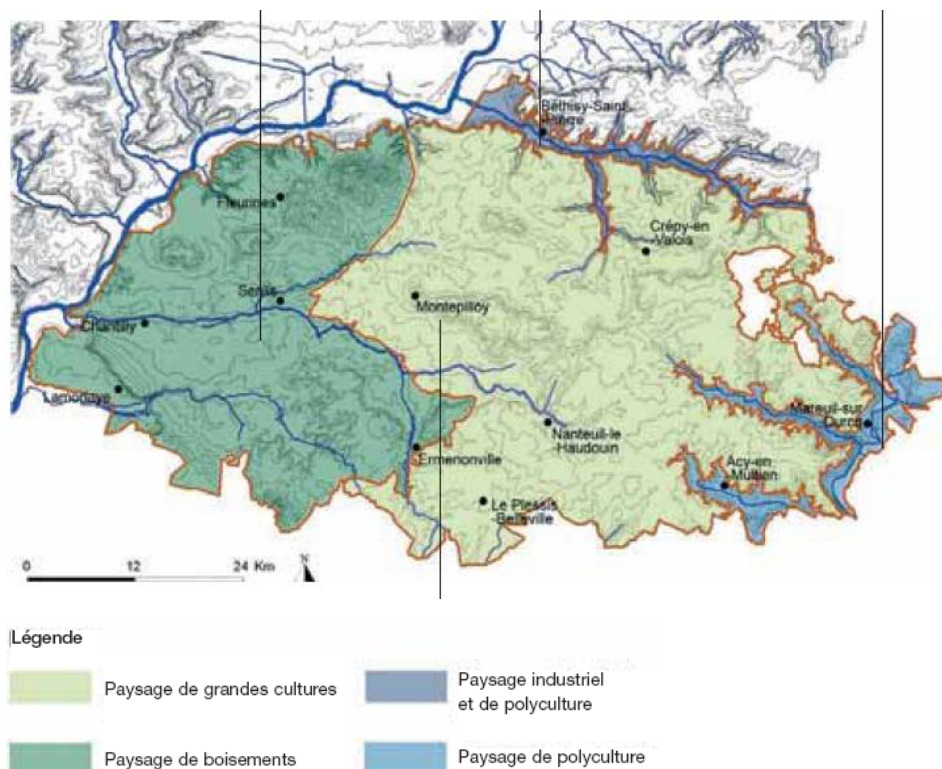
L'identité du paysage du Valois Multien

Silly-le-Long se situe au cœur de l'entité paysagère nommée le **Valois Multien**, à la frontière entre un plateau forestier (Ermenonville) et un vaste plateau agricole.

Le Valois Multien est un vaste plateau qui occupe le Sud-Est du département de l'Oise. Fort de son identité forestière et agricole, cette entité paysagère est aussi marquée par la présence de nombreuses vallées affluentes (vallée de l'Oise, de l'Automne et de l'Ourcq).



LES COMPOSANTES DE L'ENTITE DU PLATEAU MULTIEN



Source : Atlas des paysages de l'Oise

Les composantes majeures de l'entité :

Le plateau forestier à l'Est : partie du plateau occupée par de grands massifs forestiers et traversée par deux petites vallées (Nonette et Thève). Paysage de massifs forestiers et de polyculture ; nombreuses pâtures. Urbanisation relativement dense (Senlis, Chantilly) ; présence de villages clairières et de lisières.

Le plateau agricole à l'Ouest : vaste plateau animé par des buttes témoins et des vallées. Paysages de grandes cultures souvent accompagnées de boisements, répartition régulière des villages et des fermes isolées avec une présence des bourgs de taille plus importante le long des axes de communication (Crépy-en-Valois).

La Vallée de l'Automne : vallée encaissée à fond plat s'élargissant à l'approche de son embouchure avec l'Oise. Paysage de polyculture à caractère rural dans sa partie amont. Paysage industriel et rural dans sa partie aval.

Les vallées affluentes de l'Ourcq : Gergogne, Grivette, ru d'Autheuil : petites vallées plus ou moins ouvertes, à versants doux et relief vallonné. Paysage de polyculture de vallée humide dans les trois vallées avec présence de pâtures dans la Vallée de la Gergogne.

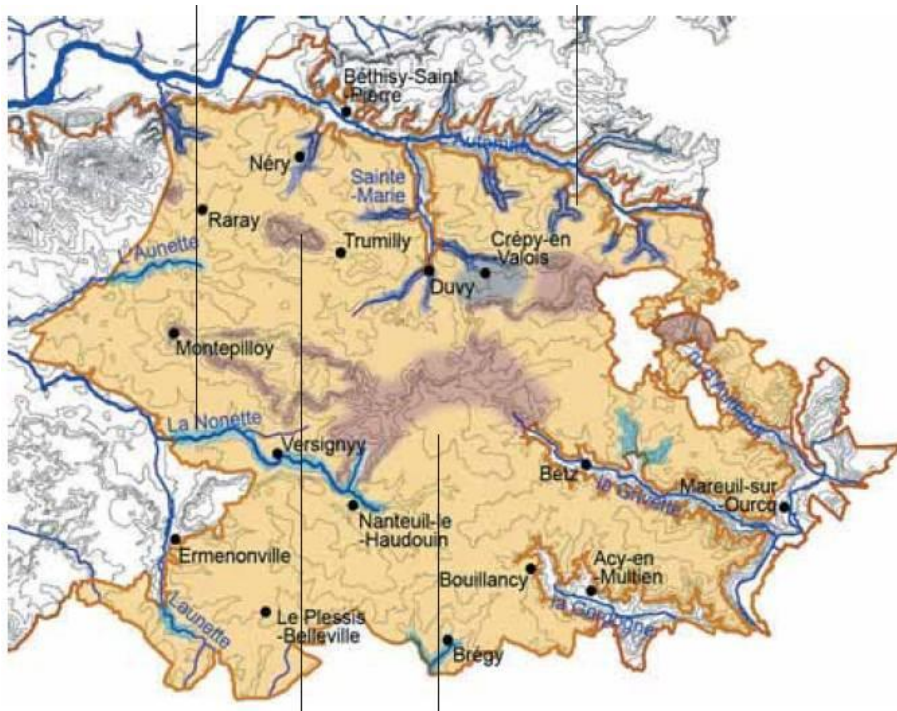


LE PLATEAU DU VALOIS MULTIEN AGRICOLE, OCCUPE PAR DES GRANDES CULTURES. LES VILLAGES ET LES FERMES ISOLEES EMERGENT DE CE PAYSAGE OUVERT



Les composantes de la sous-entité :

COMPOSANTES DE LA SOUS-ENTITE DU PLATEAU DU VALOIS MULTIEN AGRICOLE



Source : Atlas des paysages de l'Oise

Le plateau de grande culture (dont fait partie Silly-le-Long) : partie agricole du plateau, reliefs discrets mais présents. Paysage de grandes cultures avec boisements en fond de scène. Maillage régulier de villages et de fermes isolées avec une concentration des plus gros bourgs.

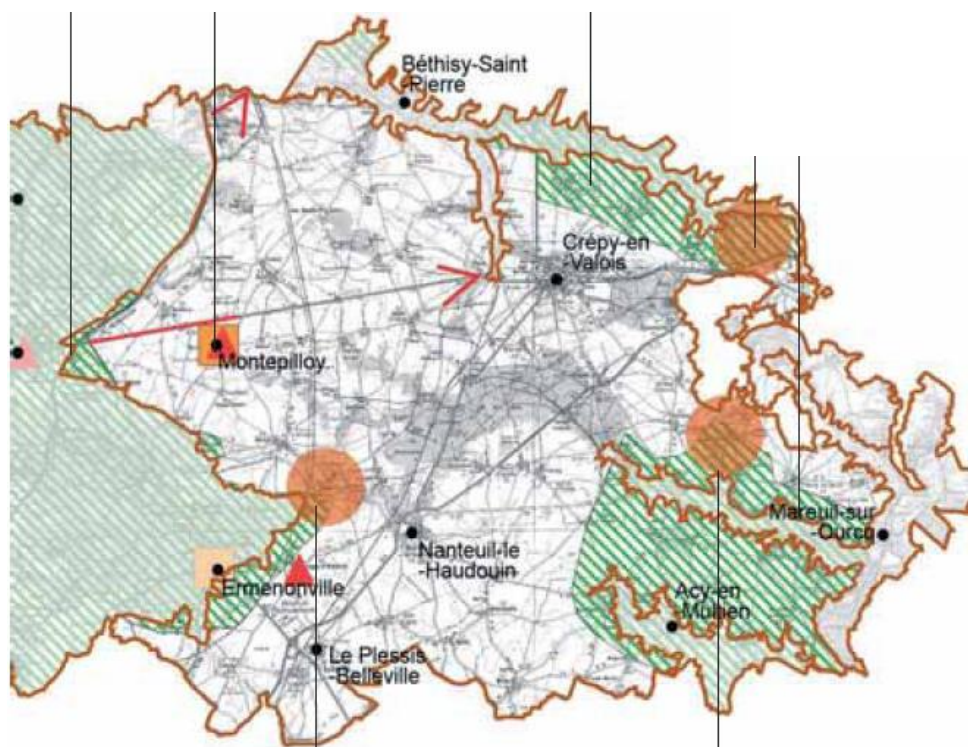
Les buttes : buttes témoins calcaires. Paysage boisé sur leur ensemble ou seulement sur leur pourtour avec de la grande culture au sommet. Implantation des villages sur les versants ou le sommet.

La Vallée de la Nonette et ses affluents : petite vallée ouverte avec des versants doux. Paysage de polyculture avec pâtures. Villages implantés sur les versants.

Vallons étroits et humides : vallons aux versants courts et abrupts affluents des vallées de l'Automne et de Sainte-Marie. Paysage de polyculture. Fond de vallée boisé et cultivé, surmonté de versants boisés. Villages implantés sur les versants.



PAYSAGES EMBLEMATIQUES DU PLATEAU AGRICOLE



Source : Atlas des paysages de l'Oise

- Légende**
-  Grand ensemble paysager emblématique
 -  Paysage singulier
 -  Paysage représentatif
 -  Point de vue emblématique
 -  Perspective emblématique
 -  Repère paysager

Les paysages emblématiques du plateau agricole

Le Massif des Trois Forêts ;

La Butte de Montepilloy : butte témoin, boisée sur ses versants et cultivée ;

La Haute-Vallée de l'Automne ;

Les secteurs des fermes de Saint-Mard et Fontenel : fermes isolées et encloses. Paysage de plateau agricole avec lisière boisée ;

Les Vallées de la Grivette et de la Gergogne ;

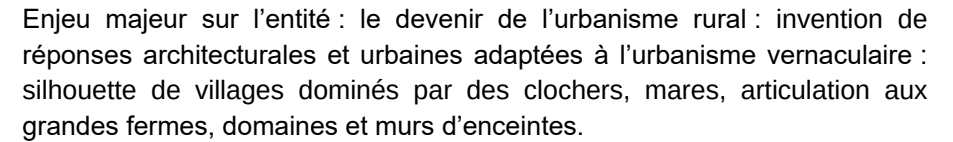
Le secteur de Cuvergnon : village avec clocher et château dont la silhouette se détache sur les paysages ouverts du plateau agricole ;

Vallée de la Nonette au niveau de Versigny : paysage de petite vallée humide (pâturage, peupleraies) ; château et parc à Versigny.



**PAYSAGE AGRICOLE SILICIEN, TEMOIN DE L'IDENTITE DU PLATEAU AGRICOLE DU VALOIS
 MULTIEN**

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PAYSAGE DU VALOIS MULTIEN



- Les enjeux sur le Plateau du Valois Multien forestier :
Devenir des points de vue sur les paysages (routes plantées, Mont Pagnotte, Fleurines...).
- Maîtrise des développements urbains (extensions de bourgs, zones d'activités, voies de communications).



L'IMPLANTATION LE LONG DE LA RN2 DE BATIMENTS LOGISTIQUES DE TRES GRANDE TAILLE, TRES PROCHES DES HABITATIONS ET EN L'ABSENCE DE VERITABLES ETUDES D'INSERTION PAYSAGERE, TEND A DESTRUCTURER LA RELATION D'ECHELLE QUI RELIE LES VILLAGES ALENTOURS A LEUR TERRITOIRE AGRICOLE (ZAC DE BARANFOSSE, LAGNY-LE-SEC/LE PLESSIS-BELLEVILLE).

Source : Atlas des paysages de l'Oise

	Enjeux liés au développement de l'urbanisation		Enjeux sur la lisibilité des vallées
	Zone protégée de la pression urbaine par le Parc Naturel Régional		Enjeux sur la reconversion des peupleraies
	Enjeux sur les massifs forestiers, les pâtures et les grands domaines		Repères paysagers : L, M et O (voir fiche «Les grands ensembles paysagers de l'Oise»)
	Enjeux sur la diversification des grandes cultures et le bâti agricole		Perspective emblématique
			Grand ensemble paysager emblématique

Source : DDE - Atelier 15

Source : DDE - Atelier 15



- Les enjeux sur la Vallée de l'Automne :

Devenir de l'urbanisme rural :

Invention de réponses architecturales et urbaines adaptées aux villages de coteau dominés par les clochers.

Maîtrise des développements urbains (zones d'activités, voies de communication).

Gestion de la reconversion des peupleraies et lisibilité des paysages humides de fonds de vallons (marais, étangs, pâtures humides équines...).

Devenir des points de vue et des rythmes de perception des paysages (opportunités d'arrêts en voiture).

- Les enjeux sur les Vallées affluentes de l'Ourcq, Gergogne, Grivette, Auteuil :

Devenir de l'urbanisme rural de la Vallée de l'Ourcq :

Invention de réponses architecturales et urbaines spécifiques

Maîtrise des développements urbains (zones d'activités, voies de communications).

Gestion de la reconversion des peupleraies et lisibilité des paysages de fond de vallées (Ourcq).

- Les enjeux sur le Plateau du Valois Multien agricole :

Devenir de l'urbanisme rural :

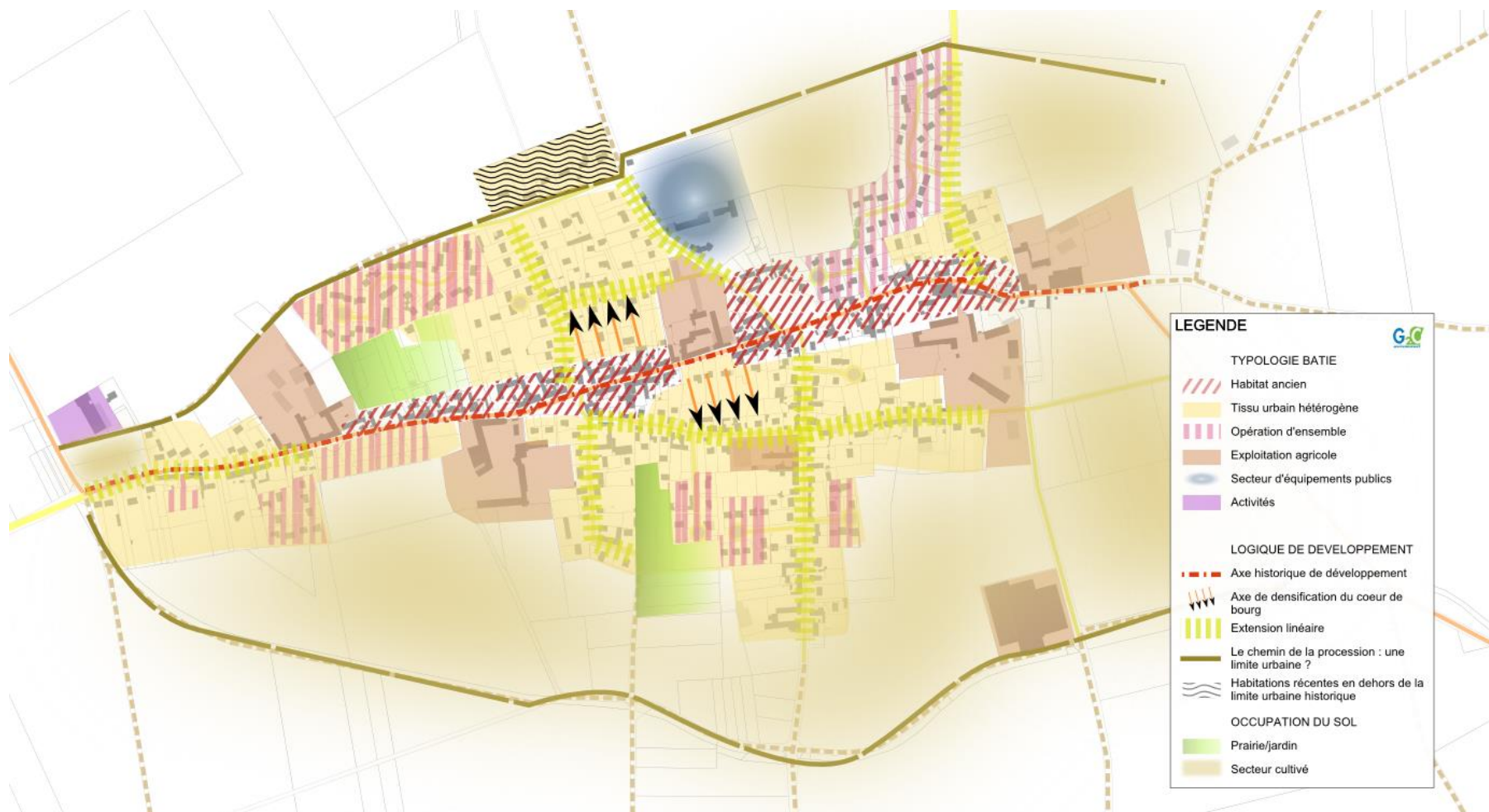
Invention de réponses architecturales et urbaines adaptées à l'urbanisme des secteurs de grandes cultures (mares, calvaires, espaces publics plantés).

Maîtrise des développements urbains (zones d'activités, voies de communications).

Devenir des points de vue sur les paysages (gestion des développements urbains et d'activité).



CARTE DE L'ANALYSE URBAINE



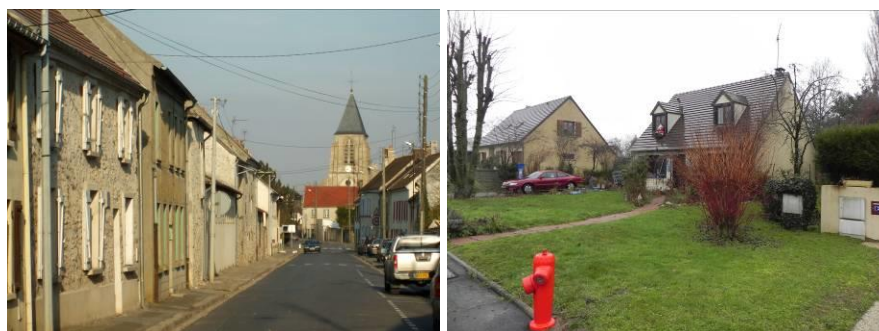


CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL



Source : Géoportail

LE BÂTI HISTORIQUE LE LONG DE LA GRAND RUE ET EXTENSIONS PAVILLONNAIRES



Analyse urbaine

OCCUPATION DU SOL

En-dehors des parties urbanisées, le bourg de Silly-le-Long est recouvert de terres cultivées en périphérie. La proportion de secteurs cultivés à proximité des habitations est très importante, si bien que l'on peut estimer, qu'à l'intérieur des chemins de la Procession, il y a autant de parties habitées que de terres cultivées.

Le pourtour du bourg est également agrémenté de quelques espaces verts : des espaces de prairies mêlés à des arrières de parcelles arborés ou jardinés habillent les interstices qui n'ont pas été construits. Ils agissent comme des respirations vertes au cœur des espaces habités.

TYPOLOGIE BÂTIE ET LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

A l'origine, Silly-le-Long présente des allures de village-rue. Le bâti ancien est regroupé le long de la Grand Rue, axe historique, qui traverse le bourg d'Est en Ouest. Cet axe fort est le support du développement de l'urbanisation du village. De cette voie ont émergé plusieurs axes secondaires perpendiculaires, le long desquels se sont créées des extensions bâties qui étoffent le village historique.

Les espaces bâtis de Silly-le-Long se concentrent autour du centre bourg, à l'intérieur du chemin de la Procession qui a pu symboliser une « limite » de l'urbanisation, aujourd'hui dépassée. Ils répondent à une typologie assez hétérogène.

Le tissu pavillonnaire est très hétérogène et mêle toutes les époques et tous les styles de construction. Il témoigne d'un urbanisme d'opportunités plus que d'un urbanisme de projet voulu par la municipalité.



Cependant la volonté de donner davantage de cadre au développement de l'habitat est soulignée sur certains secteurs au nord et au sud de cette voie historique qui abritent aujourd'hui des habitations construites dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ces opérations groupées viennent combler les espaces de dents creuses.

Le reste du bâti silicien se distingue par la forte présence de bâtiments agricoles à l'intérieur du bourg et à proximité des habitations. Une cohabitation des fonctions qui n'est pas toujours génératrice de nuisances mais qui peut entraîner des « frictions » de voisinage.

Un petit secteur d'activité se dégage à l'Est du bourg tandis que le pôle d'équipement est localisé au Nord-est du bourg, légèrement en périphérie des parties urbanisées.

EXTENSIONS PAR OPÉRATIONS D'ENSEMBLE ET FERMES AGRICOLES



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET BÂTIMENTS PUBLICS (ÉQUIPEMENTS SPORTIFS)



ANALYSE DE L'ESPACE PUBLIC SUR LA COMMUNE

Le village est doté de quelques espaces publics et espaces verts qui constituent les différents lieux de vie et de rencontre du village.

Les espaces minéraux

Le bourg silicien dégage principalement une ambiance minérale. Plusieurs placettes habillent le bourg: la place de la Mairie est en grande partie recouverte d'un parking et reste peu propice à la vie sociale du village avec son habillage et son mobilier urbain sommaires. La petite place de l'église, par contre, arborée reste agréable. L'ambiance minérale du village vient également de la présence de nombreuses micro-placettes formées par les voiries en impasse des différents quartiers d'habitations. Elles forment de micro espaces publics isolés et refermés sans grand charme.

Trame verte urbaine

La commune est peu riche en espaces verts : un petit square est aménagé le long de la Grand Rue, apportant un espace de respiration dans le tissu, et quelques cheminements piétonniers sillonnent le village.

Toutefois, ils ne facilitent pas les circulations entre les différents quartiers d'habitations et les pôles d'équipements et de commerces. Effectivement, certains secteurs restent encore éloignés des aménités du village.





CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DE L'ESPACE PUBLIC





CARTOGRAPHIE DES POLARITES





CARTOGRAPHIE DE L'ANALYSE DU PATRIMOINE BATI SILICIEN



Inventaires des patrimoines culturels

MONUMENTS HISTORIQUES ET PATRIMOINE REMARQUABLE

Le bâti silicien présente certaines qualités patrimoniales.

Tout d'abord, l'église de Silly-le-Long a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 2001. En effet, ces hautes arcades, ses colonnettes et chapiteaux ornés, témoignent de la qualité de sa restauration et en font un monument d'une rare qualité.

Les bâtisses agricoles présentent dans le centre bourg laissent paraître de remarquables murs de pierre qui agrémentent le cœur du village.

Quelques éléments de petit patrimoine tels que les calvaires ponctuent le paysage urbain et en renforcent la qualité.





RISQUES ET NUISANCES



CARTE DE L'ALEA DE REFERENCE COULEES DE BOUES



Source : Préfecture de l'Oise

Risques naturels

LE RISQUE INONDATION ET COULÉES DE BOUE

La commune n'est concernée par aucun plan de prévention du risque inondation.

Cependant, une catastrophe naturelle liée à des phénomènes de coulées de boues et de mouvement de terrain ayant eu lieu sur le territoire communal a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle :

LISTE DES ARRETE DE CATASTROPHE NATURELLE

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

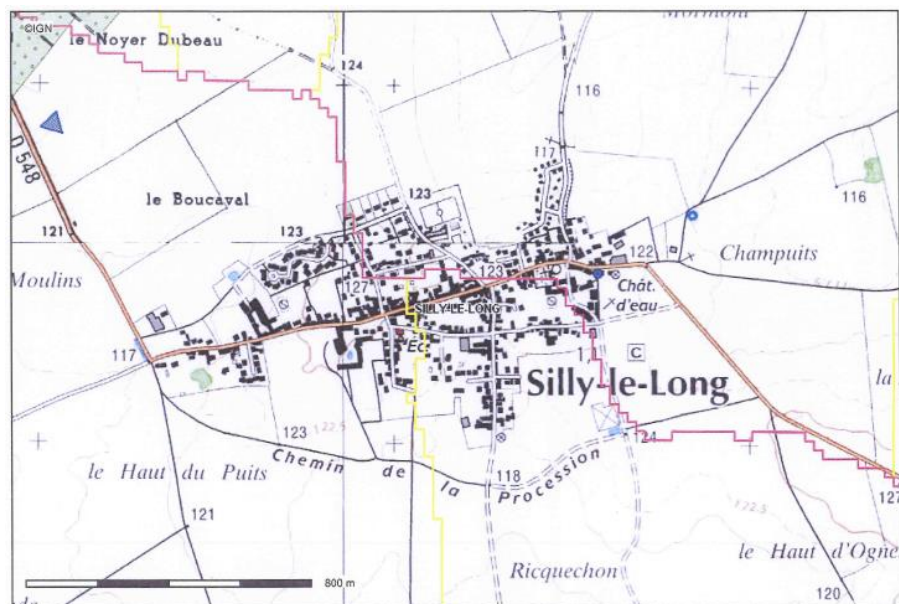
Source : prim.net

Les élus n'ont pas de connaissances particulières de ce risque. Le seul événement marquant, ayant d'ailleurs entraîné cet arrêté de catastrophe naturelle et qui est à l'origine de la cartographie ci-contre, est issu d'un phénomène exceptionnel lors de la tempête qui s'est abattue sur la France en décembre 1999.

Depuis, aucune inondation ou autre coulée de boue n'a été recensées par les élus.



