



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLY-LE-LONG

17U22

Rendu exécutoire
le

Modification n°4

NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :

Juin
2024

2

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

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

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude :

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

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

Commune de
SILLY-LE-LONG
- Oise -

PROJET DE

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

Juin 2024

**Dossier annexé à la délibération
municipale du**

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 1AUi au PLU de Le Plessis-Belleville). Pour cela, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUi délimitée au PLU de Silly-le-Long qui vient donc prolonger le site économique inscrit en zone UI et actuellement occupé par l'entreprise Eqiom Granulats, pour rejoindre la limite communale avec le Plessis-Belleville (zone 1AUi 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 (1AUi) 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 (1AUi).

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. Ces éléments sont joints au dossier d'enquête publique.

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.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que l'ajustement de zonage proposé dans le cadre de cette modification n°4 du PLU ne porte que sur un point réglementaire.

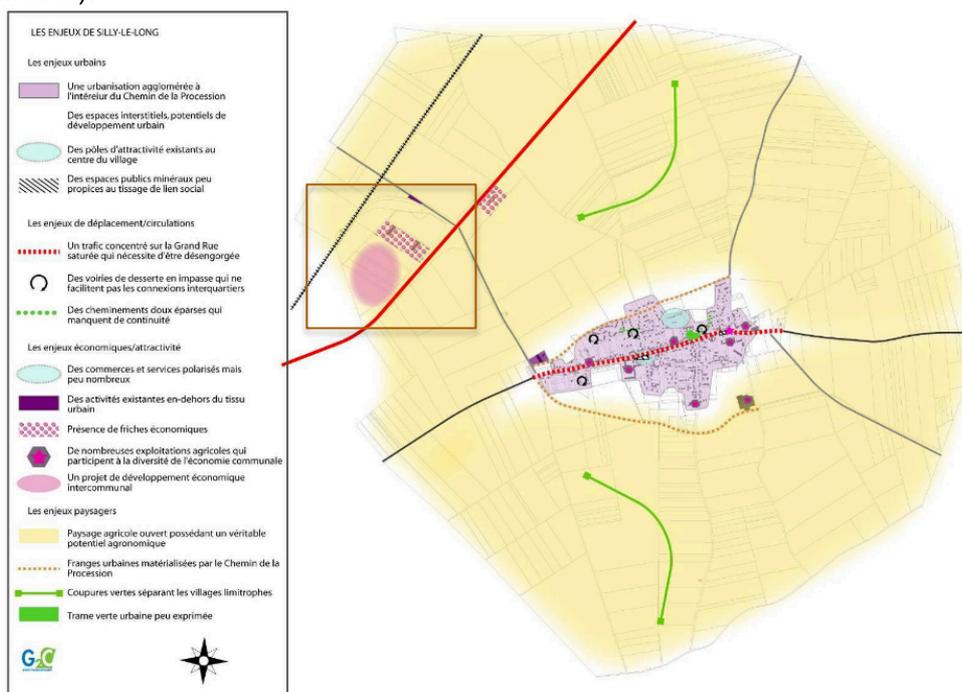
Dans le cadre de la procédure de ZAC qui sera intégrée au dossier PLU à l'issue de la présente procédure de modification, les incidences notables sur l'environnement et les mesures proposées pour les éviter, les réduire, les compenser sont prises en compte à partir de l'étude d'impact environnemental du projet.

CHAPITRE 1

OBJET DE LA MODIFICATION

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

La zone 2AU_i 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 1AU_i au PLU de cette commune).

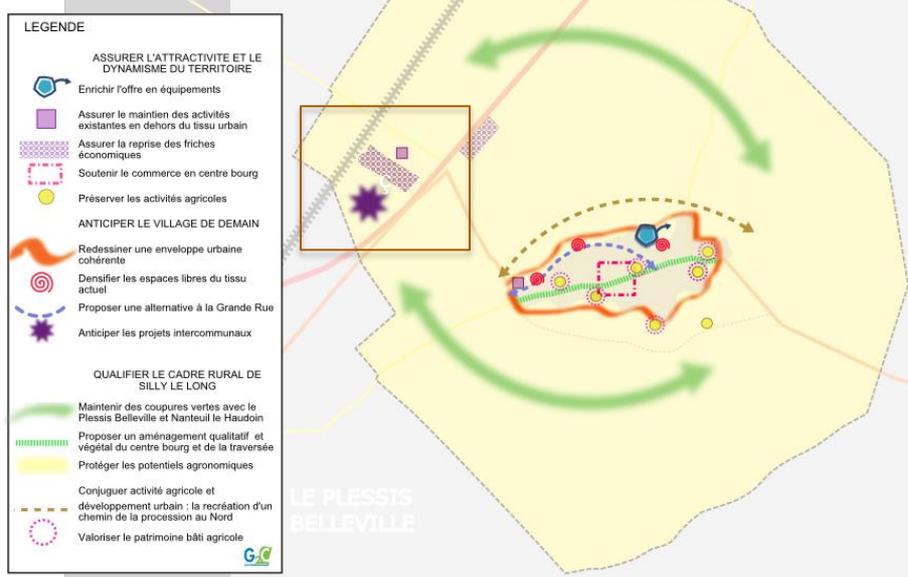


Extrait cartographique (page 92 du rapport de présentation du PLU)