CARTE DES RISQUES DE RUISSELLEMENTS



Source : Préfecture de l'Oise

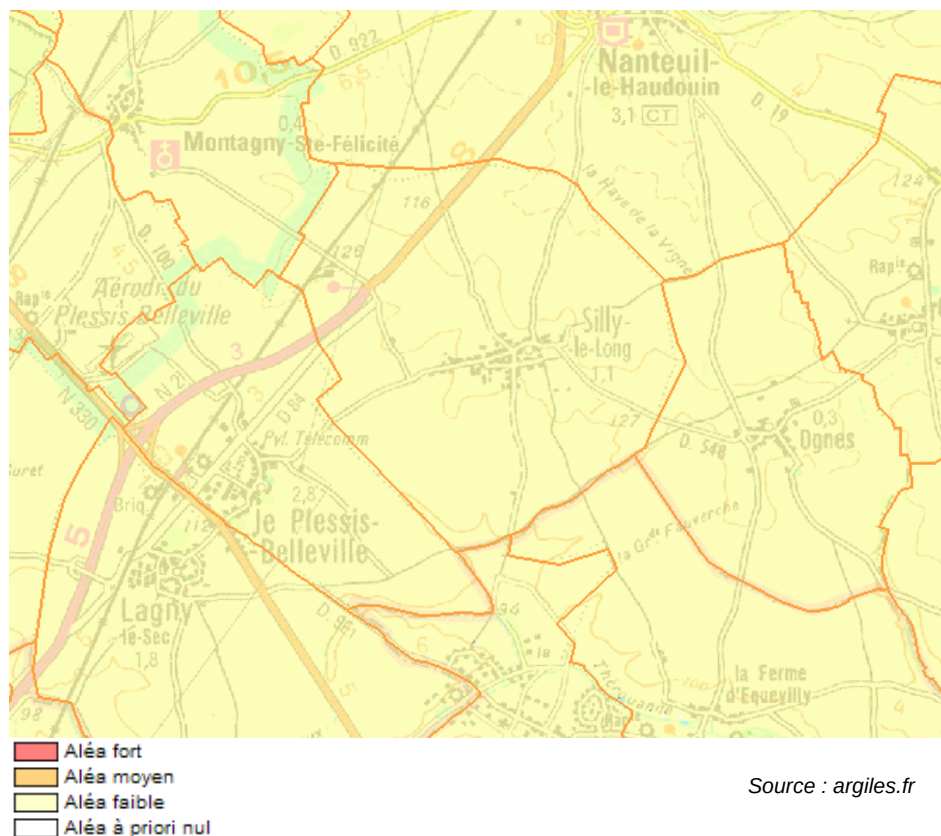
LE RISQUE DE RUISSELLEMENT

La commune ne présente pas de risques importants de ruissellements puisque son relief est plan. Lors de forts épisodes de pluies, les fossés le long des routes permettent de canaliser les ruissellements des champs et des voies imperméabilisées.

Lors des aménagements futurs, une attention devra être portée à la gestion des eaux pour ne pas reporter l'ensemble des ruissellements issus des espaces imperméabilisés dans les fossés existants qui tendent à être saturés.



CARTE DES ALEAS DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : argiles.fr

RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Des études récentes conduites par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) ont montré que le département était concerné par le risque de retrait gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions. Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Le bâtiment en surface est soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses/périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

La commune est sujette à un aléa faible sur l'ensemble de son territoire.

CONSEILS A LA CONSTRUCTION :

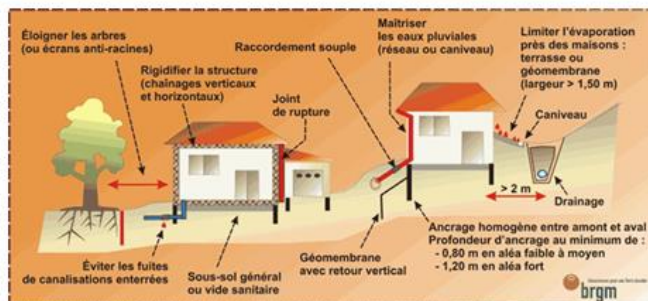
SOURCE : ARGILES.FR - BRGM

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



- o Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
 - o Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
 - o La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- o Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- o Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- o Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- o En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- o Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



Risques technologiques

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ces installations (ICPE) abritent des activités dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publique.

Silly-le-Long compte seulement une d'activité classée pour la protection de l'environnement.

HOLCIM GRANULAT

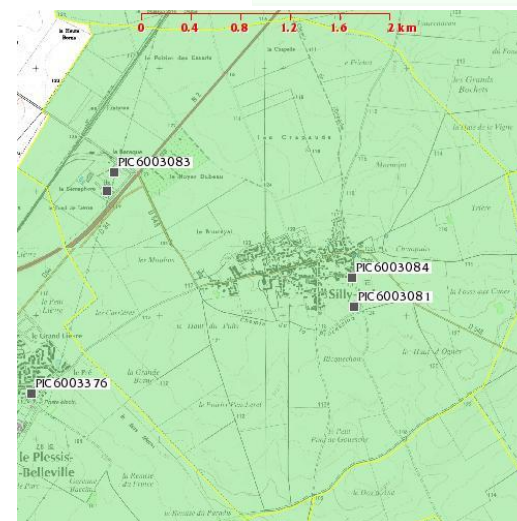
ICPE NON SEVESO

Il convient de prendre en compte ces installations au regard des distances d'éloignement que les constructions doivent respecter vis-à-vis d'elles.

SITES ET SOLS POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement. Cette banque de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS, ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse Dernière adresse format	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
1	PIC6003080	Beugnet S.A.		60330 Silly-le-long	SILLY-LE-LONG (60619)	c23.51z, d35.30z, v89.03z	Ne sait pas
2	PIC6003082	Le Paire et cie S.A.		60330 Silly-le-long	SILLY-LE-LONG (60619)	c23.6, v89.03z	Activité terminée
3	PIC6003083	Graves routières de l'île de France		60330 Silly-le-long	SILLY-LE-LONG (60619)	c23.51z, g47.30z, v89.03z	En activité
4	PIC6003085	Detoef pierre		60330 Silly-le-long	SILLY-LE-LONG (60619)	d35.2	Ne sait pas
5	PIC6003084	Vecten	Ageiculteur	Grande Rue, 96, 60330 Silly-le-long	SILLY-LE-LONG (60619)	v89.03z	En activité
6	PIC6003081	GAEC Horticole de Silly		Oissey (chemin d') 60330 Silly-le-long	Chemin d'Oissey d' SILLY-LE-LONG (60619)	v89.03z	En activité



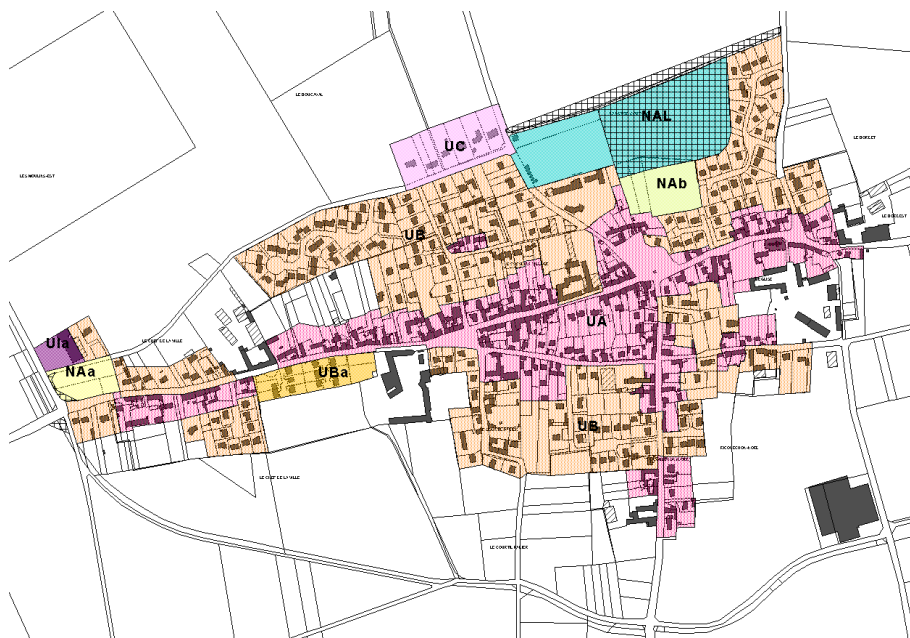
Source : Basias.brgm.fr



L'ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



EXTRAIT DU POS



HISTORIQUE DU POS

Le premier Plan d'Occupation des Sols de Silly le Long a été approuvé le 16 décembre 1993.

Puis, il a connu une mise à jour en mai 1996, une modification en février 1998 et une révision en date du 29 novembre 1999, par délibération en conseil municipal.

LES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉVUES PAR LE POS

UA – centre ancien de Silly-le-Long,

UB – extensions urbaines en continuité du centre ancien, vocation résidentielle,

UB a – zone urbaine non bâtie destinée à la construction de logements de type « maisons de ville » et leurs annexes.

UC – secteur d'habitat diffus, éloigné du centre bourg, qu'il convient d'intégrer

UI a – zone artisanale à proximité du bourg, à l'Ouest.

UI b – zone d'activités industrielle de fait, située entre la RN2 et la SNCF

UY – zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire.

NA a et b – zone naturelle destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble.

NAE – zone naturelle destinée à l'urbanisation à vocation d'activités de type hôtels, restaurants, ou stations-services.

NAL – zone naturelle, destinée à recevoir des équipements sportifs, de loisirs et de détente.

NC – zone naturelle à vocation agricole non équipée et protégée de l'urbanisation.



BILAN DES ZONES À URBANISER DU POS (ZONES NA)

	<u>Zone NAa à l'extrémité Ouest du bourg</u> Ce secteur n'a pas été urbanisé, il est encore disponible aujourd'hui. Il est desservi par les réseaux.
	<u>Zone NAb à l'Est du bourg</u> Ce secteur n'a pas été urbanisé, il est encore disponible aujourd'hui. Il est desservi par les réseaux et bénéficie d'une position stratégique au centre du bourg qui en fait un bon secteur potentiel pour le développement de l'urbanisation.
	<u>Zone NAL au Nord-Est du bourg.</u> Ce secteur, destiné à l'accueil d'équipements publics, n'a pas évolué depuis son ouverture à l'urbanisation.

CONSOMMATION FONCIÈRE CONSTATÉE DURANT LE POS

	CONSOMMATION PASSEE		
	zones urbaines	zones d'urbanisation Future	total
HABITAT			
disponibilités ouvertes par le POS en 1999 (ha)	4,5	1,5	6
foncier consommé (parcelle) entre 1999 et 2011 (ha)	2,5	0	2,5
foncier consommé (voirie et espaces vert) entre 1998 et 2011 (ha)		0	0
constructions (constructions principales) créées entre 1998 et 2011 (nb)	30	0	30
emprise bâtie entre 1998 et 2011 (ha)	0,34	0	0,34
coefficient de rétention foncière	0,44	1	0,58
densité en constructions à l'ha	12		12
taille moyenne des parcelles (m²)	833,33		833,33
densité bâtie (CES)	0,14		0,14

La consommation d'espaces à Silly-le-Long a toujours concerné uniquement de l'espace agricole. Il n'y pas d'espaces naturels à Silly-le-Long et les 42ha de surfaces artificielles recensés aujourd'hui sont issus de terrains agricoles.



ÉVOLUTION DÉTAILLÉE DE LA TÂCHE URBAINE ENTRE 1900 ET 2008



Source : cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr.

0,83%/an en 12 ans



LES ENJEUX



Enjeux thématiques

ATOUTS ET POTENTIALITES		CONTRAINTES ET FAIBLESSES
HABITAT POPULATION EQUIPEMENT	- Depuis 1968, la croissance est constante mais accuse un ralentissement depuis 99 (baisse du solde migratoire devenu négatif pour la première fois en 1999). - Un solde naturel qui reste très positif et qui souligne la jeunesse des habitants (indice de jeunesse de 2,3), malgré une tendance structurelle au vieillissement depuis vingt ans. >> Une dynamique démographique à relancer et une nécessaire prise en compte du desserrement des ménages qui accroît les besoins en logements.	- Une tension de plus en plus marquée sur le parc de logements (seulement 3,5% de vacance en 2007). - Un manque de diversification du parc (un seul logement social) qui peut s'expliquer par l'absence de transports en commun. - Une forte dépense énergétique des ménages liée à un parc de logements composés essentiellement de maisons individuelles et des déplacements motorisés uniquement individuels >> Un besoin accru en logements pour accueillir de nouveaux habitants. >> Une réflexion à mener sur les types de logements dont la commune a besoin et sur le développement des modes de déplacements doux.
	- Une petite offre commerciale en centre bourg qui se maintient - La forte présence de l'activité agricole de plus en plus contrainte par l'urbanisation. >> Besoin de pérenniser les petits commerces >> Besoin de protéger les terres agricoles et les abords des exploitations. Une réflexion est à mener sur la circulation des engins agricoles.	- Une bonne insertion économique des actifs communaux mais une offre d'emplois très faible qui souligne la dépendance aux pôles voisins (Île-de-France) - Quelques activités présentes et disséminées sur le territoire : de la vacance et un manque d'insertion paysagère >> Un besoin d'améliorer le traitement des abords et d'envisager le devenir des secteurs vacants.



ATOUTS ET POTENTIALITES		CONTRAINTES ET FAIBLESSES
ESPACE URBAIN	- Des îlots d'habitations groupées viennent combler les dents creuses et casser le rythme linéaire de l'urbanisation du bourg silicien. - Le bourg présente un bâti ancien de qualité, peu mis en valeur : l'église et les fermes agricoles. - Le réseau viaire très bien fourni et la présence de la RN2 permettent une bonne desserte de la commune et un accès aisé aux territoires voisins. - Le chemin de la procession sert de desserte aux engins agricoles et de chemins de promenades aux habitants, mais il perd sa fonction au Nord par le développement urbain des dernières années. >> Le bâti présente peu de disponibilités et pose la question de la localisation du futur développement. Une réflexion pourrait être menée dans le cadre du SCoT concernant l'évolution des bâtiments agricoles (hébergement touristique etc.). >> Une nécessité de préserver la desserte agricole ; réflexion à mener sur l'avenir de sa partie Nord.	- Un manque d'inter-connexions entre les différentes polarités notamment par des cheminements doux. - Des espaces publics et une ambiance très minérale - Une forme très linéaire qui éloigne les espaces bâtis des polarités. - Le réseau viaire fonctionne beaucoup en impasse et ne facilite pas la cohérence urbaine. - Le trafic reste concentré sur la Grand Rue et génère des nuisances et un manque de sécurité. - Pas de transports en commun. >> Besoin d'engager une requalification des espaces publics (amener la nature dans le bourg) et de développer un maillage efficace de desserte. >> Rechercher une alternative à la circulation de la Grand Rue ? Et développer le transport en commun ? >> Réflexions à mener concernant la forme et les secteurs de développement de l'urbanisation.
ENVIRONNEMENT PAYSAGES CADRE DE VIE	Un paysage de plateau agricole ouvert où les constructions sont relativement bien intégrées par la végétation anthropique des franges. >> Un besoin de préservation des éléments végétaux présents pour animer le paysage et veiller à l'intégration des constructions.	Une fragilité des lisières urbaines dues à l'espace agricole plan qui entoure le village >> Une attention particulière à porter au traitement des franges.

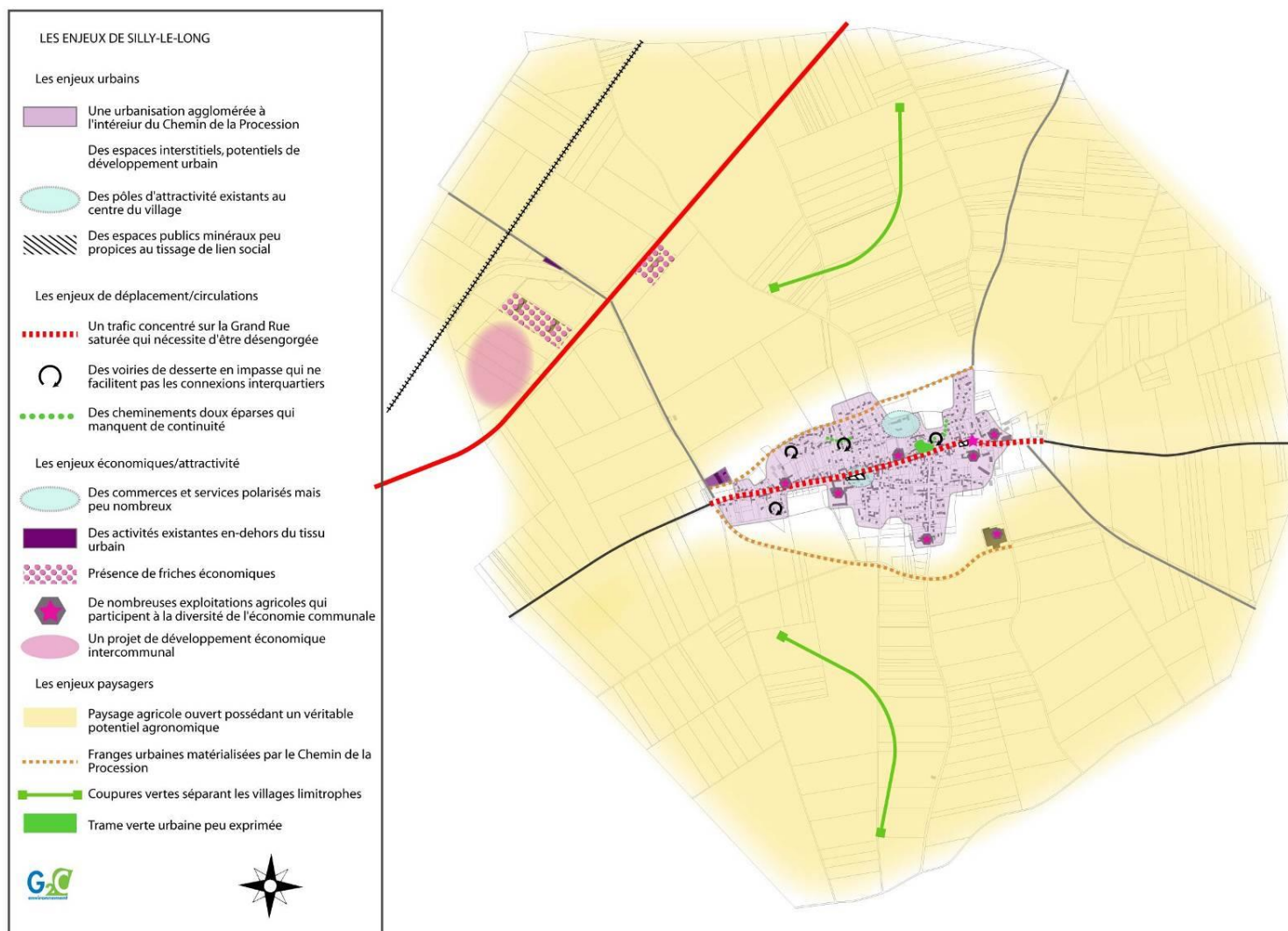


Enjeux croisés

	Démographie et habitat	Economie et attractivité	Espaces urbains	Environnement et paysages
MAINTENIR LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ESPACES NATURELS	Une commune qui accuse un ralentissement de sa croissance >> Nécessité de dynamiser la croissance démographique.	Les commerces et équipements sont polarisés et nécessitent peu de déplacements, mais certains quartiers restent trop éloignés. >> Enjeu de réorganisation des liaisons interquartier	Une urbanisation rationnelle agglomérée autour du centre historique, à l'intérieur du chemin de la Procession. Un effort de densification du centre, malgré quelques opérations encore trop isolées du centre. >> Nécessité de poursuivre cet effort de densification du centre.	Le chemin de la procession constituait une limite franche à l'urbanisation, aujourd'hui transgressée. >> Nécessité de maintenir ces lisières urbaines.
ASSURER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE	Un indice de jeunesse élevé, mais une population structurellement vieillissante qui induit un desserrement des ménages. >> Besoin accru en logements >> Faiblesse des services commerces et transports de la commune à prendre en compte dans l'élaboration de la politique de logement.	Une faible offre d'emplois qui accroît la dépendance de la commune vis à vis des pôles économiques voisins. Des activités économiques affaiblies, qui manquent d'attractivité. >> Enjeu de diversification des fonctions de la commune >> Besoin de conserver et dynamiser les activités économiques et l'activité commerciale de la commune en valorisant ses atouts (accessibilité, attractivité touristique).	Un développement du bourg linéaire autour de la Grand Rue qui concentre le trafic automobile. Ambiance très minérale du bourg, peu d'espaces publics >> Nécessité d'affirmer un lieu de vie et de développer la trame végétale >> Besoin de gérer la circulation de la Grand Rue.	Le territoire présente un paysage agricole ouvert fragilisé par l'urbanisation >> Le maintien et préservation d'une diversité des fonctions des espaces ruraux : activité économique des exploitations agricoles + activités d'accueil touristique.
REDUCTION DES G.E.S., MAITRISE DE L'ENERGIE, PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES, ET ASSURER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	Un parc de logements principalement composé de constructions individuelles consommatrices d'énergie >> Besoin d'adaptation du parc de logements aux objectifs d'économie d'énergie.	>> Une entreprise classée à prendre en compte. >> Des friches industrielles non traitées, et des activités mal insérées dans l'environnement.	Une commune agrémentée d'un patrimoine bâti de qualité peu mis en valeur >> Besoin de préserver et mettre en valeur les bâtis de qualité.	>> La préservation des espaces naturels identifiés >> Le maintien de l'équilibre et espaces urbanisés/espaces agricoles.



Enjeux cartographiques





CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

La définition du parti d'aménagement est l'expression de la mise en corrélation des objectifs initiaux du conseil municipal et de la réponse aux enjeux mis en exergue par le diagnostic communal.

L'objet du rapport de présentation du PLU, et particulièrement cette partie, est de permettre aux citoyens de comprendre le projet de la commune, ses options d'aménagement et d'équipements, les dispositions réglementaires (zonage et règlement) et la façon de les mettre en œuvre.



EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE



La définition des orientations du projet communal s'appuie sur une lecture croisée des enjeux communaux et intercommunaux. L'armature du PADD retenu par la municipalité constitue ainsi une réponse aux questions d'avenir du territoire communal et permet de retranscrire à son échelle les objectifs impartis par les lois SRU ainsi que celles dites du Grenelle de l'Environnement.

Orientation 1 : Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

DES LOGEMENTS RÉPONDANT À L'ENSEMBLE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

BESOINS RELEVÉS DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE
- Un besoin accru en logements pour accueillir de nouveaux habitants car le parc actuel ne le permet pas. - Une dynamique démographique à relancer couplée à une prise en compte du desserrement des ménages qui accroît les besoins en logements. - L'amorce d'un vieillissement démographique et des besoins repérés pour les personnes âgées. - Un parc de logement essentiellement composé de propriétaires >> un besoin de logements aidés. - Des tailles de logements toujours plus importantes alors que 14% des ménages comptent 1 personne >> un besoin de diversification de l'offre.	La municipalité vise une relance de la dynamique démographique qui s'essouffle ces dernières années. Le projet s'inscrit dans la nécessité de développement et de diversification de l'offre en logements sur le territoire communal. Il prévoit d'ici 2020, la création d'environ 65 logements qui contribueront à répondre aux besoins identifiés. Les objectifs de diversification sont de proposer un plus grand nombre de logements aidés et de petits logements pour les jeunes en début de parcours résidentiel mais aussi pour les personnes âgées.	- Le PLU offre une disponibilité foncière (en zone U et AU) permettant d'assurer la satisfaction des besoins fonciers nécessaires à la création des logements. - Dispositions réglementaires assurant la réalisation de 10% à 20% de logements sociaux pour toute opération réalisée dans la zone 1AU.



ENRICHIR L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

BESOINS RELEVÉS DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE
- Une offre en équipements sportifs et de loisirs à enrichir et à prendre en compte pour organiser le développement urbain. - Un raccordement au réseau numérique de fibre optique pour les constructions existantes et nouvelles.	L'offre actuelle d'équipements permet à la commune de répondre aux besoins de ces habitants mais elle sait que la nature et l'importance de cette offre influe sur les choix d'installations de futurs habitants. C'est pourquoi elle souhaite poursuivre l'accroissement de ses équipements sportifs et de loisirs. Les équipements silicien sont regroupés en un pôle. Le développement de la commune s'appuie sur cette polarité pour définir le secteur d'extension future permettant ainsi de limiter les déplacements. Le renforcement de ce pôle sera l'occasion de créer un lieu de rencontre et de sociabilité. La réussite de l'accueil de nouvelles zones d'activités passe aussi par un niveau de services numériques attractif par sa performance et sa modernité. Une offre numérique de haut niveau est également pour les habitants de la commune un atout en cette période « du tout numérique » qui ne cesse de se développer.	- Création de secteurs d'extension réservés aux équipements de sports, de loisirs et scolaire – 1AU à proximité de la zone déjà équipée. - Positionnement d'une zone d'extension future à vocation d'habitat (1AU) à proximité du secteur d'équipements.
		<u>En parallèle au PLU, autres mesures communales</u> Un raccordement à la fibre optique selon le Schéma d'Aménagement Numérique de l'Oise.



ACCUEILLIR TOUTES LES ENTREPRISES

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
- Assurer la reprise des espaces d'activités, pour certains en friche, le long de la route nationale 2. - Améliorer les abords des espaces d'activités. - Assurer le maintien des commerces présents concurrencés par les grandes surfaces de Le Plessis-Belleville et Nanteuil-le-Haudouin et permettre la reprise des anciens locaux en centre bourg. - Préserver les activités et les terres agricoles mais également les abords des exploitations agricoles. - S'inscrire dans le SCOT qui place Silly et sa façade sur la RN2 dans l'axe économique et prévoit la réalisation d'un future ZA en lien avec le Plessis-Belleville.	La commune de Silly-le-Long souhaite réengager une dynamique économique en réinvestissant les secteurs d'activités en friche. L'accueil d'entreprises le long de la RN2 est également une volonté intercommunale inscrite au SCOT du Pays de Valois. La commune souhaite soutenir les activités de proximité : les commerces du centre bourg, afin de garder un certain dynamisme. La volonté de préserver les agriculteurs du mitage de leurs terres contre une urbanisation mal maitrisée, et des contraintes induites par ce développement urbain.	- La création d'un secteur spécifique à la future zone d'activités intercommunale. Classée 2AUi en raison de l'absence de structures routières de desserte (échangeur) et dans l'attente de leur réalisation. - Des secteurs d'activités différenciés pour assurer le maintien de la diversité : Ula – activités non nuisantes en centre bourg ; UIb et UIc – multi-activités en site dédié excentré des habitations et le long de la RN2. - L'obligation de traitement paysager végétal des espaces libres et marges de recul des zones UI. - La définition, en centre bourg, d'un secteur interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants (application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme). - Classement en zone A des terres agricoles. Nouvelles constructions agricoles admises en zone agricole sans condition et en zone urbaine (UB) s'il s'agit de l'extension du siège existant



DÉFINITION DE L'OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

La définition de l'objectif démographique s'appuie sur cinq hypothèses de croissance démographique étayées à partir des évolutions constatées sur la commune. Ces hypothèses se basent sur la population de Silly-le-Long en 2009 (dernière estimation INSEE connue à la date de la définition de l'objectif démographique) s'élevant à 1 142 habitants. Les perspectives démographiques proposées par le PLU sont envisagées à une échéance 2022.

- Hypothèse basse

Basée sur la tendance actuelle (1999-2009), c'est le scénario « au fil de l'eau » qui poursuit la croissance actuelle.

- TCAM : + 0,35 %
- Population estimée en 2022 : 1 195 hab.

- Hypothèse moyenne

Selon la **croissance intercommunale** observée ces quarante dernières années (1968-2007)

- TCAM : + 1,37 %
- Population estimée en 2022 : 1 363 hab.

Selon la **croissance communale** observée ces quarante dernières années (1968-2009)

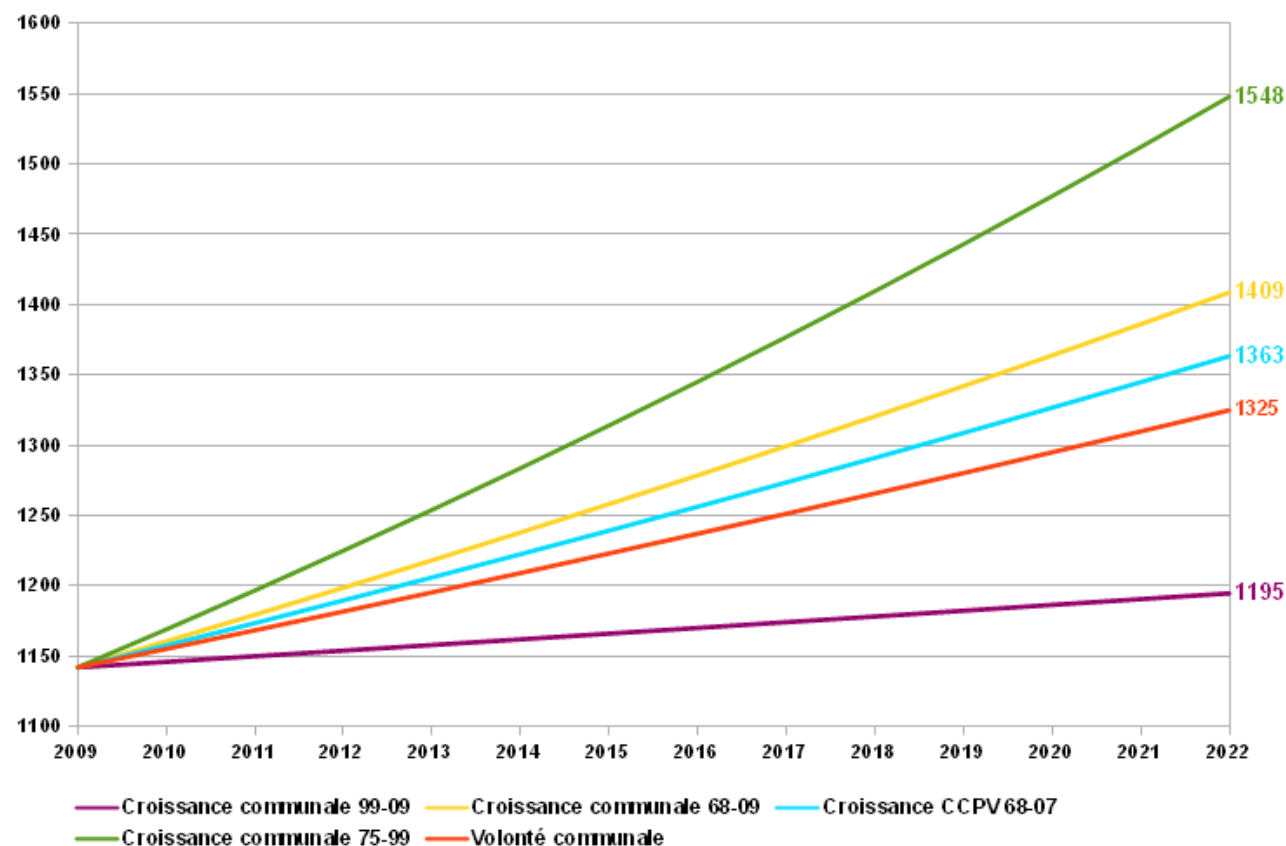
- TCAM : + 1,63 %
- Population estimée en 2022 : 1 409 hab.

- Hypothèse haute

La reprise de la plus forte croissance : période de la périurbanisation (1975-1999).

- TCAM : + 2,37 %
- Population estimée en 2022 : 1 548 hab.

Scenarii d'évolution démographique



*Au regard des différentes hypothèses démographiques, aucune ne correspondait réellement à la volonté de relance démographique de la commune. C'est pourquoi, la municipalité silicienne se fixe un objectif de croissance d'1,15%/an. Elle vise l'accueil de **183 habitants supplémentaires** d'ici 2022*



DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET DES BESOINS FONCIERS

L'estimation des besoins en logements est générée par la prise en compte de plusieurs facteurs :

- Le desserrement des ménages qui se traduit par une diminution structurelle du nombre moyen de personnes par ménage. Cette moyenne était de 2,8 en 2009. Même si la tendance est à la baisse, Silly-le-long attire préférentiellement des familles. Cible privilégiée pour la commune, cela permet d'envisager qu'une très légère baisse à 2,75 personnes par ménage d'ici à 2022.
- L'accueil de 183 habitants supplémentaires qui nécessite la création de 67 logements.
- La prise en compte des phénomènes de renouvellement. Le renouvellement doit être entendu comme la prise en compte des réinvestissements de logements vacants et les logements créés par changement de destination. Entre 2002 et 2010, la commune a enregistré 8 changements de destination qui ont permis de créer 8 nouveaux logements. Comptant sur la poursuite de ce phénomène, à compter d'un logement par an, la réalisation de 10 logements par le biais du renouvellement est estimée à horizon 2022.
- Les disponibilités urbaines telles que dents creuses est également pris en compte, ainsi pour les années à venir ce phénomène devrait permettre l'investissement de 1,20 ha soit environ 18 logements d'un foncier de 650m².

Situation en 2009	
Population en 2009	1142
Habitants/logement	2,8
Nombre de logements	407

Prévisions pour 2022		Besoins en logements
Taille des ménages – Desserrement	2,75	8
Augmentation population projetée – Besoins nouvelles populations	1325	67
Renouvellement	2,5%	10
Total des besoins en logements		65

Foncier par logement (m²)	650
Répartition	100%
Logements	65
Besoin brut en ha	
	4.2

Capacité urbaine existante en ha	2,0	
Coef de rétention foncière sur capacité urbaine	0,4	
Capacité urbaine mobilisable en ha		1,2
Besoins en nouvelles zones		3,0
coef de rétention foncière sur zone AU	0,2	0,6
Coef VRD sur zone AU	0,2	0,6
BESOIN NET (en ha)		4,2

Ainsi les besoins en logements pour 2022 pour la commune sont estimés à **65 unités**.

L'évaluation des besoins fonciers est inhérente aux formes urbaines et typologie de logements envisagées. La commune de Silly-le-Long a choisit de fixer un foncier moyen de 650m² afin de garder plus de possibilités de modulation du foncier en fonction des besoins et des parcours résidentiels.

Ainsi les besoins fonciers pour la production des 65 logements prévus par la commune sont estimés à **4,2 ha**



Orientation 2 : Anticiper le village de demain

COMBLER ET DENSIFIER MAIS NE PAS ÉTENDRE POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
- Redessiner une enveloppe urbaine cohérente qui comble les espaces interstitiels et maintien une coupure agricole avec les communes limitrophes de Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville. - Densifier les espaces bâtis du centre bourg et les polarités - Les équipements doivent servir de support au développement futur pour permettre de diminuer les déplacements automobiles.	Cette orientation traduit l'objectif communal de maîtrise de l'urbanisation et de lutte contre l'étalement urbain. Elle vise à assurer l'optimisation de la ressource foncière et la recherche d'extensions cohérentes proches des polarités (loisirs, scolaires, emplois), tout comme une mixité fonctionnelle des tissus urbains, afin de favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et la diminution de la consommation de l'espace agricole.	- Le repérage et la comptabilisation des « dents creuses » en zone U dont le classement est maintenu pour assurer une densification. - Des zones U et AU qui permettent une mixité des fonctions : elles accueillent du résidentiel comme des équipements mais aussi des activités économiques (commerces, artisanat, bureaux) à partir du moment où celles-ci sont compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone. - Définition de zones AU à vocation résidentielle en renforcement de l'enveloppe actuelle, à proximité des pôles d'équipement et proposant une enveloppe urbaine cohérente : urbanisation entre le chemin de la Procession et les terres agricoles avec création d'un cheminement qui matérialise la frontière entre l'urbain et l'agricole et qui crée un lien vers les équipements. - Mise en place d'un phasage des zones à urbaniser, zone 1AU pour une urbanisation à court terme et 2AU à long terme sous réserve de modification du PLU. - Réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU pour assurer une optimisation de la ressource foncière, en appliquant notamment des densités moyennes à respecter.



Le projet communal de Silly-le-Long justifie ses objectifs de modération de la consommation de l'espace par :

- La diminution des zones d'extension dévolues à l'accueil de population (de 6 ha à 5,2 ha),
- Des densités de constructions plus importantes puisque le projet prévoit une moyenne de 15 log/ha alors que la consommation passée montre une moyenne jusqu'ici de 12log/ha.

	CONSOMMATION PASSEE		
	zones urbaines	zones d'urbanisation Future	total
HABITAT			
disponibilités ouvertes par le POS en 1999 (ha)	4,5	1,5	6
foncier consommé (parcelle) entre 1999 et 2011 (ha)	2,5	0	2,5
foncier consommé (voirie et espaces vert) entre 1998 et 2011 (ha)		0	0
constructions (constructions principales) créées entre 1998 et 2011 (nb)	30	0	30
emprise bâtie entre 1998 et 2011 (ha)	0,34	0	0,34
coefficient de rétention foncière	0,44	1	0,58
densité en constructions à l'ha	12		12
taille moyenne des parcelles (m²)	833,33		833,33
densité bâtie (CES)	0,14		0,14

Ainsi, le programme de Silly-le-Long prévoit l'accueil de nouveaux habitants, qui par des formes urbaines plus denses, consommeront en moyenne 295 m² d'espaces supplémentaires chacun. Par rapport aux formes urbaines passées, on n'observe que le projet de Silly-le-Long recherche des formes urbaines en cohérence avec les besoins en petits logements constatés sur la commune (20 log/ha prévu pour le secteur 1AU « Hugo » – Cf. Orientations d'Aménagement et de programmation).

	CONSOMMATION FUTURE PREVUE		
	zones urbaines	zones d'urbanisation Future	total
Disponibilités prévues au PLU	1,2	4,2	5,4
Nombre de logements nouveaux prévus	18	50	68
Densité de construction brute à l'ha prévue	15	12,5	13
Densité de construction nette (hors VRD et Esp. vert) à l'ha prévue	15	15	15
Nombre de nouveaux habitants prévu			183
Consommation moyenne par habitant Supplémentaire prévue			295,08

Par ailleurs, sur les 15 années à venir, les objectifs de développement d'urbanisation augmenteront la tache urbaine d'environ 8 %, soit une moyenne de 0,5% par an. Une tendance nettement en deçà des évolutions constatées ces 30 dernières années.

Près d'un tiers des surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants se situeront dans le tissu bâti actuel et les extensions prévues se situent toutes en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et cherchent à limiter l'étirement du village.

Le PLU a pris en compte les disponibilités du tissu existant (dents creuses) et du potentiel de logements pouvant être réalisés dans ces espaces. Les zones AU définies sont la réponse aux besoins fonciers

nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique inscrit au PADD. La zone 1AU a été définie à proximité immédiate des équipements et à été priorisée. Pour assurer l'atteinte de l'objectif précédemment, le choix s'est ensuite porté sur un secteur déjà en zone NA au POS et qui vient poursuivre l'urbanisation de la rue



de la Procession déjà en partie réalisée. Le projet de PLU ne vient pas créer d'étalement urbain mais vient bien combler un espace, qui de plus, viendra donner une forme cohérente au village en « terminant » la rue.

En outre, il faut noter que les objectifs en matière d'économie auront également un impact sur la consommation d'espaces. 15ha sont inscrits pour une future zone d'activités à très long terme. Mais cette donnée ne doit pas être regardée à la simple échelle locale mais comme une consommation à l'échelle intercommunale puisque cette zone s'inscrit dans les 170ha à vocation de nouvelles zones d'activités octroyés par le SCOT du Pays de Valois, soit moins de 10% des surfaces prévues à l'échelle communale.

Ces différentes dispositions permettent ainsi au Plan Local d'Urbanisme de Silly-le-Long de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



SE DÉPLACER AUTREMENT

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
- Redonner une plus grande place au piéton. - Un besoin de développement du maillage de circulations douces entre les différentes polarités. - Développer la trame de circulations douces notamment pour l'accès aux principaux services et équipements, favorisant ainsi ce mode de circulations plutôt que l'utilisation systématique de la voiture. - Améliorer et sécuriser la circulation en centre bourg (La Grande Rue).	La commune de Silly-le-Long cherche à s'engager à son échelle dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et dans la réduction de la dépendance aux énergies fossiles. Son orientation vise donc à promouvoir et à développer les modes de déplacement alternatif à la voiture par les cheminements doux. En faisant du chemin de la procession au Nord une alternative à la Grande Rue, avec une circulation apaisée et partagée sur la route et des cheminements doux sécurisés sur les abords, la circulation du centre bourg pourra être améliorée.	- Définition de la zone 2AUI en renforcement de l'enveloppe actuelle, à proximité des pôles d'équipement existant et proposant une enveloppe urbaine cohérente : urbanisation entre le chemin de la Procession actuel et les terres agricoles avec création d'un cheminement qui matérialise la frontière entre l'urbain et l'agricole et qui crée un lien vers les équipements. - La protection des commerce en centre bourg (L123-1-5-7°bis) participe de la volonté communale de garder une offre commerciale de proximité pour éviter les déplacements automobiles systématiques pour des besoins quotidiens vers Le Plessis-Belleville ou Nanteuil-le-Haudouin. - Par le biais des OAP, le PLU impose la réalisation de cheminements doux à l'intérieur des futures opérations.



PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS DE TERRITOIRES

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
➤ La commune de Silly-le-Long fait partie du SCOT du Pays de Valois qui s'inscrit dans une dynamique économique visant à définir des pôles économiques structurants. Dans ce cadre, le SCOT prévoit la création d'une future zone d'activités de 28 ha sur Le Plessis-Belleville et Silly-le-Long.	Le projet municipal doit tenir compte des orientations du SCOT dans le cadre de ce PLU.	➤ La création d'un secteur spécifique à la future zone d'activités intercommunale, classée 2AUi pour donner la priorité au réinvestissement des zones d'activités existante en friche et pour tenir compte de la condition de réalisation d'un échangeur d'accès à la RN2 sur la commune.



ADAPTER LES LOGEMENTS

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
➤ Diminuer la dépendance aux énergies fossiles. ➤ Proposer des formes urbaines plus denses pour limiter la dépense énergétique.	A son échelle, la municipalité souhaite s'engager dans des actions en faveur des mobilités durables mais aussi par la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques. Ainsi, le recours aux nouvelles sources d'énergie sera encouragé – solaire, photovoltaïque, géothermie... Les démarches de Haute Qualité Environnementale seront également approuvées par la municipalité. L'incitation à des formes urbaines plus denses et limitant l'énergétique mais aussi la recherche d'orientations optimisant l'ensoleillement sont également des composantes des futurs secteurs d'habitat de Silly-le-Long.	➤ Le règlement assure la possibilité de mise en place d'installations solaires (panneaux) et de toitures végétalisées. ➤ Les OAP proposent des extensions aux formes urbaines plus denses et la recherche de l'optimisation de l'ensoleillement.



Orientation 3 : Qualifier le cadre de vie rural de Silly-le-Long

MAINTENIR LES CARACTÈRES DE LA COMMUNE

BESOINS RELEVÉS DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE
➤ Maintenir la coupure avec Nanteuil-le-Haudouin et Le Plessis-Belleville. ➤ Aménager le centre bourg de manière plus qualitative : Actuellement la commune est traversée par la RD 548 qui concentre l'ensemble du trafic du village. Regroupant les petits commerces, cette pénétrante au cœur du bourg met la voiture au premier plan et la vie de village au second. ➤ Protéger le patrimoine bâti : Constructions d'architecture traditionnelle, témoignages des activités passées de bâtiments, éléments religieux.	La municipalité qui souhaite développer sa commune et accueillir de nouveaux habitants s'attachera à préserver le caractère rural qui la définit. Le PLU protégera et valorisera les éléments patrimoniaux qui sont partie prenante du visage du paysage urbain et de l'identité du village. Cette identité est également le garant d'une certaine attractivité résidentielle. La commune a pour projet d'améliorer la traversée de la RD 548, que ce soit par une végétalisation accrue ou par la création de cheminements piétons plus sécurisés. En préservant les espaces agricoles séparant les trois communes (Plessis-Belleville, Silly-le-Long et Nanteuil) pour éviter une conurbation et en concentrant son développement urbain aux stricts contours du bourg existant, Silly-le-Long maintiendra une coupure avec les communes voisines.	➤ Un zonage et un règlement différencié pour le centre bourg (UB) et les zones agricoles (A) qui n'accueille aucune autre constructions que celles agricoles. ➤ Obligation de plantations, de traitements paysagers par le végétal en zones UB et A, mais également toute autres zones du PLU. ➤ Préservation des boisements résiduels de type garenne par un classement en EBC. ➤ Protection des éléments du patrimoine bâti identitaires au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
		<u>En parallèle au PLU, autres mesures communales</u> ➤ L'aménagement de la traversée du bourg.



PRÉSERVER ET ÉTOFFER LA TRAME VÉGÉTALE

BESOINS RELEVÉS DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE RÉGLEMENTAIRE
➤ Protéger les éléments ponctuels ou linéaires : garennes, haies, arbres, etc. ➤ Maintenir les espaces et petits réservoirs de biodiversité. ➤ Conserver des respirations dans le tissu bâti.	Le PADD propose un objectif de protection des espaces naturels et de maintien des richesses biologiques sur le territoire communal. Comme autant de petits réservoirs de biodiversité ou de composantes urbaines d'aujourd'hui et de demain, la commune aspire à la préservation de ces éléments de « nature » comme les jardins du centre-bourg, car accorder de l'importance aux espaces verts c'est aussi garantir un cadre de vie agréable. Le projet communal tend vers une qualité paysagère en végétalisant les trottoirs de la traversée du bourg, en améliorant les plantations du square Jacques Teulet, et en végétalisant les nouvelles opérations.	➤ Classement en EBC ou au titre de l'art. L123-1-5-7° des garennes et arbres. ➤ Création d'un secteur Nj en centre bourg comme espace de respiration. Cet espace de jardins n'autorise rien d'autres que les constructions d'abris de jardins de moins de 20m². ➤ Obligation de plantations, de traitements paysagers par le végétal dans toute les zones du PLU. ➤ Création « d'espaces à planter » autour de certaines constructions existantes ou prévues pour en améliorer l'insertion paysagère. ➤ Les OAP imposent la réalisation de plantations sur les pourtours des sites pour assurer leur intégration dans le paysage.



GARDER L'IDENTITÉ AGRICOLE

BESOINS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION DU PADD	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
➤ Protéger des potentiels agronomiques, c'est-à-dire les terres, qui participent aussi de l'identité paysagère. ➤ Conjuguer agriculture et développement urbain. ➤ Valoriser le patrimoine rural bâti - forte de son activité agricole importante, Silly-le-Long présente de nombreux corps de ferme au bâti de qualité. Présents au cœur même du village, ces bâtiments confèrent à la commune un véritable patrimoine architectural.	L'activité agricole constitue tant un paramètre économique qu'une composante affirmée de l'identité sillicienne. De plus en plus menacée par l'urbanisation, son maintien représente un enjeu fort. Recréer au Nord un chemin d'exploitation permettra de faciliter la circulation des engins agricoles et de limiter les conflits d'usage. Préserver les espaces agricoles stratégiques passe par une urbanisation circonscrite à l'intérieur du tissu urbain actuel et par le maintien des activités en place en protégeant leurs abords de toute urbanisation. Permettre le changement de destination du patrimoine bâti rural vers de l'habitat, du commerce, de l'artisanat ou de l'hébergement de loisirs par exemple assurera la réhabilitation, l'entretien du bâti agricole.	➤ Définition de zones A, AU et AUI en tenant compte de l'enveloppe actuelle, et proposant une enveloppe urbaine cohérente à proximité des pôles d'équipement existants : urbanisation entre le chemin de la Procession actuel et les terres agricoles avec création d'un cheminement qui matérialise la frontière entre l'urbain et l'agricole. ➤ Création d'emplacement réservé pour la création d'un « Chemin de la Procession bis » pour faciliter les déplacements agricoles en dehors du centre-bourg trop contraignant pour les engins agricoles. ➤ Protection des éléments du patrimoine bâti agricole identitaires au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. ➤ Repérage des éléments du patrimoine bâti en zone agricole au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme avec possibilité de changement destination (à vocation d'habitat, d'hôtel, de bureaux ou d'équipement public) pour leur assurer une vie nouvelle et éviter les ruines.



Compatibilité des orientations du PADD avec les principes de développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit, dans cet objectif, de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APPORTEES PAR LE PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	› Une stratégie urbaine qui privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont situés au sein ou en renforcement d'espaces actuellement bâtis. › La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu et par la valorisation de secteurs plus importants (zones 1AU et 2AU). › Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors de certains secteurs urbains denses seule l'évolution maîtrisée du bâti existant est autorisée par le PLU. › Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces boisés de la commune sont identifiés (garennas, arbres,...), les quartiers paysagers (part du végétal plus importante, tels jardins potager) et l'obligation de traitement paysager végétal en toute zone du PLU.
Favoriser une mixité fonctionnelle	› Renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, en faveur de l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux) et des équipements. › Création d'un secteur de conservation des commerces de proximité n'autorisant pas le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux (L123-1-5-7°bis). › Classement des équipements publics existants ou à créer au sein des zones urbaines et des opérations d'urbanisation futures.
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	› Volonté de renforcer la capacité du parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations : Objectif de 10 à 20% de logements sociaux dans toutes les opérations. › Les règles définies aux articles 6 à 13 permettent la réalisation d'une diversité de formes urbaines et de logements (individuel, collectif, individuel dense...). › Afin de satisfaire les besoins en équipements publics, le PLU prévoit le renforcement du pôle scolaire/sportif existant (création de nouveaux équipements de sports et loisirs à proximité des équipements scolaires et sportifs existants – zone 1AUI et emplacements réservés pour les extensions de l'existant).



PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APPORTEES PAR LE PLU
Assurer et maîtriser le développement économique	- Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et service de proximité) dans le tissu urbain à travers un dispositif réglementaire facilitateur et de protection des commerces existants. - Le projet incite au réinvestissement des zones d'activités en friche en assurant l'accueil d'activités diversifiées dont celles incompatibles avec les zones résidentielles du fait pour ces zones d'activités de leur localisation excentrées des zones d'habitation et de leur destination vouées exclusivement à l'activité. - Le PLU prévoit la réalisation du projet intercommunal de zone d'activités, zone 2AUI. Un projet soumis à la réalisation d'un échangeur sur la commune.
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	- Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. - L'accessibilité aux équipements et aux différents quartiers du village par les modes de déplacement doux (piétons et deux-roues) est favorisé par le PLU qui prévoit la création d'emplacements réservés à cet effet. Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminement doux.
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	- Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les installations de production d'énergie solaire intégrées aux caractéristiques architecturales et patrimoniales locales (articles 11). - Le projet permet la réalisation de toitures végétalisées qui permettent une diminution des taux de CO₂, pour plus de dioxygène produit. - Les OAP préconisent des implantations relatives à l'ensoleillement (implantation des façades au Sud, bâtiments en quinconce pour limiter les ombres portées...). - Le règlement du PLU permet une évolution des règles architecturales en faveur d'une architecture contemporaine et/ou bioclimatique.
Préserver la qualité de l'eau	- La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques : - Préservation de la ressource : maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (le PLU prévoit le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des eaux usées), - Limitation des rejets d'eaux de ruissellements (le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle, prévoit des coefficients d'espace vert de pleine terre et l'obligation de plantation). - Le projet permet la réalisation de toitures végétalisées par leur capacité de rétention, d'évaporation et de relargage différé des eaux de pluies contribuent à lutter contre les effets néfastes de l'imperméabilisation des sols.



PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	› La nature dans la ville et les espaces urbanisés est favorisée par l'inscription de coefficients d'espaces libres de pleine terre dans les dispositions réglementaires des zones urbaines – excepté les zones à vocation d'activités - 20% en UB et 30% en 1AU. › Préservation d'espace de jardins potager accompagné d'une urbanisation maîtrisée – Zone Nj. › Réalisation de plantation, de traitement paysager végétal dans toutes les zones du PLU participant à la création de corridors biologiques – ceinture verte « tour de ville ». › Plantation d'arbres lors de création d'espace de stationnement.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	› Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal (L123-1-5-7°). › Changement de destination possible du patrimoine agricole - en zones agricole et urbaine. › Insertion paysagère des constructions obligatoire dans toutes les zones du PLU. › Plantation d'arbres lors de création d'espace de stationnement.
Prévenir les risques et les nuisances	› La prise en compte de mesures d'isolement acoustique et de prévention contre les risques naturels est assurée par les dispositions réglementaires du PLU ou leurs recommandations annexes. › En zone urbaine, le PLU autorise les activités économiques à condition qu'elles soient compatibles (risques et nuisances engendrées) avec le caractère résidentiel de la zone.



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA DEFINITION DES REGLES



Définition succincte des différentes zones et secteurs du PLU

- ZONES URBAINES

UB - Zone urbaine à dominante résidentielle

La zone UB est à la fois une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien et une zone d'extension immédiate du centre-bourg, correspondant aux extensions à vocation mixte et structurée autour des principaux axes de communication. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.

UL – Zone urbaine à vocation d'équipements

La zone UL est une zone recevant des équipements scolaires et sportifs, incompatibles, de part leur dimension, le trafic et l'animation qu'ils génèrent, avec la vocation mixte de la zone UB composée essentiellement de constructions à usage d'habitation.

UI - Zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone UI est une zone recevant des constructions à caractère industriel, commercial, de bureaux, d'hôtellerie, de service et d'artisanat.

- Le secteur UIa : Secteur en zone urbaine, à proximité de la zone UB à dominante résidentielle et située en entrée de ville. Vitrine du bourg, ce secteur n'admet les constructions que si elles sont compatibles avec les habitations et n'autorise pas les constructions à vocation agricole, industrielle ou d'entrepôt.
- Le secteur UIb et UIc : Zones d'activités situées de part et d'autre de la RN2. Le règlement assure l'accueil d'une diversité d'activités économiques pour permettre le réinvestissement de ces espaces pour certains en friche.

- ZONE A URBANISER

Aires d'extensions communales et intercommunales. Elles comprennent les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

1AU – Zone à urbaniser à court et moyen termes

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie.