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



SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



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

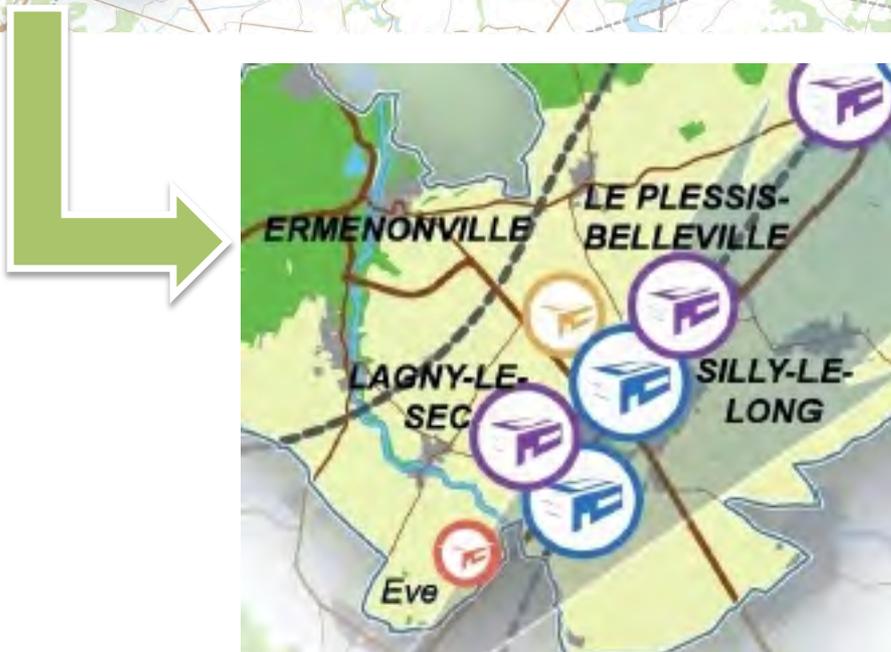
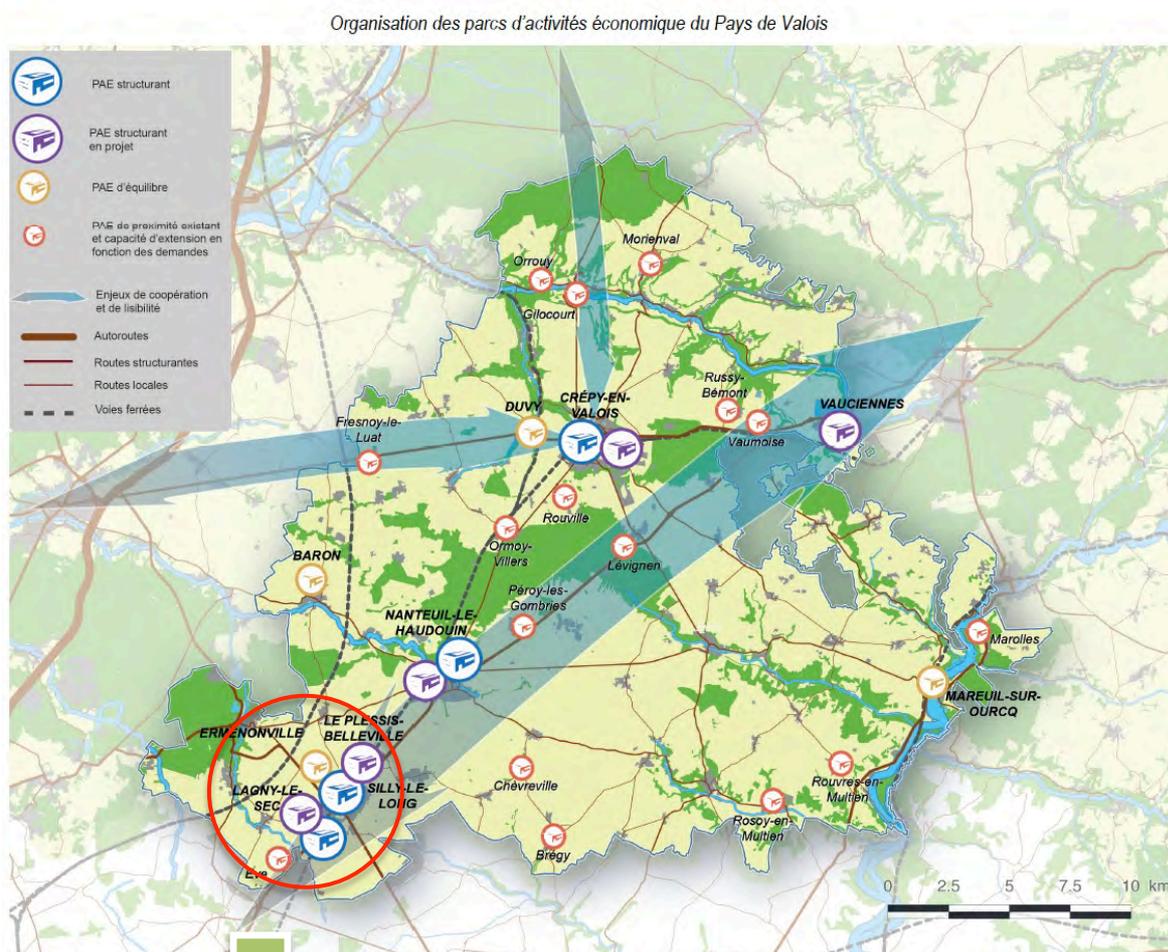
Page 12/12
03/03/2014