- Le secteur 1AU - Zone d'extension à court et moyen termes à vocation principale d'habitat.
- Le secteur 1AUI - Zone d'extension à court termes à vocation principale d'équipements.

2AU – Zone à urbaniser à long terme

Soumise à condition en matière de voirie et de réseaux en périphérie ou de modification du PLU.

- Le secteur 2AU - Zone d'extension à long terme à vocation principale d'habitat.
- Le secteur 2AUI - Zone d'extension à long terme à vocation principale d'activités économiques.



- ZONE AGRICOLE

A - Zone à vocation agricole

Terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Conformément à la loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

- ZONE NATURELLE

Nj - Zone naturelle de protection

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Située en plein cœur du centre-bourg cette zone comprend des jardins potagers dont il n'est pas souhaitable de densifier par des constructions afin de maintenir un espace de respiration au sein du bourg largement minéralisé. Seules les annexes de type cabane de jardins et les extensions à la construction principale sont autorisées.



Les zones urbaines

LA ZONE UB

Caractéristiques et objectifs

La zone UB correspond au noyau bâti ancien du bourg centre et aux extensions urbaines qu'elles soient anciennes ou plus récentes.

La zone UB reçoit en majorité des habitations mais comprend également quelques activités économiques (commerces et artisans). La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.

La zone UB regroupe aussi bien des constructions ayant une valeur patrimoniale qui participent à l'identité urbaine et architecturale de la commune que les secteurs résidentiels à caractère pavillonnaire des soixante dernières années. Les constructions sont disposées principalement en ordre continu ou semi-continu.

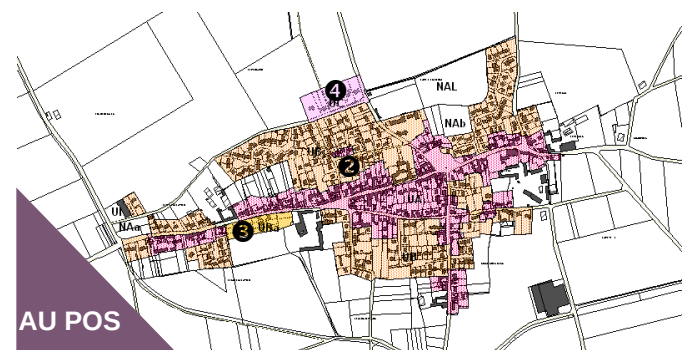
Les objectifs de la zone UB visent à permettre l'urbanisation des disponibilités foncières existantes et l'évolution de l'existant tout en recherchant la préservation d'un patrimoine et d'une identité ainsi qu'une densité du bâti.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La mise en place du PLU a été l'occasion de présenter une restructuration des zones urbaines. En effet, le POS différenciait des zones UA ❶, UB ❷, UBa ❸, et UC ❹, qui pourtant proposent sensiblement les mêmes occupations du sol.

Les formes urbaines présentes et les règlements de zones étant pratiquement les mêmes, ces zones ont été réunies pour ne former qu'une seule zone UB.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE





LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	UB – zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas lié à une opération à usage d'habitation, Const° à usage de commerce de plus de 300m² Établissement hippiques, Terrains de camping et parc résidentiel de loisirs et stationnement de caravanes soumis aux art. R443-6 et s. et R443-7 et s. du CU, Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidence mobile de loisirs de plus de 3mois 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. Pares d'attraction et aire de jeux et de sports visés à l'art. R422-2 dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement (bruit, odeurs, poussières, circulations), Affouillements et exhaussements du sol visés à l'art. R422-2 ainsi que les garages en sous-sol, L'ouverture et l'exploitation de carrières, HLL soumises aux art. R444-1 et s. Install° classée pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la présence est incompatibles avec la vie de quartier en raison des nuisances (bruit, odeurs, poussières, circulations). Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux ICPE. Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...) Le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée dans le périmètre délimité sur les documents graphiques en application de l'art. L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme. Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.	<i>Reprise des règles efficientes du POS</i> <i>Mise à jour des dispositions pour mettre à jour le règlement avec la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007.</i> <i>Sont interdites, les activités industrielles, agricoles ainsi que les entrepôts inadaptés à la vocation de la zone UB. C'est aussi le cas pour les ICPE susceptibles d'entraîner le plus de nuisances pour le voisinage. D'autant que le PLU prévoit des secteurs spécifiques pour les activités.</i> <i>Mise en application des dispositions visant à sauvegarder le commerce en centre bourg.</i>
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les hôtels et restaurants si bonne insertion dans le site, Const° et install° de sport et de loisirs et les const° nécessaires à leur fonctionnement, Immeubles existants avant le POS peuvent être réparés ou aménagés — extensions autorisées dans la limite de 10% d'augmentation de l'emprise au sol, Reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, Const° d'équipements liés à la voirie et aux réseaux divers, Postes de distribution de carburant et les ateliers de réparation de véhicules si tte les dispositions sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie, Const° et install° à usage commercial, ou artisanal et d'hôtel, ICPE ou non, s'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, Les constructions et installations à usage agricole à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation déjà existante à la date d'opposabilité du document et s'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion si leur implantation ne fait pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.	<i>Disposition inutile. Tout ce qui n'est pas interdit ni soumis à condition par l'art.2 est autorisé.</i> <i>Assurer la pérennité de l'exploitation agricole encore présente dans le tissu urbain villageois.</i> <i>Définir les constructions dont l'accueil est soumis à conditions et dont l'insertion dans un environnement résidentiel est à encadrer.</i>
<u>Art.3</u>	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée	<i>Reprise des règles efficientes du POS</i>



UB — zone urbaine à vocation principale d'habitations (<i>fusion des zones UA et UB du POS</i>)		
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
Accès et voirie	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, Les impasses de plus de 40m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. <i>En cas d'impossibilité technique justifiée, un espace technique en entrée de zone devra être prévu (collecte des déchets, distribution du courrier).</i> 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.	<i>Minimiser la place de la voirie et des espaces de retournement (qui imperméabilisent les sols) en prévoyant les espaces techniques nécessaires au quotidien en entrée de zone.</i>
Art.4 Desserte par les réseaux	EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public, EAU PLUVIALE : 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, caniveau. <i>Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</i> ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques. ELECTRICITE-TELEPHONE : si construction nouvelle sur propriété non encore bâtie, aménagement en souterrain sur le domaine public et sur la propriété.	<i>Conformément aux dispositions du Grenelle II, assurer l'infiltration des eaux et la gestion individuelle.</i>
Art.5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé pour les unités foncières existantes avant le POS Sinon pour être constructible tte parcelle doit avoir : 6m min. largeur de façade, Superficie de 500m² min., Largeur au droit de la construction de 10m min.	<i>Conformément à la loi SRU, sans nécessité d'un dispositif d'assainissement autonome et sans justification paysagère, cet article n'a pas à être réglementé.</i>
Art.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	SUR LA GRANDE RUE A l'alignement Avec un retrait de 5m min. *Les const° en bord de rue seront de préférence édifiées à l'alignement en particulier sur les parcelles comprises entre 2 const° à l'alignement. *Dans les rues où les const° existantes sont en retrait, ce caractère sera respecté par les nouvelles const°. *Si la const° projetée jouxte une const° existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne const° Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, lorsqu'une clôture minérale est édifiée à l'alignement sur au minimum 2/3 de la façade sur rue et permettant de conserver une continuité visuelle, les constructions pourront être édifiées en respectant un retrait minimum de 6m par rapport à l'alignement. SUR LES AUTRES RUES A l'alignement Avec un retrait de 6m min.	<i>6m permettent de garer un véhicule sur l'avant de la parcelle</i> <i>Suppression des dispositions impossibles à mesurer pour l'instructeur.</i> <i>Assurer l'alignement et/ou la continuité visuelle minérale de la Grande Rue.</i>



	UB — zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou H/2 (à l'égout) et 3m min Si des ouvertures éclairant des pièces principales sont créées en limites latérales, la construction devra être implantée à 8m min de la limite séparative.	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu.
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de tout point de l'une ou de l'autre construction doit être au moins égale à la distance de la plus haute construction. Non réglementé	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu.
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé pour les const° existantes avant le POS Max.50% de la surface de la propriété pour les nouvelles const° *Art. 5 à 9 ne s'appliquent pas pour les extensions de faible importance, équipements d'infrastructures et les reconstructions après sinistre.	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu.
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	10m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. *Une tolérance max. de 2m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural, technique ou fonctionnel.	Reprise des règles efficaces du POS et adaptation de la règle aux possibilités de réalisation d'architecture contemporaines.
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	
<u>Art.12</u> Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Au min. : 2pl. /log, 1pl. /30m² de plancher à usage de bureau, 1pl. /10m² de surface de restaurant, 1pl. / chambre d'hôtel. • Inférieures à 80 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement dont au minimum 1 place non couverte, • Entre 80m² et 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. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit une superficie minimum de 25m² dégagement compris. Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 1pl/tranche de 80m² de surface de plancher entamée	Les règles de stationnement sont revues pour être plus contraignantes au regard des difficultés de gestion des véhicules sur la voie publique. Le PLU introduit une hiérarchisation de la demande de place de stationnement en fonction de la taille des constructions pour être le plus en cohérence possible avec le nombre d'occupants et donc de véhicules. Il est choisis de ne pas détailler les autres occupations du sol afin d'assurer une adaptation à chaque projet. La réalisation de places de stationnement en surface vise à assurer un stationnement sur la parcelle en cas de changement de destination du garage.



	UB — zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Les espaces restés libres après implantation ou démolition des const° doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Les plantations seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite. 20% min. d'espaces verts de pleine terre à l'échelle de chaque unité foncière	Maintenir le caractère rural de Silly par la végétalisation des unités foncières et assurer l'infiltration, à minima, des eaux de pluie.
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	0.8	Suppression pour assurer une densification de la zone La SHON ayant disparue (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011), il n'est plus utile ni opportun de réglementer le COS



LA ZONE UL

Caractéristiques et objectifs

La zone UL est une création du PLU, elle regroupe le secteur uniquement occupé par des équipements communaux sportifs et de loisirs.

La différenciation de cette zone est nécessaire afin d'assurer sa vocation de sports et loisirs.

Le classement en UL du secteur vise à empêcher l'urbanisation et notamment le développement de l'habitat dans un espace non adapté à l'accueil d'une population nouvelle.

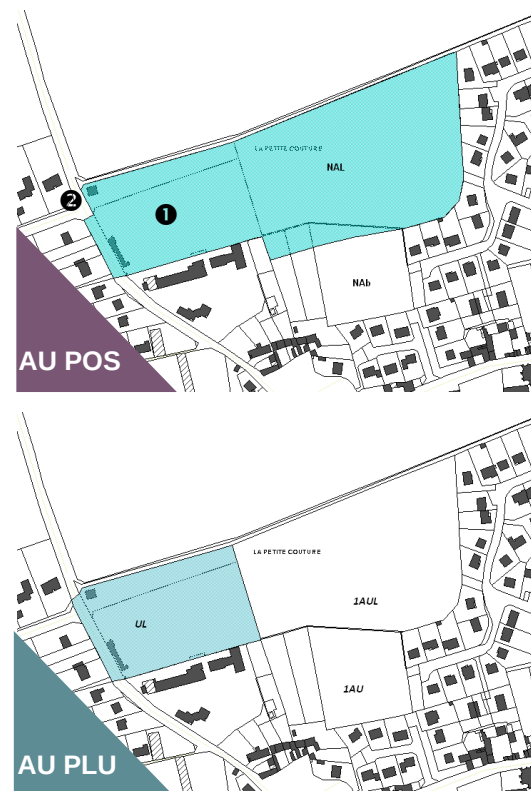
Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La délimitation de la zone UL reprend en partie celle de la zone NAL définie par le précédent document d'urbanisme pour permettre l'accueil d'équipements communaux.

Par rapport au précédent document d'urbanisme les évolutions ont porté sur :

- ❶ L'intégration d'un équipement public sportif existant, un stade réalisé postérieurement au POS.
- ❷ L'intégration du carrefour entre la rue du stade et rue de la Procession.

LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE



LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT





	UL — zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	Assurer le maintien de la vocation spécifique de la zone : sports et loisirs et la réalisation des équipements pour cette vocation.
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement s'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion ; les constructions, installations, aménagements et extensions à condition d'être nécessaires à des activités à caractère sportif et de loisirs ; Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, le logement devra être soit intégré soit accolé au volume du bâtiment d'activité ; Les constructions d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.	
<u>Art.3</u> Accès et voirie	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 ; 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.	Assurer les conditions minimales de sécurité et de salubrité pour l'accueil des équipements.
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public, EAU PLUVIALE : 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, caniveau... Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques. ELECTRICITE-TELEPHONE : si construction nouvelle sur propriété non encore bâtie, aménagement en souterrain sur le domaine public et sur la propriété.	Assurer les conditions minimales de sécurité et de salubrité pour l'accueil des équipements.
<u>Art.5</u> Caractéristiques des terrains	Non réglementé.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par	A l'alignement ou 6m min.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif



	UL – zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<i>rapport aux voies et emprises publiques</i>		
<u>Art.7</u> <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	En limite ou 6m min.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.8</u> <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	Non réglementé.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.9</u> <i>Emprise au sol</i>	Non réglementé.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.10</u> <i>Hauteur maximale des constructions</i>	Hauteur max des constructions : 12m au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif Adaptation de la règle aux possibilités de réalisation d'architecture contemporaines.
<u>Art.11</u> <i>Aspect extérieur des constructions</i>	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	
<u>Art.12</u> <i>Stationnement</i>	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Le stationnement doit être adapté aux opérations prévues sur le site.	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif



	UL — zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules Les aires de stockage et les containers d'ordures ménagères doivent être masqué par une haie végétale ; Les espaces de stationnement commun devront être plantés. Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les espaces communs 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 seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.	<i>Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif</i>
<u>Art.14</u> COS	Non réglementé	<i>Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif</i>



LA ZONE UI

Caractéristiques et objectifs

La zone UI correspond aux secteurs réservés aux activités économiques dont certaines sont incompatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentiel principalement en raison de la spécificité des contraintes générées par les activités (nuisances et risques notamment).

Ce zonage spécifique vise à favoriser le maintien et le développement des activités économiques. Les activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'entrepôts, installations classées pour la protection de l'environnement ou non peuvent s'y installer.

L'objectif de la zone UI est de permettre une diversité des fonctions mais seulement à usage d'activités. Ainsi si le développement de nouvelles constructions d'habitations n'est pas permis.

Le règlement de la zone permet l'évolution des constructions existantes et l'implantation d'une large typologie de constructions à usage d'activités selon des secteurs identifiés.

Le zonage de Silly-le-Long compte trois secteurs différents :

- Le secteur UIa – Situé en entrée de village et à proximité d'habitations, les activités doivent être compatibles avec l'environnement urbain mixte à vocation résidentiel. Site traditionnel d'activité économique, la commune souhaite garder cette vocation afin de maintenir une diversité au tissu villageois.
- Le secteur UIb – Implanté le long de la RN2 et à l'écart du village, les activités incompatibles avec le résidentiel sont autorisées. L'objectif est de permettre l'évolution des activités présentes et le renouvellement le cas échéant.
- Le secteur UIc correspond à une ancienne pépinière, il est aujourd'hui en état de friche. L'objectif est de permettre le réinvestissement de ce secteur par l'accueil d'activités même incompatibles avec les zones résidentielles du fait de son éloignement du village.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

Les délimitations des secteurs UIa ❶ et UIb ❷ du PLU reprennent celles du POS. Il n'y a eu aucune évolution au cours des 10 dernières années.

La création du secteur UIc ❸ pour permettre le réinvestissement de l'ancienne pépinière auparavant en zone NA du POS.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE





LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Tout mode autre que ceux énumérés à l'art.1 les constructions à usage d'habitation et le changement de destination à usage d'habitation, à l'exception des dispositions mentionnées à l'article 2, Terrains de camping et parc résidentiel de loisirs Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidence mobile de loisirs de plus de 3mois 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. <u>Affouillements et exhaussements du sol</u> non liés aux constructions et activités autorisées ; Les dépôts de véhicules usagés, de ferraille, de matériaux ou de déchets (pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...), l'ouverture et l'exploitation de carrière, <u>Secteur UIa</u> constructions à vocation : Agricole, industrie, entrepôt ICPE soumise a Autorisation	Modification de la règle du POS pour satisfaire aux principes de mixité des fonctions de la loi SRU. Sont interdites en UIa, secteur inséré dans le tissu urbain résidentiel, sont interdites les ICPE susceptibles d'entraîner le plus de nuisances pour le voisinage et les occupations qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat.
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	ICPE ou non s'il n'y a pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion, Bureaux, commerces, artisanat et industrie, Postes de distribution de carburants et activités annexes liées à une station service (exclu : atelier de réparation, dépôt de vieux véhicules) sous réserve qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier, Extensions ou modifications des installations existantes, ICPE ou non, Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, <u>le logement devra être soit intégré soit accolé au volume du bâtiment d'activité</u> Hôtels et restaurants sous réserve d'une bonne intégration dans le site, Reconstruction en cas de sinistre, Constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.	Assurer le caractère d'activités de la zone en évitant le développement d'habitations dans le tissu.
<u>Art.3</u> Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée 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. <u>SECTEUR UIb</u> Aucun accès sur la RN2 autorisé	Reprise de la règle efficiente du POS
<u>Art.4</u>	EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public,	Reprise de la règle efficiente du POS



	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
Desserte par les réseaux	ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. à défaut, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit se faire dans les conditions du 35-8 L1331-10 du code de la Santé publique et du R111-12 du code de l'urbanisme, EAU PLUVIALE : 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, caniveau...	Prendre en compte les espaces non desservis.
Art.5 Caractéristiques des terrains	Pour être constructible :- Largeur de façade sur rue = 30m min Superficie = 2500m² min.	Conformément à la loi SRU, sans nécessité d'un dispositif d'assainissement autonome et sans justification paysagère, cet article n'a pas à être réglementé.
Art.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	SECTEUR UIa Retrait min. de 10m de l'alignement SECTEUR UIb Retrait de 35m 65m min. de l'alignement des voies et accès publics ou privés l'axe de la RN2 et 10m min des autres voies	Repris de la règle efficiente du POS Modification de la règle pour assurer l'implantation des bâtiments futurs dans le prolongement des bâtiments existants
Art.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	SECTEUR UIa En limites ou marge de 5m SECTEUR UIb En limites ou marge de 5m pour les constructions de logements et marge de 10m pour les autres constructions.	Repris de la règle efficiente du POS Repris de la règle efficiente du POS et application à l'ensemble des bâtiments pour assurer une cohérence.
Art.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre 2 bâtiments doit au min. être égale à la distance de la plus haute construction Non réglementé	Ne pas trop contraindre l'accueil des activités en plus des marges des arts. 6 et 7
Art.9 Emprise au sol	SECTEUR UIa 60% de la surface de la propriété SECTEUR UIb 50% de la surface de la propriété.	Ne pas trop contraindre l'accueil des activités en plus des marges des arts. 6 et 7



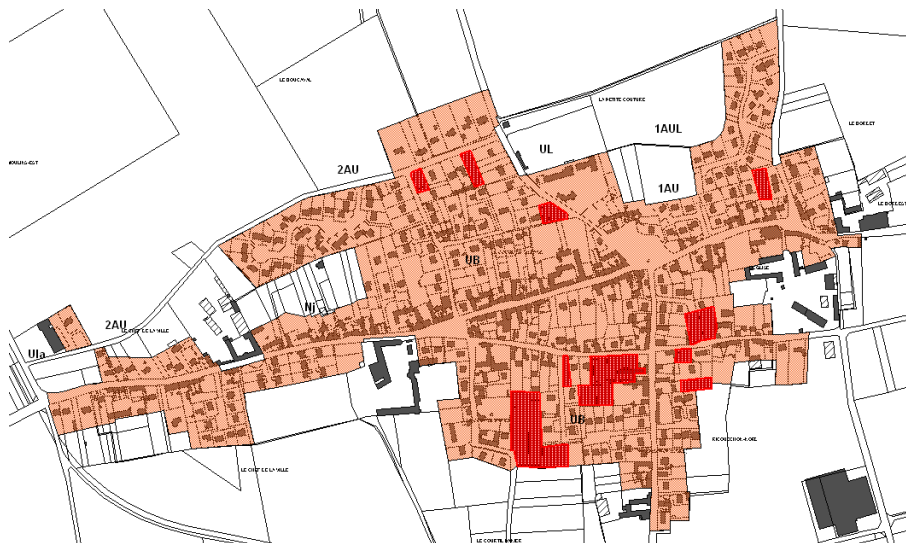
	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	Non réglementé	
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	Secteur UIa 10m max. au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.	Création de la règle pour être plus cohérent avec la proximité de la zone UB
	Secteur UIb 12m max. au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. Dépassement autorisé pour des questions techniques ou fonctionnelles	Repris de la règle efficiente du POS et adaptation de la règle aux possibilités de réalisation d'architecture contemporaines.
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	
<u>Art.12</u> Stationnement	Doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être adapté aux opérations prévues sur le site. Bureau = 1pl/30m² de SHON ; Commerces 1pl/25m² de surface de vente, 1pl/chambre d'hôtel, Industries = 1pl/100m² de SHON. Prévoir les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.	Reprise des règles efficientes du POS II est choisit de ne pas détailler les occupations du sol afin d'assurer une adaptation optimale à chaque entreprise.
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	En dehors des cours de services et dépôts de plein air, tous les espaces publics attenants ou non aux bâtiments, visibles ou non depuis l'espace public, devront faire l'objet d'un traitement paysager (végétal ou minéral). Utilisation d'essences locales recommandées. Les plantations seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement devront faire l'objet d'aménagement paysager et devront plantés véhicules de plus de 1000m², Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, Les marges de recul et espaces non bâti devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal. Les plans fournis dans le PC devront comporter l'indication des espaces verts et plantations. Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après leur réalisation.	Les secteurs à vocation d'activités ne doivent pas occulter la nécessaire présence du végétal pour assurer des espaces de respirations, l'intégration des constructions, la qualité des abords des bâtiments ainsi que l'infiltration des eaux de pluie.
<u>Art.14</u>	Industrie et commerce : volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5m³ au dessus du sol par m² de terrain	Ne pas trop contraindre l'accueil des activités.



	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
COS	de la propriété. Non réglementé	Plutôt que la densité, c'est la volumétrie (art. 6, 7 et 10) qui est apparue importante à gérer.



BILAN DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES EN ZONE U



Le projet communal de Silly-le-Long s'appuie sur une volonté de densification de son tissu existant.

C'est pourquoi, les zones U intègrent les disponibilités dites « dents creuses » recensées au cours de l'étude.

Au total, les disponibilités dégagées par le PLU en zone U représentent 2 hectares.

DÉFINITION DES BESOINS FONCIERS RÉSIDUELS

Le dimensionnement de la zone d'urbanisation future doit permettre à la commune de satisfaire les besoins fonciers estimés pour la production des logements envisagés. Rappelons que la commune poursuit un objectif de production de 65 logements.

Capacité urbaine existante en ha	2,0	
Coef de rétention foncière sur capacité urbaine	0,4	
Capacité urbaine mobilisable en ha		1,2
Besoins en nouvelles zones	3,0	
coef de rétention foncière sur zone AU	0,2	0,6
Coef VRD sur zone AU	0,2	0,6
BESOIN NET (en ha)		4,2

La délimitation des zones U du PLU permet d'identifier une capacité urbaine permettant l'accueil de nouveaux de logements de 2 ha (zones UB).

Or il est nécessaire de considérer que l'ensemble de ces disponibilités ne seront pas urbanisées d'ici à 2022, ceci notamment en raison des phénomènes de rétention foncière à l'œuvre sur le territoire communal.

Au regard des dernières années (base du POS de 1999 jusqu'en 2010) mais également de l'attractivité de la commune due à son positionnement en bordure de l'Île-de-France, un coefficient de rétention foncière de 0,4 a été estimé et appliqué.

Aussi, l'estimation des besoins fonciers résiduels après prise en compte des disponibilités mobilisables dans les zones U est de 1,20 ha. Ce résultat doit être pondéré par un coefficient correspondant aux espaces dédiés à la voirie et aux espaces publics (coefficient retenu de 20%).

Au final, les besoins fonciers à satisfaire par les zones d'urbanisation future pour la réalisation des logements sont d'environ 4 ha.



Les zones A Urbaniser

LA ZONE 1AU

Caractéristiques et objectifs

La zone 1AU représente l'aire de développement urbain de la commune. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente.

Elle se situe en continuité avec les espaces bâtis existants et vise au renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants. En effet, ce secteur a pour vocation l'accueil de constructions mixtes, associant des habitations, des équipements et des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

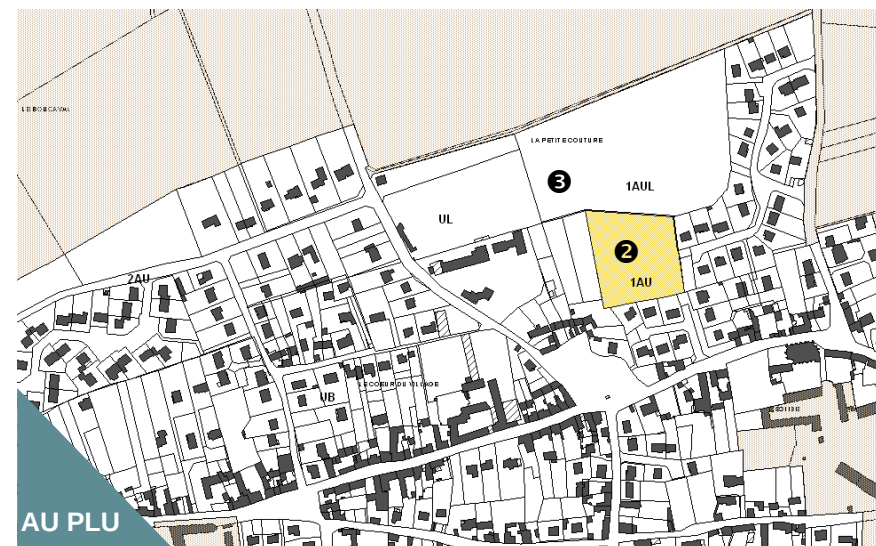
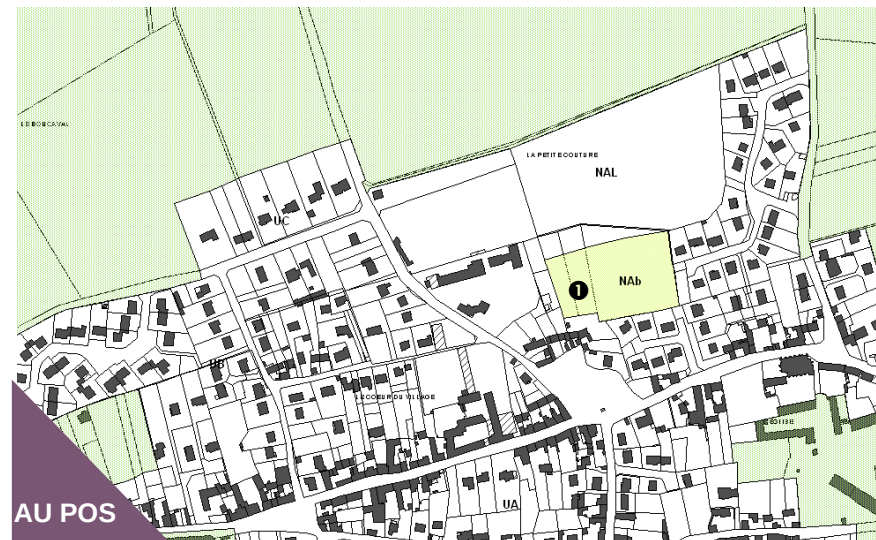
Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La délimitation de la zone 1AU s'appuie, en partie, sur la délimitation du précédent document d'urbanisme.

En effet, le secteur « Hugo » apparaissait déjà, dans le document précédent comme dédié au développement urbain mais en secteur NAb ❶. Site prioritaire aujourd'hui au regard de sa localisation (proximité du centre bourg, voirie et réseaux présents), le PLU classe désormais ce terrain en zone 1AU.

La présence d'équipements communaux (stade, école) constitue une belle opportunité pour limiter les déplacements. Cependant, la prise en compte du développement des équipements, notamment de l'extension du pôle scolaire doit être anticipée. C'est pourquoi, le site a été divisé en deux parties, l'une dédiée à l'habitat ❷ (1AU) légèrement agrandie au Nord, et l'autre aux équipements ❸ (1AUI).

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE





LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Autres que ceux énumérés à l'Art. 2 Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs ; Les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidence mobile de loisirs de plus de 3mois 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 à usage d'industrie, d'entrepôt et agricole.	Contraire à la loi SRU, doit énoncer ce qui est interdit. Principe de mixité. Sont interdites, les activités industrielles, agricoles ainsi que les entrepôts inadaptés à la vocation de la zone 1AU. C'est aussi le cas pour les ICPE susceptibles d'entraîner le plus de nuisances pour le voisinage. D'autant que le PLU prévoit des secteurs spécifiques pour les activités.
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admisses sous conditions	Les ensembles d'habitations sous forme de lotissements ou opération groupées si ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et si ne compromettent pas le développement équilibré de la commune ; Ces ensembles d'habitations peuvent comporter des constructions ou parties de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou d'équipements publics ; Les hôtels et restaurants si bonne insertion dans le site ; La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ; Les constructions d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers ; Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ; Les constructions et installations à usage scolaire, socio-culturel et les équipements d'infrastructure. Les constructions sont autorisées en zones 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ; 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. Sur l'ensemble de la zone, application de l'art. L.123-1-5-16° CU, où il est demandé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés pour toute opération.	Disposition inutile. Tout ce qui n'est pas interdit ni soumis à condition par l'art.2 est autorisé.
<u>Art.3</u> Accès et	Non réglementé. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ;	Minimiser la place de la voirie et des espaces de



	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
voirie	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 ; 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.	retournement (qui imperméabilisent les sols) en prévoyant les espaces techniques nécessaires au quotidien en entrée de zone.
Art.4 Desserte par les réseaux	Non réglementé. EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public, EAU PLUVIALE : 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, caniveau... Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques. ELECTRICITE-TELEPHONE : si construction nouvelle sur propriété non encore bâtie, aménagement en souterrain sur le domaine public et sur la propriété.	Conformément aux dispositions du Grenelle II, assurer l'infiltration des eaux et la gestion individuelle.
Art.5 Caractéristiques des terrains	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS
Art.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Pour les constructions principales, hors annexes (piscine, abris de jardin, etc.) Soit : A l'alignement ; En retrait de 5 6 m minimum et 15 m maximum par rapport à l'alignement.	Assurer la continuité visuelle minérale du secteur tout en étendant les possibilités de densification par le choix d'implantation ; 6m permettent de garer un véhicule sur l'avant de la parcelle.
Art.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Soit : En limite séparative ; Avec une marge minimale égale à H/2 (à l'égout) et 4-3 m ; Avec une marge minimale égale à 8 m si la façade tournée vers la limite séparative est percée de baies éclairant les pièces principales.	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu. Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.



	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de tout point de l'une ou de l'autre construction doit être au moins égale à la distance de la plus haute construction. Non réglementé	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu. Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS. Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	Non réglementé. 10m au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.	Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	



	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.12</u> Stationnement	Non réglementé. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. • Inférieures à 80 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement dont au minimum 1 place non couverte, • Entre 80m² et 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. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit une superficie minimum de 25m² dégagement compris. Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 1pl/tranche de 80m² de surface de plancher entamée.	Les règles de stationnement sont revues pour être plus contraignantes au regard des difficultés de gestion des véhicules sur la voie publique que rencontrent la municipalité. Le PLU introduit une hiérarchisation de la demande de place de stationnement en fonction de la taille des constructions pour être le plus en cohérence possible avec le nombre d'occupants et donc de véhicules. Il est choisis de ne pas détailler les autres occupations du sol afin d'assurer une adaptation à chaque projet. La réalisation de places de stationnement en surface vise à assurer un stationnement sur la parcelle en cas de changement de destination du garage. Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Non réglementé Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les espaces de stationnement commun devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées. La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole. Les plantations seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite. 20-30% min. d'espaces verts de pleine terre, hors espace de stationnement, à l'échelle de chaque unité foncière.	Maintenir le caractère rural de Silly par la végétalisation des unités foncières et assurer l'infiltration, à minima , des eaux de pluie.
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	COS de 0 pour toute construction. Non réglementé	Définition de règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement urbain dans l'ensemble du village.



Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Hugo »

L'orientation d'aménagement sur le site « Hugo » a pour but de prévoir un aménagement cohérent permettant de créer une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, une place piétonne.



N°	Dispositions spécifiques	Justification
1	Deux fonctions dans un espace	Positionner les habitations en fonds de parcelle, sur les limites non bâties de la zone assurera la réalisation d'une place et de la traversée de cette zone par un cheminement piéton depuis la zone résidentielle de la rue du Verger.
2	Traitement arboré des abords	Assurer la transition par une haie végétalisée avec les espaces vierges agricoles ou à vocation d'équipement permettra de créer une intimité pour la zone résidentielle tout en bénéficiant de brise vents.
3	Multiplier les connexions	Proposer des connexions piétonnes et cycles à travers le quartier mais aussi entre les habitations situées à l'Est rue du Verger permettra de rejoindre l'école et les équipements sportifs du village.
4	Une densité plus importante	La forme du bâti envisagée basée sur le modèle du béguinage (maisons de ville accolées autour d'une place végétalisée) permet d'envisager une densité plus importante que sur d'autres secteurs de la commune. Environ 12 logements sont prévus pour une densité moyenne de 20 log/ha.



LA ZONE 2AU

La zone 2AU doit permettre de répondre aux besoins de développement de la commune. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. L'urbanisation de ces zones devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipements définis par le PADD, le règlement et les OAP. Son urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après concertation de la population par la modification du PLU rendant les terrains ainsi constructibles après réalisation des équipements nécessaires. En l'absence de connexions au réseau viaire et pour insuffisance de sécurité des usagers, l'urbanisation de ces zones est soumise à la réalisation de voies nouvelles et de réaménagement en emplacement réservé. C'est pourquoi, ces secteurs ont été maintenus en zone 2AU.

Cette zone est une des réponses aux besoins fonciers nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique que s'est fixé la commune. Le PLU a pris en compte les disponibilités du tissu existant (dents creuses) et la zone 1AU située à proximité immédiate des équipements a été priorisée. Pour assurer l'atteinte de l'objectif précédemment cité, qui rappelons-le nécessite la création de 65 logements supplémentaires, le choix s'est porté sur un secteur déjà en zone NA au POS et qui vient poursuivre l'urbanisation de la rue de la Procession déjà en partie réalisée. En effet, à l'extrémité Est et Ouest de la rue des constructions sont déjà présentes. Le projet de PLU ne vient pas créer d'étalement urbain mais vient bien combler un espace, qui de plus, viendra donner une forme cohérente au village en « terminant » la rue. Elle répond à l'objectif du PADD « combler et densifier mais ne pas étendre...Redessiner une enveloppe cohérente qui viendra combler les espaces interstitiels ». A noter qu'une partie de la rue est laissée en zone agricole pour assurer les entrées et sorties de la ferme. En bordure Nord de cette limite du village redessinée, la commune ambitionne la recréation du tour de ville Nord pour les déplacements agricoles et la promenade.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

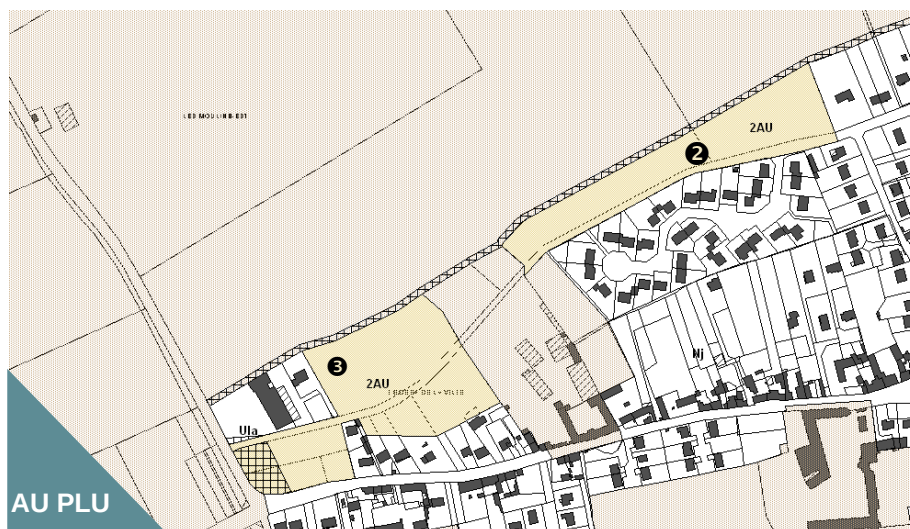
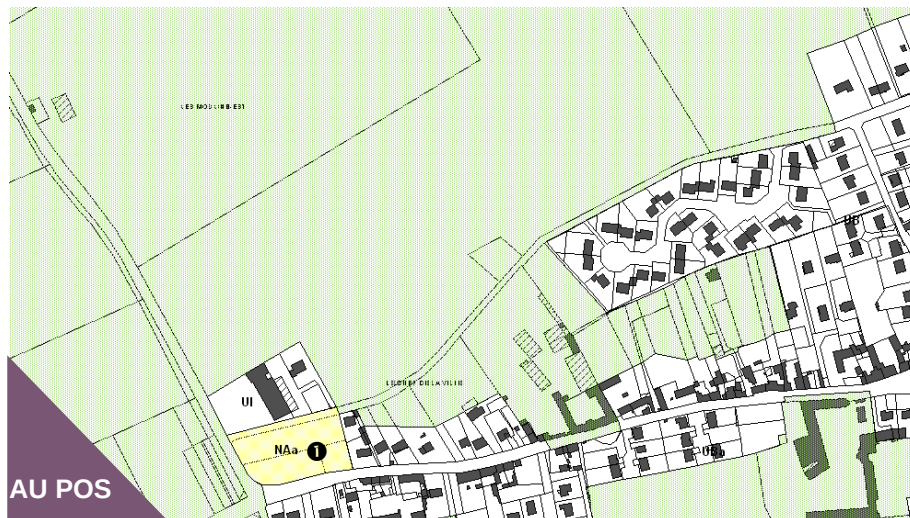
La délimitation de la zone 2AU s'appuie, en partie, sur la délimitation du précédent document d'urbanisme. Le secteur « Procession » englobe une zone identique à celle déjà identifiée au POS, la zone NAa ❶ et pour répondre aux besoins dégagés par l'objectif de population choisit par la commune, de nouveaux secteurs ont été classés en zone 2AU au PLU ❷ ❸. Il s'agit des abords de la rue de la Procession dans la continuité d'une opération réalisée sur la partie Nord-est ayant déjà entamée les terres agricoles et étendue les limites du village. Bien que cultivées et auparavant classées en zone agricole, le diagnostic agricole a révélé la faible qualité des terres sur cet espace qui, au regard de sa localisation (en limite d'une zone urbaine), ne semble pas destiné à rester agricole.

Par le biais des orientations d'aménagement, des mesures ont été prises pour assurer le maintien d'un passage des engins agricoles vers la partie arrière qui restera cultivable à l'échelle de ce document. La réalisation de ce secteur permettra non seulement la réalisation de logement mais grâce à l'aménagement du chemin de la Procession facilitera la circulation dans le bourg.

Ces considérations expliquent le choix du projet communal de prévoir un développement urbain sur ce site qui viendra conforter l'enveloppe urbaine actuelle et répondre aux enjeux de densification du tissu et de rapprochement des espaces.



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE





Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Procession »

L'orientation d'aménagement du secteur de la Rue de la Procession a pour objectif de proposer une urbanisation cohérente qui créera le lien entre les différentes entités présentes.

Ce secteur est classé 2AU en raison de sa réalisation prévue à long terme. La réalisation de ce secteur est soumise à modification du PLU. Des orientations ont d'ores et déjà été définies afin d'orienter l'aménagement de la zone selon une densité et une circulation cohérente avec les objectifs du PLU et les autres secteurs à urbaniser.



N°	Dispositions spécifiques	Justification
1	Gérer les eaux pluviales	Le relief de la zone et la connaissance des élus du terrain combinés aux difficultés de gestion des eaux pluviales sur la commune ont conduit à envisager une gestion des eaux à l'échelle du quartier : des noues reliées aux bassins de rétention existants sont à prévoir.
2	Réussir la coexistence avec l'agriculture	La partie Ouest du secteur gardera une vocation agricole et il est donc indispensable de maintenir des accès pour les engins agricoles. Cette voie pourra également servir de circulations douces.
3	Prendre en compte l'insertion dans le site	Au Sud-ouest en entrée du village par la Grande rue, la présence de constructions devra inciter à la réalisation d'une frange arborée de qualité. Au Nord, sur la partie en limite de l'espace agricole, les franges devront être végétalisées.
4	Une quarantaine de logements	Sur le site de la rue de la Procession, le projet prévoit une diversité de formes autour de la construction individuelle (pavillons, maison de ville) pour une densité moyenne de 12 à 14 log/ha selon leur localisation. En effet, la modulation de la densité a été recherchée afin de garantir également une diversité dans l'offre parcellaire.



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

	2AU – zone à urbaniser à vocation d'habitations	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone : les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.	Tout ce qui n'est pas interdit ni soumis à condition par l'art.2 est autorisé.
<u>Art.3</u> Accès et voirie	Non réglementé.	
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	Non réglementé.	
<u>Art.5</u> Caractéristiques des terrains	Non réglementé.	
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 0,5m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.	Article obligatoire
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 0,5m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.	Article obligatoire



	2AU – zone à urbaniser à vocation d’habitations	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	Non réglementé	
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	Non réglementé	
<u>Art.12</u> Stationnement	Non réglementé	
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Non réglementé	
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	COS = 0 Sauf pour les équipements d’infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d’intérêt public.	



SATISFACTION DES BESOINS FONCIERS

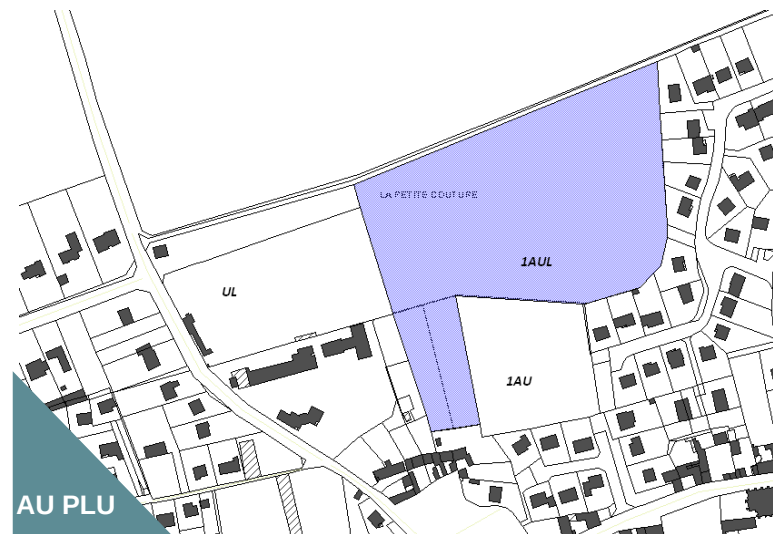
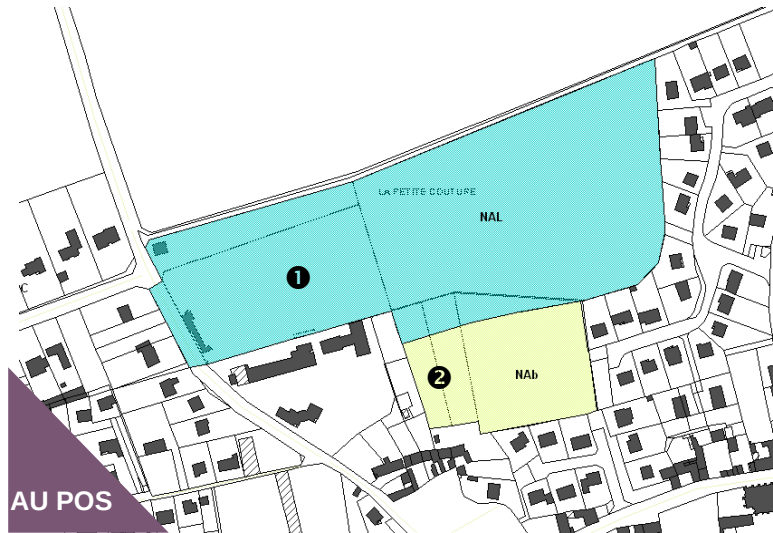
Les besoins en logements ont été estimés à 65 logements à échéance 2022.

Le tableau ci-dessous détaille la capacité de recevabilité en logements des différentes zones.

Zones	Surfaces disponibles	Densité nette moyenne	Potentiel de logements
Zone UB			
Superficie brute	2 ha		
Superficie mobilisable (coef. 0,4 de rétention foncière)	1,2 ha	15 logements / ha	18
Zones AU			
Superficie brute	4 ha		
Superficie dédiée aux VRD et espaces verts (30%)	0,80 ha		
Superficie nette	3,20 ha		
1AU Hugo	0,7 ha	20 logements / ha	12
2AU Procession	3,7 ha	12 à 14 logements / ha	38
Bilan		15 logements /ha	68



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE



LA ZONE 1AUL

Caractéristiques et objectifs

La zone 1AUL représente les potentiels de développement des équipements communaux.

L'objectif est d'assurer les besoins en équipements de la population et de conforter les pôles d'attractivité dans leurs rôles.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La zone 1AUL reprend en partie la zone auparavant classés en NAI, à vocation d'équipement du POS.

La zone 1AUL a été diminuée de plus de la moitié par rapport au POS. En effet, celle-ci a évoluée depuis une dizaine d'années, un stade fait désormais partie de l'offre d'équipements sportifs voués à s'enrichir encore.

La zone a donc été retravaillée pour retranscrire la réalité ❶ mais aussi pour envisager d'autres évolutions ❷ telles que l'extension du groupe scolaire en continuité vers l'Est classé au POS en zone NAb.



LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	Assurer le maintien de la vocation spécifique de la zone : sports et loisirs. Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs.
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement s'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion ; les constructions, installations, aménagements et extensions à condition d'être nécessaires à des activités à caractère sportif et de loisirs ; Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés, le logement devra être soit intégré soit accolé au volume du bâtiment d'activité ; Les constructions d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.	Reprise de la règle efficiente du POS Assurer le maintien de la vocation spécifique de la zone : sports et loisirs et la réalisation des équipements pour cette vocation.
<u>Art.3</u> Accès et voirie	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 ; 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.	Reprise de la règle efficiente du POS. Minimiser la place de la voirie et des espaces de retournement (qui imperméabilisent les sols) en prévoyant les espaces techniques nécessaires au quotidien en entrée de zone.
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public, EAU PLUVIALE : 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, caniveau... Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques. ELECTRICITE-TELEPHONE : si construction nouvelle sur propriété non encore bâtie, aménagement en souterrain sur le domaine public et sur la propriété.	Reprise de la règle efficiente du POS. Conformément aux dispositions du Grenelle II, assurer l'infiltration des eaux et la gestion individuelle.
<u>Art.5</u> Caractéristiq ues des terrains	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS



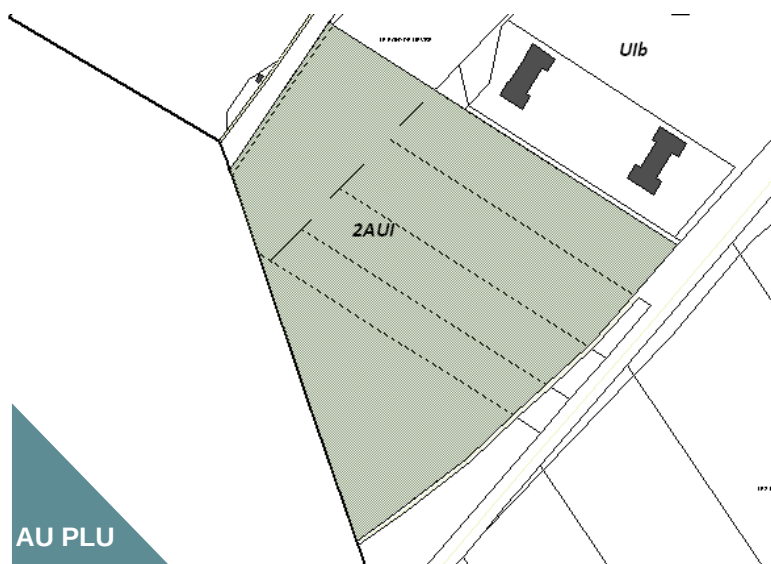
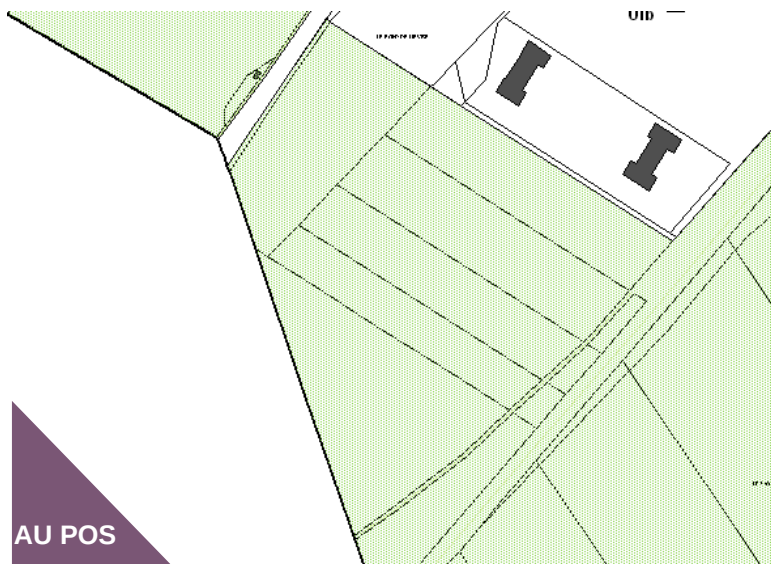
	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'axe des voies publiques. A l'alignement ou 6m min.	Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs. Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m des limites séparatives En limite ou 6m min.	Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs. Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions seront soit accolées, soit séparée d'une distance égale à la hauteur de la construction la plus haute. Non réglementé.	Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs. Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS.
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	Hauteur max des constructions à usage d'habitation (logements de fonction) = 7m au faitage autres constructions = 12m au faitage. 12m au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses.	Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs. Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif et adaptation de la règle aux possibilités de réalisation d'architecture contemporaines.
<u>Art.11</u>	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	



	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
Aspect extérieur des constructions		
Art. 12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Le stationnement doit être adapté aux opérations prévues sur le site.	Reprise de la règle efficiente du POS. Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs.
Art. 13 Espaces libres et plantations	Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m² ; Les aires de stockage et les containers d'ordures ménagères doivent être masqué par une haie végétale ; Les espaces de stationnement commun devront être plantés. Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les espaces communs 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 seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.	Reprise de la règle efficiente du POS. Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs. Maintenir le caractère rural de Silly par la végétalisation des unités foncières et assurer l'infiltration, à minima, des eaux de pluie.
Art. 14 Coefficient d'occupation du sol	COS de 0 pour toute construction. Non réglementé	Ne pas trop contraindre l'accueil des équipements d'intérêt collectif Définition de règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement urbain dans les zones à vocation de sports et de loisirs.



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE



LA ZONE 2AUI

Caractéristiques et objectifs

La zone 2AUI doit permettre de répondre aux besoins de développement de la commune. Elle comprend un site de la zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à très long terme car il n'a actuellement pas la capacité suffisante pour recevoir de nouvelles constructions.

L'urbanisation de cette zone devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipements définis par le PADD et le règlement. Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification du PLU rendant les terrains ainsi constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Au PLU, la zone 2AUI ne concerne qu'un site situé le long de la RN2. Cette zone répond à un enjeu intercommunal. Elle est destinée à accueillir une zone d'activité intercommunale sous réserve de la création d'un échangeur routier.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La zone 2AUI est une zone créée par le PLU localisée sur des terres classées agricoles au POS. La localisation et la surface dédiée à la future zone d'activités intercommunale est basée sur le SCOT du Pays du Valois.

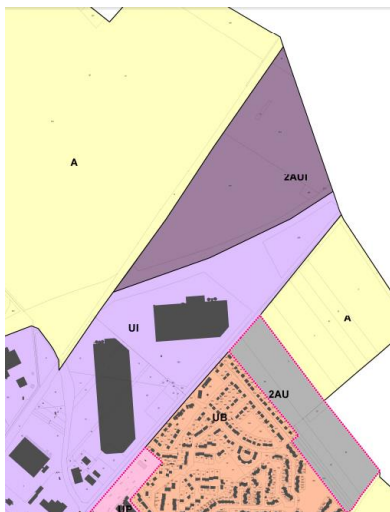
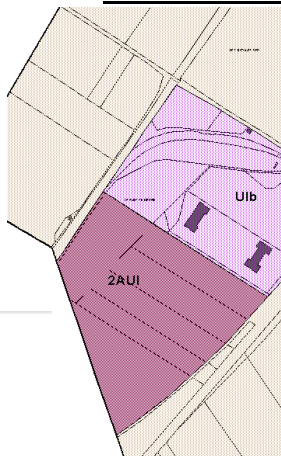
Bien que le DOG du SCOT n'inscrive pas la localisation exacte de la zone d'activités, il inscrit bien la volonté de (Orientation 1.1.1) :

- Cibler le nombre de zones à créer et leur localisation sur 170 ha (sous réserve de la réalisation de l'échangeur avec la N2 pour Le-Plessis-Belleville, Lagny-le-Sec, Silly-le-Long)
- Favoriser la création de nouvelles zones d'activités à proximité des pôles de vie et de services

La commune de Silly le Long se trouve à proximité du pôle Plessis-Belleville/Lagny-le-Sec et se trouve donc directement visée par cette orientation. S'inscrivant parfaitement dans une réflexion intercommunale,

elle prolonge la zone définie au PLU de la commune voisine du Plessis-Belleville

LA ZONE DANS LE PLU DE SILLY-LE-LONG

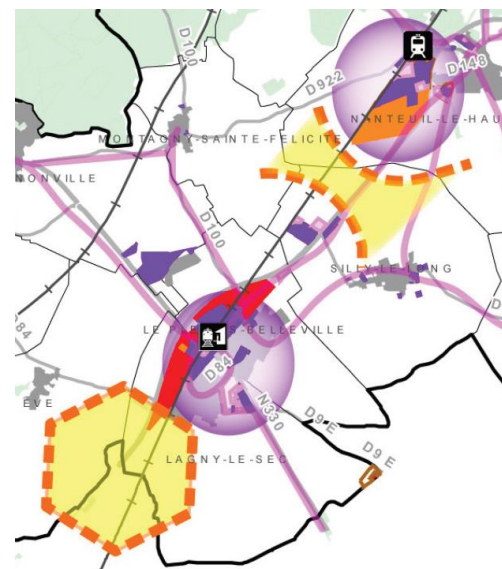


EXTRAIT DU PLU DU PLESSIS BELLEVILLE

Dans son avis du 26 septembre 2013 rendu sur le projet de PLU, la Commission Aménagement du territoire et suivi du SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Valois souligne que :

L'inscription d'une réserve foncière dans le prolongement du secteur à urbaniser prévu par le PLU de la commune de Le Plessis-Belleville dans l'éventualité où une future zone d'intérêt communautaire voyait le jour. Traversée par la RN2 sur la partie ouest – nord/ouest de son territoire, la commune de Silly-le-Long présente un potentiel intéressant pour l'accueil d'activités économiques. Toutefois, afin de rester en compatibilité avec les dispositions du SCoT (cf. DOG - Axe 1, p. 7), la zone 2AUI ne doit pas compromettre le maintien de la coupure verte prévue entre Silly-le-Long et Nanteuil-le-Haudouin.

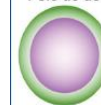
**EXTRAIT DE LA CARTE « RENFORCER
L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU
TERRITOIRE DU DOG DU SCOT**



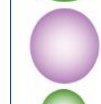
Le maintien de la coupure a bien été prise en compte dans le PLU, par l'inscription de toute la partie Nord-est du territoire, en limite avec Nanteuil-le-Haudouin, en zone Agricole.

DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

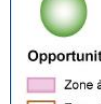
Pôle de développement :



Orientation vers une économie diversifiée et éco-croissance



Orientation vers une économie diversifiée



Orientation vers une éco-croissance et une installation durable

Opportunités foncières

Zone à vocation d'activités potentielle

Zone d'extension future

Projet de zone d'activités

Friche industrielle

Zones d'activités réalisées

Zone d'activités à vocation industrielle

Zone d'activités existante

Occupation du sol et limites administratives :

Tache urbaine

Bois et forêt

Limite communale

Limite du Pays de Valois

Desserte par les transports en commun :

Ligne transport en commun du Conseil Général de l'Oise

Gare ferroviaire de voyageurs

Gare ferroviaire de fret et de voyageurs

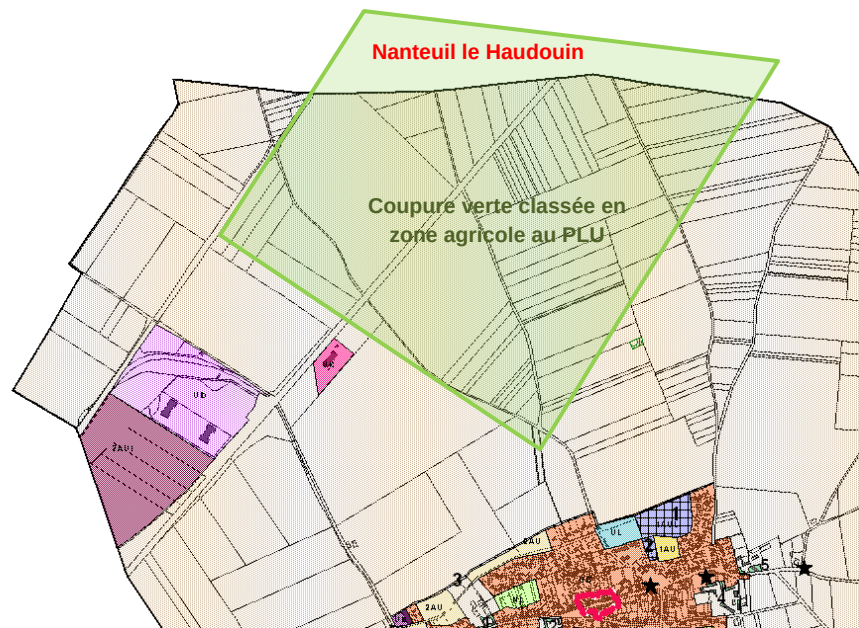
Réseau ferré

Réseau routier

Préservation du paysage :

Amélioration d'entrées de territoire

Coupure d'urbanisation à préserver



dont la programmation ne dépend ni de la commune, ni de l'intercommunalité mais bien de l'État, gestionnaire de la voie.

La traduction réglementaire de cette zone a également pour but de maximiser les chances de voir se réaliser un échangeur sur la RN2. L'inscription de cette zone 2AU_i, à vocation intercommunale, et présente dans les PLU des deux communes concernées, permettra d'engager les discussions avec les services compétents pour la réalisation de ce nouvel accès. Au-delà de la simple desserte de la future zone d'activités, cet échangeur permettrait aussi un accès facilité au centre de Silly et de minimiser la circulation sur le Plessis-Belleville, la RD 84 supportant désormais l'intégralité du trafic de passage généré notamment pour accéder au village de Silly-le-long dont l'accès direct a été supprimé lors de la mise à 2X2 voies de la RN.

Ainsi se justifie l'inscription de cette zone et la consommation foncière induite. Répondant aux objectifs du PADD, au document supra-communal et dépassant les simples enjeux communaux, elle reste néanmoins très hypothétique puisque conditionnée à la réalisation d'un nouvel échangeur



LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

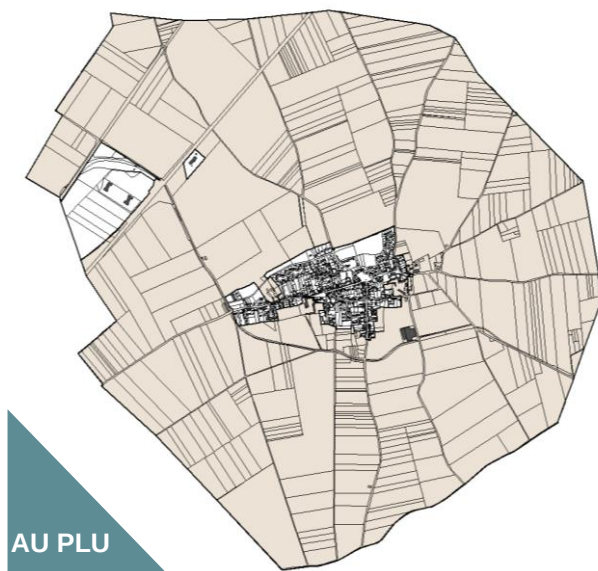
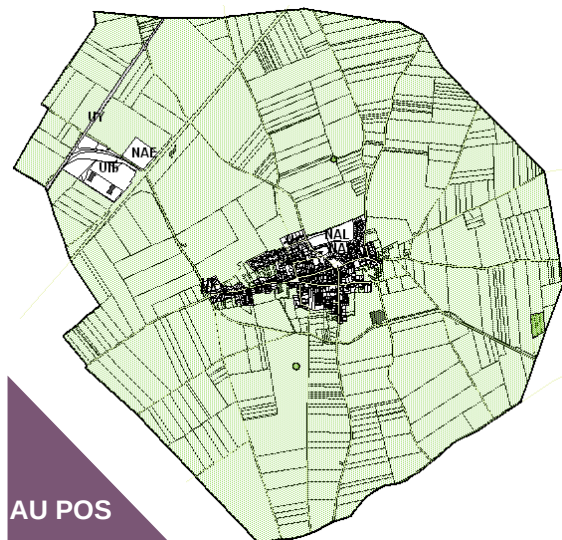
	2AUI – zone à urbaniser à vocation d'activités	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone : les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.	Tout ce qui n'est pas interdit ni soumis à condition par l'art.2 est autorisé.
<u>Art.3</u> Accès et voirie	Non réglementé.	
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	Non réglementé.	
<u>Art.5</u> Caractéristique s des terrains	Non réglementé.	
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 0,5m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.	Article obligatoire
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 0,5m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.	Article obligatoire



	2AUI – zone à urbaniser à vocation d'activités	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	Non réglementé	
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	Non réglementé	
<u>Art.12</u> Stationnement	Non réglementé	
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Non réglementé	
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	COS = 0 Sauf pour les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.	



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE



La zone agricole

Caractéristiques et objectifs

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone n'étant pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité. Conformément à la loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

L'objectif affirmé de cette zone est de permettre aux exploitations de se développer par la protection des abords des sites d'exploitation et la protection des terres agricoles.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La zone A du PLU est sensiblement la même que celle du POS. Les quelques modifications apportées concernent :

- l'intégration de la zone UY du POS correspondant à la servitude de la voie ferrée,
- le déclassement des cœurs d'îlots ou fonds de parcelles de la zone urbaine qui intègrent une zone Nj, réservées à cette typologie d'occupation du sol et permettant de maintenir ces zones d'agrément.



LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	A — zone agricole	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Tout autre que ceux énumérés à l'Art. 2	
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les reconstructions en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ; Les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif ; Les constructions et extensions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité à 50m maximum du siège d'exploitation ; Les bâtiments constructions, installations et ouvrages, ICPE ou non à usage d'activités agricoles ; Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve des dispositions de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ; La transformation de corps de ferme existants avant la mise en vigueur du POS en locaux à vocation touristique (gîtes), culturelle ou à usage d'activités à condition que ces activités soient annexe à l'activité agricole ; Les établissements hippiques à usage de loisir (manèges, randonnées, promenades) ; Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées (cultures maraîchères, horticulture, pépiniéristes, paysagistes) y compris les constructions à usage de logement, bureau de commerces et services, liées aux dites activités sous réserve des dispositions de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.	
<u>Art.3</u> Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. 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 ; 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. Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-3-1 CU à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.	<i>Minimiser la place de la voirie et des espaces de retournement (qui imperméabilisent les sols) en prévoyant les espaces techniques nécessaires au quotidien en entrée de zone.</i>



	A — zone agricole	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	EAU POTABLE : Alimentation par branchement sur le domaine public. A défaut de branchement, hormis pour l'alimentation humaine, adduction par captage, forage ou puits particuliers. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral. ASSAINISSEMENT : raccordement au réseau collectif en respectant ses caractéristiques. A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250m² minimale pour les habitations) situées en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. EAU PLUVIALE : 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, caniveau... Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées. Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. ELECTRICITE-TELEPHONE : si construction nouvelle sur propriété non encore bâtie, aménagement en souterrain sur le domaine public et sur la propriété.	Assurer la sécurisation de la desserte en eau potable Conformément aux dispositions du Grenelle II, assurer l'infiltration des eaux et la gestion individuelle.
<u>Art.5</u> Caractéristiques des terrains	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS.
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Soit : En retrait de 10 m par rapport à l'alignement ; Dans le prolongement d'une construction existante sur une même propriété.	Reprise de la règle efficiente du POS.
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites	Avec une marge minimale égale à H/2 (à l'égout) et 6 m minimum. Une implantation en limite séparative pourra être admise à condition que celle-ci ne soit pas en contiguïté d'une zone urbaine (zones U et AU).	Reprise de la règle efficiente du POS. Assurer plus de souplesse d'implantation pour d'éventuelles nouvelles constructions hors du site urbain.



	A — zone agricole	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
séparatives		
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de tout point de l'une ou de l'autre construction doit être au moins égale à la distance de la plus haute construction. Non réglementé.	Permettre une plus large disposition des constructions et assurer des possibilités de densification du tissu.
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS.
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	12 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. Le dépassement de cette hauteur peut être accordé si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural, technique ou fonctionnelles (bâtiments à usage agricole , silo, serres, manèges hippiques).	Éviter que les constructions à usage d'habitation liées à l'activité ne soient démesurées. Adaptation de la règle aux possibilités de réalisation d'architecture contemporaines.
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	
<u>Art.12</u> Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des changements de destination et des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de transformation d'un corps de ferme en gîte : 2pl/log. Pour les constructions et les changements de destination à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hôtellerie : 2pl/tranche de 80m² de surface de plancher. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit une superficie minimum de 25m² dégagement compris. Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 1pl/tranche de 80m² de surface de plancher entamée.	Les règles de stationnement sont revues pour être plus contraignantes au regard des difficultés de gestion des véhicules sur la voie publique que rencontrent la municipalité. Le PLU introduit une hiérarchisation de la demande de place de stationnement en fonction de la taille des constructions pour être le plus en cohérence possible avec le nombre d'occupants et donc de véhicules. Il est choisis de ne pas détailler les autres occupations du sol afin d'assurer une adaptation à chaque projet.



	A — zone agricole	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Les espaces restés libres après implantation ou démolition des const° doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les plantations seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.	Maintenir le caractère rural de Silly par la végétalisation des unités foncières et assurer l'infiltration, à minima, des eaux de pluie.
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	Pour la transformation de corps de ferme existants avant la mise en vigueur du POS en locaux à vocation touristique (gîtes), culturelle ou à usage d'activités : COS inférieur à 0,25. Non réglementé	Permettre une plus large possibilité de transformation des corps de ferme et assurer des possibilités de diversification de l'activité agricole.



La zone Naturelle

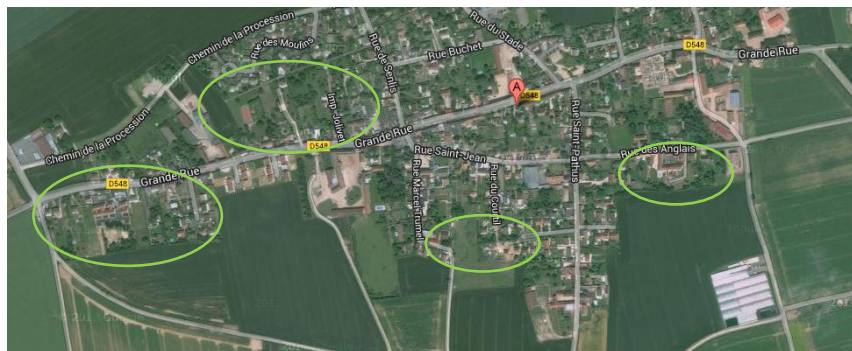
Caractéristiques et objectifs

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Cette zone n'est pas desservie par l'ensemble des équipements de viabilité.

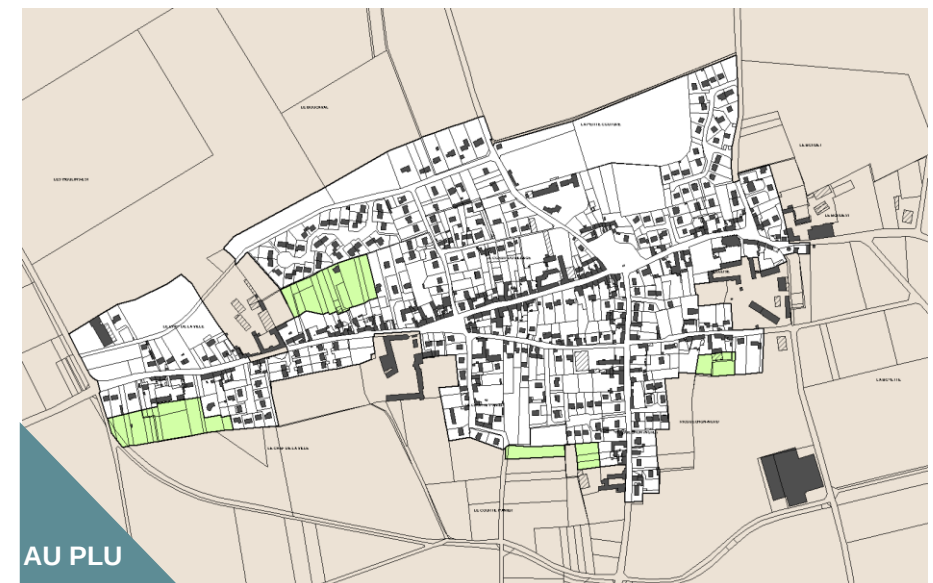
Les objectifs de la zone Nj est de maintenir des espaces de respiration en zone urbaine ou en lisière de zone urbaine pour créer une transition douce avec la zone agricole tout en permettant aux propriétaires de jouir de leur propriété pour la réalisation d'espaces d'agrément. La zone Nj du PLU est une création du PLU et correspond aux espaces naturels de jardins.

Principales évolutions de la zone par rapport au document d'urbanisme précédent

La zone Nj s'étend sur des terrains auparavant classés en zone agricole du POS. Cependant, il ne s'agit pas de secteurs exploités mais bien de jardins privés (potagers), arrières de parcelles ou cœur d'ilot. La délimitation de la zone s'appuie sur le parcellaire et les espaces de jardins observés sur le site.



LES EVOLUTIONS DU ZONAGE





LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

	Nj – zone naturelle de jardins	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.1</u> Occupations et utilisations du sol interdites	Tout autre que ceux énumérés à l'art.2	
<u>Art.2</u> Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Les constructions à usage directement liées et nécessaires à l'exploitation agricoles implantées à proximité du siège d'exploitation. Les bâtiments à usage agricoles. Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve des dispositions de l'article de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. La transformation de corps de fermes existants avant la mise en vigueur du POS en locaux à vocation touristique (gîtes d'étapes, gîtes ruraux) à vocation culturelle, à usage d'activités. Les établissements hippiques à usage de loisirs (manèges, randonnées, promenades). Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, activité de pépiniériste, paysagiste (y compris les constructions à usage de logement, bureaux de commerce et services, liées aux dites activités) sous réserve du respect des dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente gaz..). Les extensions de constructions existantes dans la limite de 10% ; Les constructions d'abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20m² Les piscines, couvertes ou non.	<i>S'agissant d'une zone d'agrément qui regroupe essentiellement des jardins, le règlement vise à assurer la réalisation d'équipements liés au cadre et à la qualité de vie.</i>



	Nj — zone naturelle de jardins	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<u>Art.3</u> Accès et voirie	Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. <i>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</i>	<i>Minimiser la place de la voirie et des espaces de retournement (qui imperméabilisent les sols) en prévoyant les espaces techniques nécessaires au quotidien en entrée de zone.</i>
<u>Art.4</u> Desserte par les réseaux	EAU PLUVIALE : 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, caniveau... <i>Une gestion des eaux à la parcelle est obligatoire sauf contraintes techniques justifiées.</i> <i>Les eaux de ruissellements doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</i>	<i>Conformément aux dispositions du Grenelle II, assurer l'infiltration des eaux et la gestion individuelle.</i>
<u>Art.5</u> Caractéristique s des terrains	Non Réglementé	<i>Reprise de la règle efficiente du POS.</i>
<u>Art.6</u> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement ou en prolongement d'une construction existante sur une même propriété. <i>Avec un retrait de 3m min.</i>	<i>Permettre une plus large disposition des constructions, sans pour autant permettre un alignement d'abris de jardins le long de la rue</i>
<u>Art.7</u> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur au faîtage sans jamais être inférieure à 6 m.. <i>Avec un retrait de 1m min</i>	<i>Permettre une plus large disposition des constructions.</i>
<u>Art.8</u> Implantation des constructions les unes par	La distance de tout point de l'une ou de l'autre construction doit être au moins égale à la distance de la plus haute construction. <i>Non réglementé.</i>	<i>Permettre une plus large disposition des constructions.</i>



	Nj – zone naturelle de jardins	
	EVOLUTION POS/PLU	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<i>rapport aux autres sur une même propriété</i>		
<u>Art.9</u> Emprise au sol	Non réglementé.	Reprise de la règle efficiente du POS.
<u>Art.10</u> Hauteur maximale des constructions	12 m au faitage 3m au faitage	Éviter que les constructions légères de loisirs liées à la vocation de jardin de la zone ne soient démesurées.
<u>Art.11</u> Aspect extérieur des constructions	>> Voir tableau détaillé au chapitre « Les conditions d'aspect architectural des constructions »	
<u>Art.12</u> Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des changements de destination et des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. En cas de transformation d'un corps de ferme en gîte : 2pl/log.	
<u>Art.13</u> Espaces libres et plantations	Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les plantations seront d'essences régionales telles que celles présentées en annexe. L'utilisation de haies résineuses (thuyas, cyprès, etc.) est proscrite.	Maintenir le caractère rural de Silly par la végétalisation des unités foncières et assurer l'infiltration, à minima, des eaux de pluie.
<u>Art.14</u> Coefficient d'occupation du sol	Pour la transformation de corps de ferme existants avant la mise en vigueur du POS en locaux à vocation touristique (gîtes), culturelle ou à usage d'activités : COS inférieur à 0,25. Non réglementé.	



Les conditions d'aspect architectural des constructions

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

	UB – zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Insertion dans l'environnement</i>	– Sans pasticher les anciennes constructions, les constructions nouvelles dans le cas de rénovation et non de restauration à l'identique, doivent conserver les mêmes lignes générales que celles des bâtiments qu'elles remplacent, tant en façade qu'en volume de toiture. – Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. – 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. – Les bâtiments publics n'ont pas d'autres règles que celles qui précèdent.		Règles semblables à la zone UB pour assurer une cohérence de traitement architectural des zones à vocation d'habitation. Apport d'une souplesse permettant les projets innovants.
<i>Façades/murs</i>	– Les imitations de matériaux, tels que fausses brique, faux pans de bois – 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 sont interdites. – Les matériaux destinés à être recouvert devront être recouverts – L'emploi de plusieurs matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. – Les murs en parpaing devront être soit crépis, soit enduits. – Les façades devront respecter les couleurs du nuancier du Valois annexé.		



	UB – zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Ouvertures</i>	– Il pourra être 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 fermetures et menuiserie extérieures doivent être peintes selon les couleurs se rapportant au nuancier du Valois annexé. – Les ouvertures seront plus hautes que larges hormis les baies vitrées et les portes de garage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à vocation agricole. – Les baies sur l'alignement sont interdites		
<i>Toitures</i>	– La pente des toitures des habitations neuves (à l'exception des vérandas) ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. – Les marquises en pignon sont autorisées, lorsqu'elles seront en façade, la pente de leur toiture sera identique à celle de la construction. – Toutes les constructions à usage d'habitation seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli dans la limite de 22 au m² ou de l'ardoise et auxquels pourront être intégrés des panneaux solaires, à l'exception des vérandas dont la couverture pourra être vitrée ou d'aspect zinc. – Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour toutes les constructions, ils seront encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.		Permettre la mise en place des capteurs solaires.
<i>Garages et annexes</i>	– 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 toitures, quand elles sont monopentes, doivent être dirigées vers la rue et présenter une unité de couleur. – 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.		



	UB – zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Grilles et balcons</i>	– Les bareaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.		
<i>Clôtures</i>	– Les clôtures tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale. – Les accès seront formés de portes pleines de bois ou de grille simple en ferronnerie et traitées en harmonie avec la construction principale. – Elles peuvent être constituées de pierre, de maçonnerie pleine, de grillage ou de haie vive formées d'essences régionales. – La hauteur ne devra pas dépasser 2m – 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 devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Leurs couleurs se rapportant au nuancier du Valois. Les couleurs vives sont interdites.		Harmonisation des clôtures
<i>Publicité, enseignes et pré-enseignes</i>	– Les acquéreurs seront tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.		
<i>Adaptation au terrain naturel et au climat</i>	– Les sous-sols ne devront pas dépasser de plus de 0,60m 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. – Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. – 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.		Précision des règles pour assurer la recherche de la meilleure intégration au site possible.



	UB – zone urbaine à vocation principale d'habitations (fusion des zones UA et UB du POS)	1AU – zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
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 traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. – Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.		

	UL – zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	



	UL — zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	1AUL — zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	UI — Zone urbaine à vocation d'activités économiques	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
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 aucunes règles architecturales sont interdites. – 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. Les bâtiments publics n'ont pas d'autres règles que celles qui précèdent.	– Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature de matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. – L'ensemble des bâtiments doit représenter un aspect soigné. – 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. – Les bâtiments publics n'ont pas d'autres règles que celles qui précèdent.	Règles semblables à la zone UL pour assurer une cohérence de traitement architectural des zones à vocation de sports et de loisirs.	



	UL – zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Façades/ murs</i>			– 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 (gamme de gris, sables..) à l'exclusion de blanc pur. – Les bardages métalliques pré laqués sont autorisés mais de teintes non criardes. – Les coloris des façades devront être précisés dans la demande de permis de construire.	
<i>Ouvertures</i>				
<i>Toitures</i>	Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour toutes les constructions, ils seront encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.	Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour toutes les constructions, ils seront encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.		Permettre la mise en place des capteurs solaires.
<i>Garages et annexes</i>	Les bâtiments annexes et les garages doivent être traités dans le même esprit que le bâtiment principal.			
<i>Grilles et balcons</i>				



	UL – zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Clôtures</i>	– Les clôtures sur rue, le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Leurs couleurs se rapportant au nuancier du Valois. Les couleurs vives sont interdites. – il est préféré des clôtures à claires voies doublées de haies vives d'essences régionales. – L'ensemble ne devra pas dépasser 2m de hauteur.		– Les acquéreurs devront clôturer tant sur l'alignement que sur les limites séparatives des lots. – Si des raisons de sécurités n'imposent pas de murs, il est préféré des clôtures à claires voies doublées de haies vives d'essences régionales. – L'ensemble ne devra pas dépasser 2m de hauteur. – Les clôtures sur rue, le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Leurs couleurs se rapportant au nuancier du Valois. Les couleurs vives sont interdites.	Harmonisation des clôtures
<i>Publicité, enseignes et pré-enseignes</i>	– Les acquéreurs seront tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.		– Les acquéreurs seront tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.	



	UL – zone urbaine à vocation de sports et de loisirs	1AUL – zone à urbaniser à vocation de sports et de loisirs	UI – Zone urbaine à vocation d'activités économiques	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Adaptation au terrain naturel et au climat</i>	– 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. – Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. – 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.		– 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. – Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. – 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.	
<i>Divers</i>	– 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 traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.		– Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure. – 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 traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. – Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.	



LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

	A – zone agricole	Nj – zone naturelle de jardins	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Insertion dans l'environnement</i>	- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. - Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. - 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.	- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature de matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. - L'ensemble des bâtiments doit représenter un aspect soigné. - Les constructions à caractère précaire, sans aucunes règles architecturales sont interdites. - Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique pourra être admise sous réserve d'une intégration au site. - Les bâtiments publics n'ont pas d'autres règles que celles qui précèdent.	
<i>Façades/murs</i>	- 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 (gamme de gris, sables..) à l'exclusion de blanc pur. - Les bardages métalliques pré laqués sont autorisés mais de teintes non criardes.	- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emplois 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 sont interdites. - Les façades devront respecter les couleurs du nuancier du Valois.	



	A — zone agricole	Nj — zone naturelle de jardins	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Ouvertures</i>			
<i>Toitures</i>	– Les capteurs devront avoir la même inclinaison que la toiture. Ils seront disposés en harmonie avec la façade. Pour toutes les constructions, ils seront encastrés et intégrés à la toiture sans surépaisseur.		Permettre la mise en place des capteurs solaires.
<i>Garages et annexes</i>	– Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou relié à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.		
<i>Grilles et balcons</i>			



	A — zone agricole	Nj — zone naturelle de jardins	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
Clôtures	- Les clôtures tant sur rue qu'entre voisins doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec la construction principale. - Les accès seront formés de portes pleines de bois ou de grille simple en ferronnerie et traitées en harmonie avec la construction principale. - Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillage doublés ou non d'une de haie vive. - Les clôtures végétales sont vivement recommandées. - Les essences du pays sont préconisées. - La hauteur ne devra pas dépasser 2m. - 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.	Si des raisons de sécurités n'imposent pas de murs, il est préféré des clôtures à claires voies doublées de haies vives d'essences régionales. - L'ensemble ne devra pas dépasser 2m de hauteur.	
Publicité, enseignes et pré-enseignes	Les acquéreurs seront tenus en matière d'enseignes et de panneaux publicitaires aux règlements en vigueur dans le département de l'Oise.		



	A — zone agricole	Nj — zone naturelle de jardins	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
	EVOLUTION POS/PLU	EVOLUTION POS/PLU	
<i>Adaptation au terrain naturel et au climat</i>	– 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. – Une bonne isolation doit être privilégiée afin de limiter la déperdition énergétique du bâtiment. – 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.	– 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.	
<i>Divers</i>	– Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure. – 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 traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. – Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension doivent être implantées de manière à être invisibles de la voie publique.	– Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure. – 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 traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.	





Les spécificités du règlement graphique

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés.

Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

N° au PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
1	Extension du pôle scolaire et accueil d'équipements de sports et de loisirs	Commune	2,83ha
2	Création d'un chemin agricole.	Commune	8 276 m ²
3	Aménagement paysager d'entrée de village	Commune	1 656 m ²
4	Élargissement du Chemin de la Procession	Commune	114 m ²

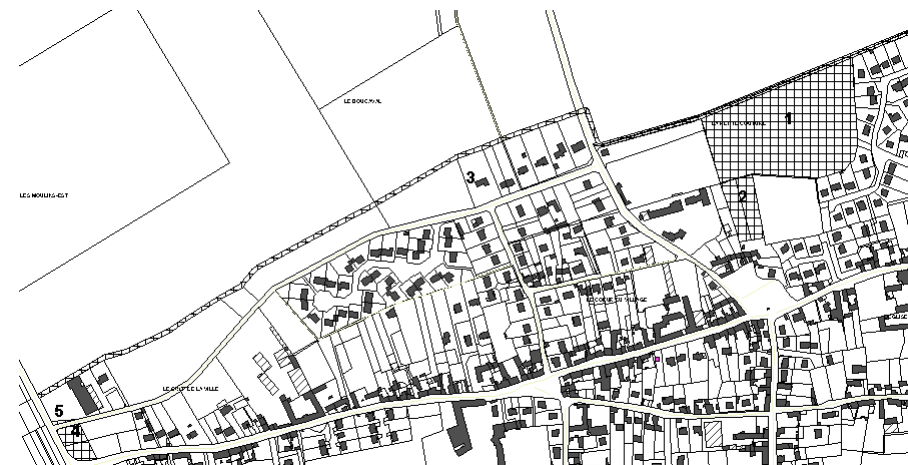
Évolutions par rapport au POS

Les emplacements n°5 et 2 du POS sont supprimés car ils ne font plus partie des projets de la commune.

Les emplacements n°1, 4 et 5 ont été maintenus car ils concernent des projets qui n'ont pas été réalisés durant le POS.

L'emplacement n°3 est maintenu mais prolongé et sa destination changée. Il ne s'agit plus d'un chemin d'accès à la zone de loisir mais d'un chemin agricole.

L'emplacement n°2 a été créée à la place d'une partie de la zone NAb au POS réservée au développement urbain futur à vocation d'habitation.





LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. C'est le cas des espaces boisés de Silly-le-Long qui participent pleinement à la qualité paysagère et environnementale du site mais aussi concentrent les enjeux de biodiversité.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Évolution par rapport au POS

Le POS ne comptait aucun EBC, le PLU a choisi de sauvegarder par cet outil deux garennes dans l'espace agricole ouvert qui permettent d'animer le paysage et de ponctuellement, servir de relai à la biodiversité.

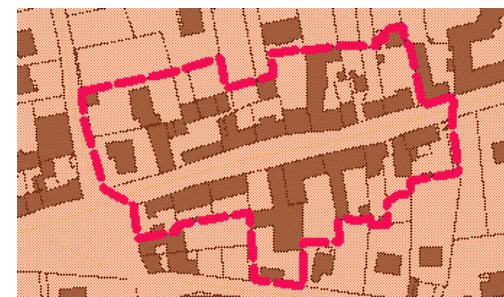


AU PLU

LE SECTEUR DE SAUVEGARDE DU COMMERCE

En application de l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, la commune a choisi de protéger ses commerces et de sauvegarder sa dynamique de centre bourg en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant.

Elle a pour cela défini un périmètre apparaissant sur le document graphique.



LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS DU PATRIMOINE BÂTI

Les documents réglementaires du PLU distinguent les éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont indiqués sur les plans de zonage par un symbole d'étoile et un répertoire détaillé est situé en annexe du règlement qui spécifie les prescriptions de nature à imposer la préservation de ces espaces.





LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité dans les zones agricoles de désigner les bâtiments agricoles 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.

Certain bâtiments agricoles situés en zone agricole ont ainsi été identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU fait apparaître les bâtiments agricoles concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de numéros et les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

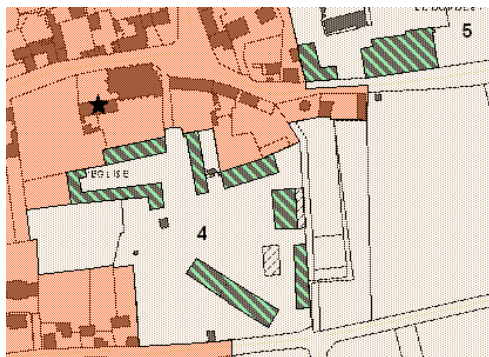




Tableau de synthèse des surfaces

Zone	POS (en ha)	PLU (en ha)	Évolution POS/PLU (en %)	% du territoire par zone PLU
UA	14,0			
UB	23,2	39,0	68,3	3,4
<i>Dont Uba du POS</i>	0,9			
UC	1,6			
UI	15,4	16,9	10,0	1,5
<i>Dont Uia du POS et PLU</i>	0,3	0,3	10,3	0,0
<i>Dont Uib du POS et PLU</i>	15,1	15,1	0,1	1,3
<i>Dont Uic du PLU</i>		1,5		0,1
UL		1,4		0,1
UY	3,1			
Sous-Total zones U	57,3	57,3	0,1	5,0
1AU (NA du POS)	1,5	3,7	143,4	0,3
<i>Dont 1Aa du POS</i>	0,7			
<i>Dont 1Ab du POS</i>	0,8			
2AU (NA du POS)		0,7		0,1
1AUL (NAL du POS)	4,1	2,8	-30,5	0,2
2AUI (NAE du POS)	3,3	15,1	355,4	1,3
Sous-Total zones AU	8,9	22,4	151,2	2,0
A (NC au POS)	1080,0	1063,6	-1,5	92,8
Sous-Total zones A	1080,0	1063,6	-1,5	92,8
Nj		3,1		0,3
Sous-Total zones N		3,1	0,0	0,3
SUPERFICIE TOTALE	1146	1146		100
EBC		0,6		0,1



CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR



Au regard de l'environnement et du cadre de vie

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, CIRCULATIONS ET DÉPLACEMENTS

Incidences des dispositions du PLU

L'accueil de nouvelles populations va contribuer à l'augmentation des flux routiers quotidiens.

Par ailleurs, la création de nouveaux quartiers suppose de prendre en compte en amont les déplacements.

Dispositions projetées

Le PLU de Silly-le-Long cherche à limiter les déplacements et la pollution générée par ceux-ci. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées à proximité immédiate du bourg centre.

Dans les nouveaux quartiers, le développement des itinéraires doux et le raccordement au maillage existant sont des dispositions prévues par les orientations d'aménagement. Ceux-ci devront permettre de rejoindre le bourg mais aussi d'accéder aux pôles d'équipements (écoles, stade, etc.) et de créer des liens entre les différents quartiers de la commune.

Un réseau de circulations douces a été mis en place dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des nouveaux quartiers. Il a pour vocation de favoriser de nouvelles liaisons entre les différentes entités urbaines. Ces mesures doivent permettre de favoriser les déplacements piétonniers en proposant aux habitants des solutions sûres et commodes.

La municipalité cherche à multiplier les alternatives à la voiture notamment en direction des pôles de la commune.

L'article 3 du règlement du PLU a recherché le dimensionnement suffisant pour la bonne circulation des véhicules sur la commune et par la définition

de voiries à créer dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article 12 a été revu par rapport au POS pour prendre en compte l'importance de l'équipement des ménages en véhicules automobiles.

Si le projet communal a cherché à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il n'en reste pas moins que la plupart des ménages sont tous équipés d'au moins deux véhicules qui leur sont nécessaires pour se rendre à leur travail. L'offre de transport en commun est trop faible pour constituer une véritable alternative au véhicule personnel et aujourd'hui il est rare de trouver du travail sur son lieu de résidence. Les voies structurantes qui desservent la commune sont saturées et la commune ne peut à elle seule offrir des circulations apaisées ni agir sur la qualité de l'air.

Cependant, si la commune fait des efforts en faveur des circulations douces, il n'en reste pas moins que la réussite d'une telle disposition reste conditionnée à l'effort de chacun en consentant à réduire l'utilisation de son véhicule personnel.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Incidences des dispositions du PLU

Les zones de développement résidentiel à court et moyen terme représentent environ 4 hectares. La plupart des disponibilités se situent dans les zones urbaines puisque les dents creuses représentent un potentiel de 1,2 hectare (non pondéré).

Le développement économique engendre la définition de 15ha de zone 2AU sur de l'espace agricole.

Dispositions projetées

La municipalité a recherché l'équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants et la préservation de l'environnement. C'est pourquoi, la majorité des disponibilités se situent dans le tissu existant en dents creuses, conduisant ainsi au renforcement de l'enveloppe urbaine existante, à sa densification et à ne pas étirer l'agglomération.



Les zones AU viennent également en renforcement immédiat de l'urbanisation actuelle et complétant le maillage déjà présent. Elles sont situées en continuité immédiate et au cœur de la zone urbaine.

Des densités de constructions plus importantes puisque le projet prévoit une moyenne de 15log/ha (extension et dents creuses) alors que la consommation passée montre une moyenne de 12log/ha sur les 15 dernières années, avec une densité de près de 20log/ha en zone urbaine permettant de limiter très fortement les besoins d'extension et par conséquent la prise sur les terres agricoles.

Le programme du PLU de Silly-le-Long prévoit l'accueil de nouveaux habitants, qui par des formes urbaines denses notamment dans les opérations de renouvellement urbain, consommeront en moyenne 201m² d'espaces supplémentaires chacun. Par rapport aux formes urbaines passées, on n'observe que le projet de Silly-le-Long recherche des formes urbaines en cohérence avec les dernières opérations constatées sur la commune.

Sur les 10 années à venir, les objectifs de développement d'urbanisation augmenteront la tache urbaine d'environ 8%, soit une moyenne de 0,5% par an. Une tendance nettement en deçà des évolutions constatées ces 30 dernières années.

Près d'un tiers des surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants se situeront dans le tissu bâti actuel et les extensions prévues se situent toutes en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et cherchent à limiter l'étalement du village.

Le PLU a pris en compte les disponibilités du tissu existant (dents creuses) et du potentiel de logements pouvant être réalisés dans ces espaces. Les zones AU définies sont la réponse aux besoins fonciers nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique inscrit au PADD. La zone 1AU a été définie à proximité immédiate des équipements et à été priorisée. Pour assurer l'atteinte de l'objectif précédemment, le choix s'est ensuite porté sur un secteur déjà en zone NA au POS et qui vient poursuivre l'urbanisation de la rue de la Procession déjà en partie réalisée. Le projet de PLU ne vient pas créer d'étalement urbain mais vient bien combler un espace, qui de plus, viendra donner une forme cohérente au village en « terminant » la rue.

Toutes les surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants se situent dans le tissu bâti actuel et les extensions prévues se situent toutes en renforcement de l'enveloppe urbaines actuelles.

D'une manière générale, il est préconisé tant par le PADD et les OAP, que par le règlement, des mesures d'intégration au site, d'accompagnement paysagers, d'organisation des circulations. Ces mesures devront conduire à un aménagement cohérent des sites.

Les orientations d'aménagement et de programmation positionnent des plantations à réaliser et la création de parc ou linéaire arborés.

Le règlement graphique repère et protège en EBC les éléments de paysage (haies, garennes) qui constituent des facteurs d'intégration de l'espace urbain,

L'article 13 assure dans toutes les zones des mesures de plantations et d'infiltration des eaux de pluie.

- La recherche de la densité promue à la fois par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont vocation à limiter les déperditions d'énergie (possibilité de mitoyenneté pour les constructions individuelles) et à limiter l'étalement urbain.

Ainsi, les questions d'intégrations paysagères, de consommation énergétique et de consommation foncière sont traitées par le PLU.

En outre, il faut noter que les objectifs en matière d'économie auront également un impact sur la consommation d'espaces. 15ha sont inscrits pour une future zone d'activités à très long terme. Mais cette donnée ne doit pas être regardée à la simple échelle locale mais comme une consommation à l'échelle intercommunale puisque cette zone s'inscrit dans les 170ha à vocation de nouvelles zones d'activités octroyés par le SCOT du Pays de Valois, soit moins de 10% des surfaces prévues à l'échelle communale.



PROTECTION DES RESSOURCES, DES MILIEUX NATURELS, DES SITES ET DES PAYSAGES

Dispositions projetées

Afin de protéger les éléments constitutifs du paysage communal, les ressources et les milieux naturels, les dispositions suivantes ont été émises en place par le PLU :

Les espaces boisés stratégiques jouant un rôle paysager et/ou écologique sont identifiés et préservés au moyen des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des espaces verts et des plantations linéaires sur les extrémités pour permettre l'intégration paysagère des constructions et une frange végétale le long des espaces agricoles.

Les zones de développement ont été définies avant tout par rapport aux espaces naturels ou agricoles. L'enjeu a été de préserver ces derniers et de ne permettre l'urbanisation uniquement sur les secteurs ayant un faible potentiel agronomique ou paysager.

Un développement urbain organisé, en renforcement de l'enveloppe urbaine existante et densifiant le tissu actuel, en évitant le mitage des terres agricoles et des espaces naturels.

La préservation du patrimoine architectural, paysager et historique, par le biais de l'article 11 du règlement qui encourage le respect des traditions architecturales et par l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme qui préserve les éléments architecturaux les plus remarquables sur la commune.

La prise en compte des eaux pluviales en définissant aux OAP des principes d'aménagement de noues en direction de bassins de rétention d'eau et en réglementant dans toutes les zones du PLU la gestion des eaux pluviales par une infiltration naturelle à la parcelle.

RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS

Incidences des dispositions du PLU

La commune a connu ces dernières années des mutations économiques importantes (déprise agricole et industrielle) qui ont laissé sur le territoire des espaces vacants de grandes dimensions. Un des enjeux du PLU était de permettre la reconversion de ces friches.

La commune est également confrontée à un enjeu général de maintien de la diversité des fonctions urbaines (maintien des activités et des commerces de proximité).

Dispositions projetées

La mixité des occupations dans le centre ancien (zone UB) est assurée par le règlement sous réserve que les activités soient compatibles avec la présence de l'habitat. Dans les quartiers d'habitat récent et futurs, la possibilité réglementaire d'accueillir des services et équipement de proximité est assurée. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient également pour les zones d'urbanisation future une mixité fonctionnelle.

Au contraire, les activités nuisantes ont des espaces réservés (zone UI) afin de permettre leur développement sans contraindre le développement de l'habitat.

Les zones de développement sont situées sur des espaces en friche. Le développement urbain de la commune est donc envisagé en tenant compte des enjeux de réinvestissement des espaces urbains délaissés.

Le réseau de liaisons douces (identifié ou projeté) vise à permettre d'assurer une plus grande cohérence à l'espace urbain. Cet enjeu est également affirmé par le PADD qui insiste sur la nécessité de créer du lien entre les différents quartiers mais également par les OAP.



NUISANCES SONORES LIÉES À LA PRÉSENCE D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT TERRESTRE

Incidences des dispositions du PLU

Le réseau routier (RN2 et RD548) et la voie ferrée constituent les sources de nuisance sonore sur la commune.

Les abords de la voie ferrée ne sont pas urbanisés ce qui n'occasionne pas de nuisances sonores pour les habitants.

La RN2 n'est bordée que par des zones à vocation d'activités (2AUL et ULb) et une friche. Les nuisances sonores dues à la circulation sont donc plus bénignes dans le sens où elles ne concernent pas les riverains mais uniquement le personnel des activités qui elles même émettent des niveaux sonores pouvant couvrir celui de la circulation (secteur Ulb).

Un axe routier majeur traverse le bourg, la RD 548 et occasionne par son trafic des nuisances sonores importantes.

En permettant l'accueil de population nouvelle, le PLU pourrait engendrer l'augmentation du nombre d'usager des routes et accroître les nuisances sonores.

Dispositions projetées

La RN2 et la voie ferrée traversent la commune sur le plateau agricole, à une distance importante des hameaux et du bourg centre.

Cet éloignement n'occasionne pas de nuisances particulières pour les riverains. Aussi, et compte tenu du fait qu'il n'est pas projeté de constructions autres que celles liées à des activités dans le secteur, il n'est pas prévu de prendre des dispositions particulières.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de limiter les nuisances sonores liées au passage des infrastructures terrestre (rue de la Procession) par l'implantation d'une bande de retrait enherbé entre la route et les constructions.

Le PADD prévoit non seulement un traitement de l'entrée de ville depuis la RD548 « la Grande rue » visant une réduction de la vitesse et permettant ainsi la diminution des nuisances sonores, mais également une requalification de la RD548, la traversée du bourg.

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Incidences des dispositions du PLU

L'augmentation de la population et le développement de l'activité aura pour conséquence d'exercer une pression accrue sur les milieux naturels.

Dispositions projetées

Le PLU a identifié et préservé par un classement en EBC les haies et garennes susceptibles de jouer un rôle protecteur ou qui ont une fonction d'habitat pour certaines espèces animales.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de haies et d'espaces naturels en ville qui permettront de constituer des milieux d'accueil pour certaines espèces animales et végétales.

La création de la zone Nj assure un rôle d'espace de respiration et de végétation. Il permet la préservation de jardins en cœur de bourg.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Incidences des dispositions du PLU

La commune recense un risque de coulée de boue. L'urbanisation de nouveaux sites va contribuer à l'imperméabilisation des sols et à exposer plus de populations et biens aux risques.

Dispositions projetées

Le PLU a identifié et préservé les haies (en EBC) susceptibles de jouer un rôle de retenue lors d'éventuelles coulées de boues.

La récréation d'un tour de ville en limite Nord du tissu urbain devra permettre la réalisation de noues ou d'un fossé permettant de gérer ce risque.



Les OAP préconise la réalisation d'aménagements (noues) visant à gérer et ralentir d'éventuels ruissellements.

L'article 13 du règlement impose le maintien d'un pourcentage d'espace vert de pleine terre (variable selon les zones) qui a pour but d'assurer l'infiltration et la gestion de l'eau sur la parcelle.

Au regard des dispositifs sanitaires et de la protection de la ressource en eau

L'EAU POTABLE

Incidences du PLU et dispositions projetées

L'accueil d'une population totale projetée à 1405 habitants, soit 258 habitants supplémentaires d'ici 2022 entraînera une augmentation des besoins en eau.

Cependant, au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. De plus, les futures zones d'habitation sont toutes desservies par le réseau d'adduction d'eau potable actuel.

Le périmètre de protection du point de captage situé sur la commune de Lagny le Sec est préservé de toute urbanisation.

L'EAU USÉES

Incidences du PLU et dispositions projetées

La station d'épuration de la commune a fait l'objet de nombreux travaux au cours de l'année 2011. Elle permet désormais de satisfaire aux normes exigées et à la desserte de l'ensemble des constructions existantes et projetées.

Dans les zones qui ne seraient pas desservies par le réseau collectif, l'article 4 du règlement impose la réalisation d'installation de traitement des eaux usées autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Concernant les zones d'activités, l'article 4 rappelle que tout déversement autre que domestique dans le réseau public doit se faire dans les conditions des articles 35-8 du code de la Santé publique et du R.111-12 du code de l'urbanisme.

L'EAU PLUVIALE ET LE RISQUE INCENDIE

Incidences du PLU et dispositions projetées

Le développement urbain va entraîner un accroissement des surfaces imperméabilisées et par conséquent les eaux de ruissellement.

Cela conduit à définir des dispositifs de récupération des eaux de pluies dans les opérations futures à la charge des aménageurs. Les modalités de collecte, de stockage et traitement de ces volumes restent à leur discrétion : ils devront opter pour les solutions les plus appropriées (bassin en eau, bassin à sec, noues, fossés, bassins en cascade, stockage sous-terrain, stockage à la parcelle...).

L'article 4 du règlement du PLU prévoit pour toutes les constructions une gestion obligatoire à la parcelle, quel que soit le mode de collecte choisi. Cette disposition vise à limiter les rejets d'eaux pluviales et les phénomènes de ruissellements qui sont la conséquence de l'imperméabilisation des terres.

De plus, l'article 13 du règlement impose une surface minimale de terrain non imperméabilisé « en espace vert de pleine terre » (variable selon les zones) qui a pour but de permettre l'infiltration de l'eau sur la parcelle.

Le risque incendie est bien pris en compte puisque les zones d'urbanisation sont situées dans le périmètre d'une des 14 bouches d'incendies présentes dans le bourg centre de Silly-le-Long.



LES DÉCHETS

Incidences du PLU

La croissance de la population va impliquer une croissance des déchets que ce soit en collecte ou en traitement.

Dispositions projetées

Le gestionnaire du service d'ordures ménagères, devra apprécier les besoins nouveaux et prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement du service.



CHAPITRE 5 : LES INDICATEURS DE SUIVI



INDICATEURS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

OBJECTIF	THÈME	INDICATEUR	OUTILS / SOURCE	PÉRIODICITÉ
Réalisation de 63 logements en zone à urbaniser.	Croissance démographique.	Nombre de nouveaux logements réalisés en constructions neuve dans les zones AU. Programmes de renouvellement.	Suivi des permis de construire et permis d'aménager.	Échéance 3 ans après approbation et 2022.
Mobilisation d'au moins 1,2 ha au sein du tissu urbain.	Économie de l'espace.	Comptabilisation des surfaces utilisées pour la construction de nouveaux logements dans les zones U.	Localisation des permis de construire et de la taille des terrains. Évolution de la tâche urbaine.	Échéance 3 ans après approbation et 2022.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

DOMAINE	INDICATEURS	TYPE D'INDICATEUR			PÉRIODICITÉ DE SUIVI	SOURCE
		État	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Consommation d'eau par habitant	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Récupération des eaux pluviales	X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
Biodiversité	Continuités écologiques repérées et cartographiées		X		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	X			Tous les 5 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveaux)		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal				Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)			X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Nuisances	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores			X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
Énergie /	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)



Air / Climat	Linéaire de liaisons douces dédiées		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements		X		Tous les 5 ans	PDU (si existant)
	Part d'emplois occupés par les habitants		X		Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)				Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne	X		X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport »	X		X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)		X		Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
Sols	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de site ou surface de sols réhabilités)			X	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg/hab)		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
	Part des déchets valorisés dans le traitement total		X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation



CHAPITRE 6 : L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Mairie de Silly-le-Long
5 rue Marcel-Trumel
60330 Silly-le-Long

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SILLY-LE-LONG 1- NOTICE EXPLICATIVE



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date du :
XX/XX/2021*

Le Maire

A.	LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION	3
A.I.	L'HISTORIQUE DU PLU	3
A.II.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	3
A.III.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
A.IV.	LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION.....	5
B.	LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	6
B.I.	LES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION	6
B.II.	LE CONTENU DE LA MODIFICATION	6
B.III.	LE RAPPORT DE PRESENTATION	6
B.IV.	LE REGLEMENT	7
B.V.	L'OAP	17
B.V.1.	LE SECTEUR HUGO AVANT MODIFICATION.....	17
B.V.2.	LE SECTEUR HUGO APRES MODIFICATION	20
C.	IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	24
C.I.	DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE SILLY-LE-LONG.	24
C.II.	DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	29

A. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

A.I. L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de SILLY-LE-LONG dans l'Oise est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 octobre 2016.

Par délibération du Conseil Municipal, la municipalité de SILLY-LE-LONG a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

A.II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme, la procédure de « Modification du PLU » peut être utilisée pour la modification des pièces listées ci-dessous.

L153-36 : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article **L. 153-31**, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Conformément à l'article **L153-37** du Code de l'Urbanisme, la procédure devra être engagée par le Maire de Silly-le-Long.

L153-37 : *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

Conformément à l'article **L153-40** du Code de l'urbanisme, le Maire notifiera le projet de modification du PLU à l'ensemble des Personnes Publiques, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L153-40 : *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7** et **L.132-9**.*

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification

A.III. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Au travers des modifications de forme, de la reformulation des règles de l'actuel règlement, de l'ajout de nouvelles règles et le retrait d'autres, cette modification n'apporte que des modifications mineures au Plan local d'urbanisme.

Son économie générale n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU.

L'objectif, de la présente modification, a pour but de :

- Modifier l'obligation de construire des logements aidés dans le cadre d'une opération de création de lotissement qui avait été inscrite lors de l'élaboration du PLU en 2014

Les Jardins d'Hugo sont donc soumis à cette règle, néanmoins aucun bailleur ne souhaite investir dans ce lotissement pour seulement 2 logements.

Il est donc nécessaire de modifier l'OAP pour supprimer ce pourcentage de logements aidés dans cette zone.

Il est également nécessaire de modifier le règlement écrit afin de permettre la réalisation de certains projets et de faire quelques ajustements réglementaires dans la zone 1AU, UB, UI suite à des imprécisions relevées lors d'instructions de dossiers.

Il expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

L'ensemble des modifications souhaitées entraînent une modification du PLU.

Les pièces suivantes devront être modifiées :

- Rapport de présentation (Exposé des motifs des changements apportés)
- Règlement
- OAP

A.IV. LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION

La justification des modifications est énoncée dans la présente note explicative, constituant la pièce n°1 dossier soumis à consultation publique.

Le dossier complet, de la modification du Plan Local d'Urbanisme de SILLY-LE-LONG sera transmis par la commune aux Personnes Publiques Associées, conformément à l'article 153-40 du Code de l'Urbanisme et les PPA mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

B. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

B.I. LES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

La commune avait inscrit dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2016, une Orientation d'aménagement et de programmation en zone 1AU, les jardins Hugo.

Dans le cadre de cette OAP, le programme de constructions devait mettre en œuvre une mixité de l'offre de logements : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il était imposé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés soit environ 2 logements.

La commune ne trouve pas de bailleur intéressé pour mettre en œuvre la réalisation de 2 logements aidés. Afin de ne pas bloquer l'évolution future de la commune, celle-ci souhaite supprimer cette mention dans l'OAP.

Des modifications du règlement vont également être mises en œuvre, modification du règlement de la zone 1AU, UB et UI.

B.II. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent dossier s'attache à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- **Rapport de présentation :** Rajout d'un nouveau chapitre : « Exposé des motifs des changements apportés par la modification du PLU ».
- **Zonage :**
 - Aucune modification sur le zonage
- **Règlement :**
 - Modification du règlement de la zone 1AU, UB et UI
- **OAP :**
 - Modification de l'OAP le secteur Hugo, suppression du pourcentage des logements aidés.

B.III. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification du PLU ».

Ce chapitre reprend l'intégralité de la notice ici présente en intégrant quelques justifications permettant de réaliser la modification et en intégrant une partie Impact sur l'environnement ou l'on retrouve la description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification du PLU ainsi que la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU de Silly-le-Long.

Dans le cadre de la modification, le rapport de présentation n'est pas modifié suite à son approbation du 25 octobre 2016, seule la page de garde mentionne la modification, est rajouté l'exposé des motifs des changements apportés par la modification à la suite du rapport.

B.IV. LE REGLEMENT

Modification de l'article 7 et 11 de la zone UB afin d'intégrer de nouvelle mention.

L'article 7 concernant l'implantation sur les limites séparatives est complété afin de d'intégrer un recul plus important de la limite séparative en cas de construction perpendiculaire à un bâtiment déjà existant ou en cas d'extension et d'annexe accolées.

L'article 11 est complété concernant l'aspect des façades en intégrant la possibilité de création d'un enduit gratté, et en permettant la création d'une clôture composé de pierre ou maçonnerie n'excédant pas 2 mètres de hauteur en cas de clôture à l'alignement.

L'article 13 de la zone UB concernant les espaces libres est modifié afin de maintenir un minimum de 60 % de la surface de terrain en espace vert de pleine terre au lieu de 30% actuellement. La commune souhaite maintenir le caractère de village de Silly le long en maintenant un coefficient d'espace vert.

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE UB	
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent s'implanter : Dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement : • 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 4 m minimum. Au-delà de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement : • Sur une seule limite séparative, • 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 4 m minimum.	ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 7.1 – DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent s'implanter : Dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement : • 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 4 m minimum. Cette distance est portée à 8m si la construction envisagée est perpendiculaire au bâti existant environnant. Au-delà de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement : • Sur une seule limite séparative, • 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 4 m minimum. Cette distance est portée à 8m si la construction envisagée est perpendiculaire au bâti existant environnant.

7.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas : • Aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol 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, • Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.	Pour les extensions et annexes accolées à la construction, c'est la règle de cette dernière qui s'applique, y compris pour les piscines de toutes surfaces 7.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas : • Aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol et aux piscines 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, • Aux extensions de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, leur implantation est autorisée dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
--	---

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE UB	
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR 11.5 - FAÇADES <u>Matériaux</u> 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,	ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR 11.5 - FAÇADES <u>Matériaux</u> 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 anciens 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.

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.

11.9 - 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 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.

briques creuses, parpaing est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing) doivent l'être d'enduits **grattés**, lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens 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.

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 extensions peuvent être constituées d'une toiture plate inaccessible.

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. 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 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 doivent être formés de portes

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

Les clôtures doivent être constituées de pierre, de maçonnerie pleine, de grillage ou de haie vive formées d'essences régionales décrites en annexe.

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

Les matériaux destinés à être recouvert 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.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques devront être utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

Le long de la Grande Rue :

Les murs anciens existants devront être préservés au maximum.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit de murs bahuts n'excédant pas 1,30 mètre de hauteur surmontés d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie composée de plantation locale ;
- soit d'une haie d'essence locale doublée d'un grillage.
- L'emploi de pare-vues en plastique est interdit en limite de domaine public.

Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en

pleines ou de grille simple et traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées de pierre, de maçonnerie pleine, de grillage ou de haie vive formées d'essences régionales décrites en annexe.

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

Les matériaux destinés à être recouvert 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.

En cas de restauration ou de reconstruction d'un mur en pierre existant, des matériaux identiques devront être utilisés et la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour conserver l'alignement avec les hauteurs existantes.

Le long de la Grande Rue :

Les murs anciens existants devront être préservés au maximum.

Les clôtures à l'alignement seront constituées :

- soit de murs bahuts n'excédant pas 1,30 mètre de hauteur surmontés d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie composée de plantation locale ;
- soit d'une haie d'essence locale doublée d'un grillage.
- Soit d'un mur de pierres de récupération n'excédant pas 2m de hauteur
- Soit d'un mur de maçonnerie pleine n'excédant pas 2m de hauteur
- Les panneaux de grillage rigide à mailles soudées sont interdits en limite

retrait de l'alignement de la voie. <u>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</u> • de pierre, • de maçonnerie pleine, • de grillage • ou de haies vives formées d'essences régionales décrites en annexe.	de domaine public • L'emploi de pare-vues en plastique est interdit en limite de domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de l'alignement de la voie. <u>Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :</u> • de pierre, • de maçonnerie pleine, • de grillage ou de haies vives formées d'essences régionales décrites en annexe.
--	--

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE UB	
ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES	ARTICLE UB 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.	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% 60 % de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Modification de l'article 6 et 7 de la zone 1AU afin d'intégrer de nouvelle mention.

L'article 6 de la zone 1AU concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est complété en intégrant la non-imposition des règles de cet article aux aménagements et /ou extensions lié au jardinage ne dépassant pas 20m² de surface de plancher.

L'article 7 de la zone 1AU concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives intègre une règle concernant les extensions et annexes accolées à la construction par un retrait obligatoire de 3 mètres.

Il est également intégrer aux constructions de moins de 20 m² non soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives les piscines inférieurs à 20 m².

L'article 11 de la zone 1AU est complété concernant les toitures avec la possibilité pour les extensions de la construction de créer une toiture plate inaccessible.

L'article 13 de la zone 1AU concernant les espaces libres est modifié afin de maintenir un minimum de 60 % de la surface de terrain en espace vert de pleine terre au lieu de 30% actuellement. La commune souhaite maintenir le caractère de village de Silly le long en maintenant un coefficient d'espace vert.

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE 1AU	
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 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	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 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.	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. • Aux aménagements et/ou extensions lié au jardinage ne dépassant pas 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
---	--

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE 1AU	
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent s'implanter soit : • Sur une ou plusieurs limites séparatives, • 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 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 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent s'implanter soit : • Sur une ou plusieurs limites séparatives, • En respectant un retrait de 3 m minimum. Pour les extensions et annexes accolées à la construction, c'est la règle de cette dernière qui s'applique, y compris pour les piscines de toutes surfaces 7.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas : • Aux constructions de moins de 20 m² et aux piscines 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.

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE 1AU	
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR
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.	11.3 – TOITURES La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, à l'exception des vérandas. Les extensions peuvent être constituées d'une toiture plate inaccessible. 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.

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE 1AU	
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 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% 60 % de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre.

Modification de l'article 10 de la zone UI afin d'intégrer de nouvelle mention.

L'article 10 de la zone UI concernant la hauteur des constructions en zone UIb est modifié afin de permettre aux constructions en zone UIb une hauteur plus importante qu'en zone UIc.

Règlement du PLU actuel	Projet de règlement modifié
ZONE UI	
ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE UI 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 applicables à la zone UIa - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. 10.3 - Dispositions applicables à la zone UI b et UIc - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. - Le dépassement est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées. 10.4 - 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.	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 applicables à la zone UIa - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. 10.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIb - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. 10.4 - Dispositions applicables à la zone UIc - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasses. - Le dépassement est autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles justifiées. 10.5- 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.

B.V. L'OAP

Les modifications apportées aux Orientations d'aménagement et de programmation porte sur la suppression de la notion de réalisation de 10 à 20 % de logements aidés.

Comme expliqué auparavant, la commune ne trouve pas de bailleur intéressé par la mise en œuvre de 2 logements aidés sur cette OAP. Afin de poursuivre le développement du territoire la commune souhaite retirer cette mention et pouvoir envisager l'urbanisation de ce secteur.

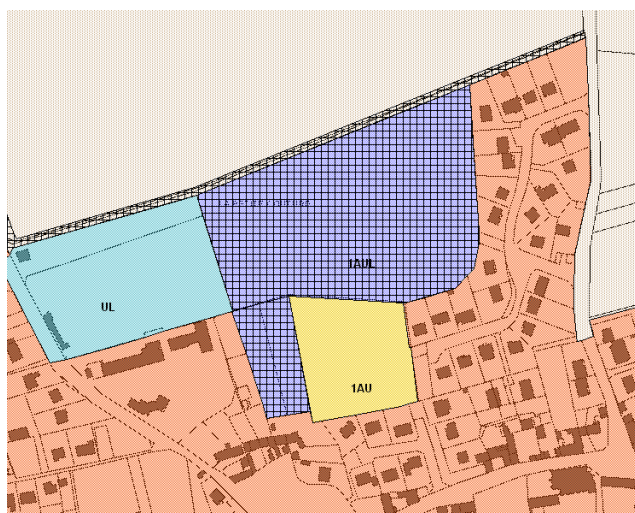
B.V.1.LE SECTEUR HUGO AVANT MODIFICATION

Schéma de principe



V.1.1.1 LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 7 373 m² - 0,74 ha



Zone 1AU du PLU



Rue du Verger

V.1.1.2 ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Ce quartier amorce une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires.

L'organisation du quartier est basée sur le principe de la continuité de la trame bâtie existantes des espaces riverains.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une **mixité** de l'offre de logements : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette **diversité** il est imposé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés.

Le développement du nouveau quartier devra respecter une **forme urbaine dense** de type maison de ville. Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité brute moyenne de 16 logements à l'hectare à l'échelle du quartier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Un recul ou une avancée des constructions par rapport aux voies permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins des habitations, tout en permettant le stationnement des véhicules entre la voie et la maison.

V.1.1.3 VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.

LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le **lien** avec les équipements et les habitations.

La liaison piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue des Vergers devra être affirmée et une voie piétonne et viaire devra être amorcée vers les équipements publics structurants (stade et école).

Le **traitement paysager** accompagne cette voie de façon à renforcer la lisibilité.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie devront être aménagées.

V.1.1.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière avec l'espace agricole. Elles devront permettre la transition paysagère entre les espaces jardinés et l'espace agricole.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

V.1.1.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

V.1.1.6 MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

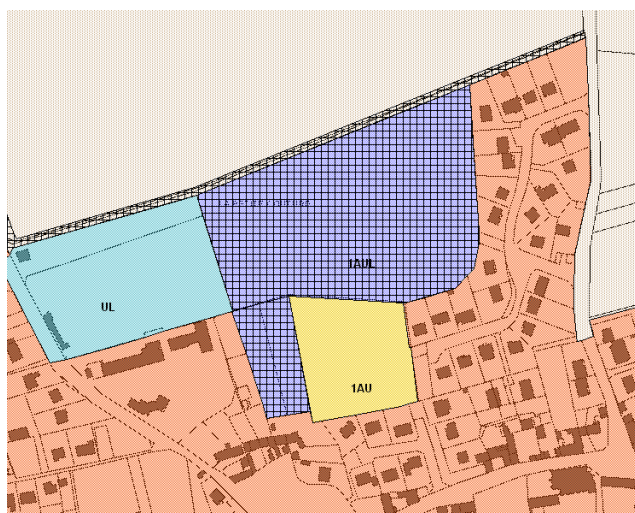
B.V.2.LE SECTEUR HUGO APRES MODIFICATION

Schéma de principe



V.2.1.1 LOCALISATION ET SUPERFICIE

Superficie de la zone de projet : 7 373 m² - 0,74 ha



Zone 1AU du PLU



Rue du Verger

V.2.1.2 ESPACES BATIS ET EQUIPEMENTS

ORGANISATION DU QUARTIER

Ce quartier amorce une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires.

L'organisation du quartier est basée sur le principe de la continuité de la trame bâtie existantes des espaces riverains.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une **mixité** de l'offre de logements.

~~locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 10 à 20 % de logements aidés.~~

Le développement du nouveau quartier devra respecter une **forme urbaine dense** de type maison de ville. Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité brute moyenne de 16 logements à l'hectare à l'échelle du quartier.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une **cohérence architecturale** devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Un recul ou une avancée des constructions par rapport aux voies permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins des habitations, tout en permettant le stationnement des véhicules entre la voie et la maison.

V.2.1.3 VOIRIE ET LIAISONS DOUCES

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.

LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le **lien** avec les équipements et les habitations.

La liaison piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue des Vergers devra être affirmée et une voie piétonne et viaire devra être amorcée vers les équipements publics structurants (stade et école).

Le **traitement paysager** accompagne cette voie de façon à renforcer la lisibilité.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie devront être aménagées.

V.2.1.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées en lisière avec l'espace agricole. Elles devront permettre la transition paysagère entre les espaces jardinés et l'espace agricole.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

V.2.1.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

V.2.1.6 MAITRISE DE L'ENERGIE

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

C. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification légère de l'article 6, article 7, article 11, article 10 et article 13 des zones UB, 1AU et UI n'entraîne pas d'augmentation des possibilités de construction. Ces modifications réglementaires n'auront donc pas d'impact sur l'environnement.

La modification de l'OAP n'entraîne pas d'impact sur l'environnement.

C.I. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE SILLY-LE-LONG.

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		X	La zone Natura 2000 Forêts Picardes : Massif des trois forêts et Bois du Roi n'est pas située sur le territoire communal de la commune. Se situant à une distance inférieure à 5km, cette zone Natura 2000 a cependant été prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	La commune n'est pas incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional, le parc naturel le plus proche se situe sur la commune limitrophe Montagny-sainte-Félicité. 

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	Le territoire communal n'est pas occupé par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I ou 2. 
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope...) ne fait partie du territoire.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		X	Aucune continuité écologique ne vient traverser le territoire. 
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		x	La commune n'est pas concernée par des zones à dominantes humides, ni par des zones humides sur son territoire.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	La commune n'est pas concernée par un Espace Naturel Sensible.

Paysages, patrimoine naturel et bâti

	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		X	Territoire communal non concerné.

Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		Silly-le-long est concernée une zone de protection concernant les monuments historiques.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	x		L'église de Silly-le-Long, Eglise (cad. D 114) : inscription par arrêté du 11 juin 2001 
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 6 sites sur la commune. Silly-le-Long compte seulement une activité classée pour la protection de l'environnement. Il s'agit d'une ICPE non SEVESO.
Anciens sites industriels et activités de services		x	La base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) référence aucun site sur la commune
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	x		Territoire communal concerné par une carrière de pierre, l'entreprise EQIOM Granulats située en dehors du tissu urbain.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	Territoire communal non concerné. C'est le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Plessis-Belleville-Lagny-le-Sec qui est en charge de la gestion de la desserte en eau potable. Silly-le-Long est alimentée par deux points de captage d'eau potable situés à Lagny-le-Sec.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		La qualité de la nappe phréatique est bonne.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		D'après le PLU approuvé en 2016, au regard des infrastructures présentes sur la commune, la capacité est suffisante pour desservir de nouvelles constructions. De plus, les futures zones d'habitation sont toutes desservies par le réseau d'adduction d'eau potable actuel.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		La station d'épuration de la commune a fait l'objet de nombreux travaux au cours de l'année 2011. Elle permet désormais de satisfaire aux normes exigées et à la desserte de l'ensemble des constructions existantes et projetées. Dans les zones qui ne seraient pas desservies par le réseau collectif, l'article 4 du règlement impose la réalisation d'installation de traitement des eaux usées autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation pour la commune. Cependant, une catastrophe naturelle liée à des phénomènes de coulées de boues et de mouvement de terrain ayant eu lieu sur le territoire communal a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en 1999. La commune ne présente pas de risques importants de ruissellements puisque son

			relief est plan. Lors de forts épisodes de pluies, les fossés le long des routes permettent de canaliser les ruissellements des champs et des voies imperméabilisées. La commune est sujette à un aléa faible sur l'ensemble de son territoire concernant le risque retrait gonflement des argiles.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	La commune n'est pas concernée par un PPR approuvé ou en cours d'élaboration.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x		Le réseau routier (RN2 et RD548) et la voie ferrée constituent les sources de nuisance sonore sur la commune. Les abords de la voie ferrée ne sont pas urbanisés ce qui n'occasionne pas de nuisances sonores pour les habitants. La RN2 n'est bordée que par des zones à vocation d'activités (2AUL et ULb) et une friche. Les nuisances sonores dues à la circulation sont donc plus bénignes dans le sens où elles ne concernent pas les riverains mais uniquement le personnel des activités qui elles même émettent des niveaux sonores pouvant couvrir celui de la circulation (secteur ULb).
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		x	Non concernée par un PEB.

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		x	Le PCAET de la Communauté de Communes du Pays de Valois, en cours d'élaboration, n'est pas encore approuvé.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	Non concernée par un projet éolien ou parc photovoltaïque.

C.II. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		x	INCIDENCE NULLE
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		x	INCIDENCE NULLE
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	INCIDENCE NULLE

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		x	INCIDENCE NULLE
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		INCIDENCE NULLE
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	x		Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE

Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent pas impacter les perspectives paysagères repérées par les documents de rang supérieur.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent pas créer de nouveaux sites et sols pollués ou potentiellement pollués
Anciens sites industriels et activités de services		x	INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent pas impacter la carrière existante et ne seront pas impactées par celle-ci.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent impacter ou dénaturer les cours d'eau et nappes phréatiques.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	INCIDENCE NULLE

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent apporter une surconsommation des eaux potables. Déjà pris en compte dans le cadre de

usages?			l'élaboration du PLU en 2016. Les réseaux sont suffisants.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent apporter une augmentation des eaux d'assainissement, la station étant remise au norme en 2011, le PLU élaboré en 2016 a pris en compte les capacités du réseau.

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne viennent augmenter le risque de mouvement de terrain ainsi que le risque d'inondation.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification du PLU ne vont pas entraîner de nouvelles nuisances sonores.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		x	INCIDENCE NULLE

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		x	INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE

La modification du PLU de Silly-le-long porte sur des modifications réglementaires légères, plus particulièrement sur l'ajout de règles concernant l'implantation, et les clôtures et les espaces verts. Cette modification n'implique pas d'incidence environnementale négative.

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

1-Notice explicative



**40, Rue Moreau Duchesne
77 910 Varreddes**

Tél : 01 64 33 18 29

Fax : 01 60 09 12 72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

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

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

I. Preamble.....	3
I.1 L'historique du PLU.....	3
I.2 L'objectif de la modification	3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
III. La présentation de la modification simplifiée.....	5
III.1 Le contenu de la modification simplifiée	5
III.2 La synthèse des modifications apportées à l'OAP du secteur Hugo.....	5
III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone 1AU.....	8

I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

Le territoire de SILLY LE LONG est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/03/2014.

Le recours à la procédure simplifiée a été pris à l'initiative du maire de SILLY LE LONG, par le biais d'une délibération du conseil municipal, en date du __/__/20__.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le plan de zonage actuel comporte 1 zone A Urbaniser (1AU) dans le centre bourg. Cette dernière comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur Hugo).

A la suite des réflexions menées par la commune sur l'urbanisation du secteur HUGO, des modifications doivent être apportées au Plan Local d'Urbanisme pour une meilleure adaptation du projet au site. Il sera donc procédé à :

- des ajustements règlementaires de la zone AU ;
- des ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur HUGO.

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de modification simplifiée précise que cette procédure a pour objectifs de procéder à :

- des ajustements règlementaires de la zone AU ;
- des ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur HUGO.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie et sur les lieux de communication de la commune.

L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été :

- publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- affiché au siège en mairie.

L'avis a été publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, conformément à l'article L.156-47 du code de l'urbanisme.

Le présent projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à disposition du public en mairie de SILLY-LE-LONG aux jours et heures habituels d'ouverture.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la modification :

- de l'OAP du secteur « HUGO »,
- du règlement de la zone 1AU.

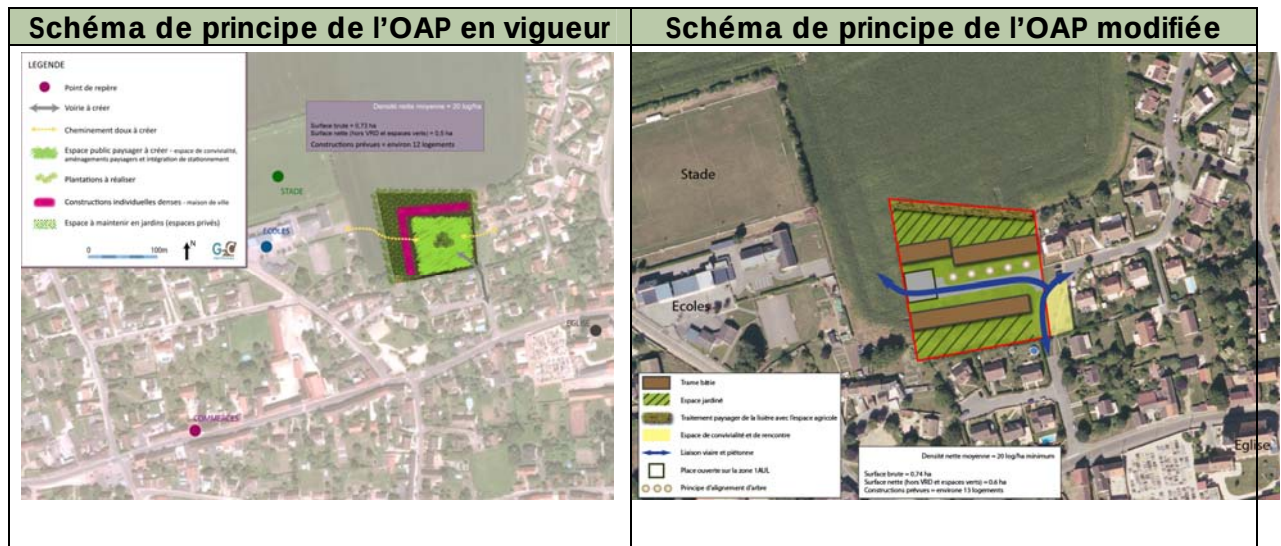
Si l'intégralité des modifications est contenue dans les pièces :

- « 2-OAP (Extrait : secteur « HUGO »)
- « 3-REGLEMENT (Extrait : 1AU) »

du dossier présenté, la présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document avec les modifications surlignées de jaune.

III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP DU SECTEUR HUGO

Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Hugo » ont pour principal objectif d'ajuster l'orientation à la suite des réflexions menées par la commune sur l'urbanisation de ce secteur.



Ainsi, les modifications apportées à l'OAP, concernent les chapitres, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
ORGANISATION DU QUARTIER L'organisation du quartier est basée sur le modèle de bégainage, des habitations disposées autour d'une place publique arborée. Ce quartier créé une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, la place.	ORGANISATION DU QUARTIER L'organisation du quartier est basée sur le modèle de bégainage, des habitations disposées autour d'une place publique arborée. Ce quartier créé amorce une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, la place. L'organisation du quartier est basée sur le principe de la continuité de la trame

	bâtie existantes des espaces riverains
Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul ou une avancée plus important des constructions par rapport aux limites Ouest voies permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations, tout en permettant le stationnement des véhicules entre la voie et la maison.

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier. Dans le prolongement de la rue du Verger, voirie routière principale du futur quartier, un aménageur de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. A l'entrée du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers la place principale et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.	POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier. Dans le prolongement de la rue du Verger, voirie routière principale du futur quartier, un aménageur de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. A l'entrée du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers la place principale et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
LIAISONS PIETONNES Traversant le quartier, le cheminement	LIAISONS PIETONNES Traversant le quartier, le cheminement

doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements et les habitations. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle avec la place publique, point central de cette voie douce. Le traitement paysager de cette voie, devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les constructions et les équipements sportifs et scolaires. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).	doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements et les habitations. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle avec la place publique, point central de cette voie douce. La liaison piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue des Vergers devra être affirmée et une voie piétonne et viaire devra être amorcée vers les équipements publics structurants (stade et école). Le traitement paysager accompagne de cette voie de façon à renforcer la lisibilité. devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les constructions et les équipements sportifs et scolaires. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).
---	---

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
STATIONNEMENT Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.	STATIONNEMENT Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie devront être aménagées. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
-----------------------------	---------------------------

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Les plantations devront être réalisées en lisière avec des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire. Elles devront permettre la transition paysagère entre le futur front bâti et l'espace d'openfield. Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.	Les plantations devront être réalisées en lisière avec l'espace agricole des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire. Elles devront permettre la transition paysagère entre les espaces jardinés le futur front bâti et l'espace agricole d'openfield. Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

MAITRISE DE L'ENERGIE	MAITRISE DE L'ENERGIE
Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.	Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

III.3 LA SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AU ont pour principal objectif de préciser :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer,
- que 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.

Ainsi, les modifications apportées au règlement de la zone 1AU, concernent les articles 1AU6 et 1AU7, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Règlement du PLU en vigueur	Projet de règlement modifié
UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES Les constructions doivent être édifiées soit: ■ À l'alignement ; En retrait de 6 m minimum et 15 m maximum par rapport à l'alignement.	6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 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

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. 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.	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.
UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
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 m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m, ■ Aux constructions à vocation d'équipement public,	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 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.	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.
--	--