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 intercommunales sont basées sur le SCOT du Pays de Valois (celui approuvé en septembre 2011 puis confirmé au SCOT révisé approuvé en 2018).



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_i (et donc son passage en zone 1AU_i). 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).

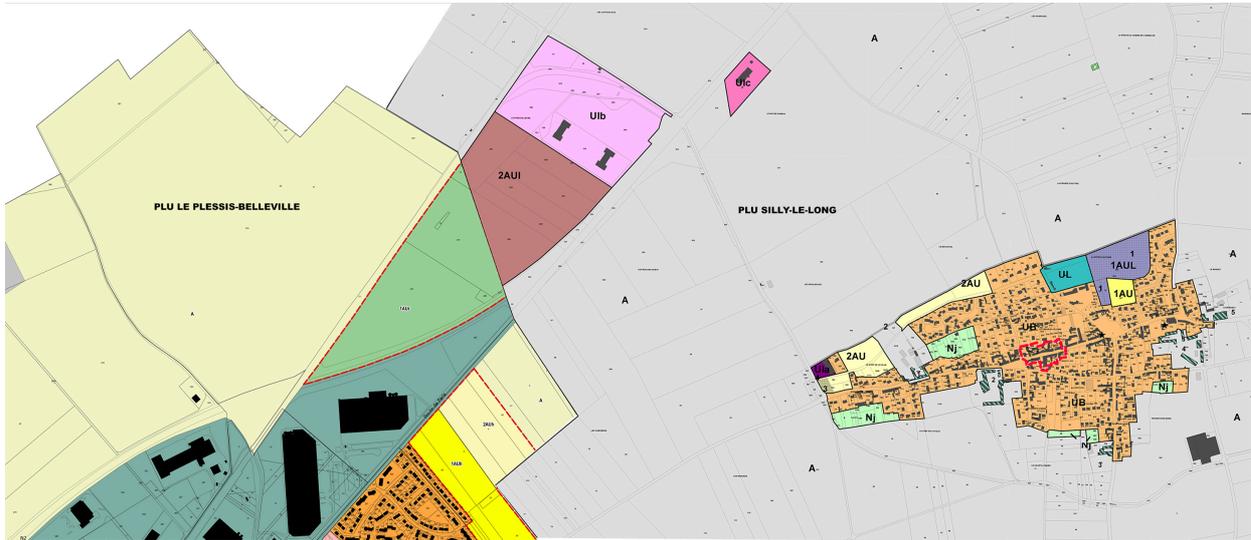


Localisation de la zone 2AU_i actuelle à l'échelle du pôle formé par les trois communes (source : IGN Géoportail).

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 2AUi (commune de Silly-le-Long) et son prolongement sur la zone 1AUi (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 Eqiom) 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 Ulb 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 Eqiom 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 Ulb).

• 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 Eqiom 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 Eqiom. 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 Eqiom. Cette haie fait l'objet d'un entretien assuré par la SNCF afin de garantir le bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

Il est proposé de la conforter sur la limite nord de l'emprise de la zone aménagée. 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 U1b 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. Toute 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 25% 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 délimitées est détaillé ci-avant et 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

Il paraît utile de rappeler que les études conduisant à l'élaboration du PLU de Silly-le-Long, achevées en mars 2014, ont permis d'établir un état initial de l'environnement détaillé et de mettre en évidence les incidences sur l'environnement du projet communal retenu. Ces éléments qui figurent dans le rapport de présentation du dossier PLU approuvé le 14 mars 2014, ne seront pas intégralement repris dans cette notice (le rapport de présentation de 2014 reste une pièce constituante du dossier PLU après modification n°4).

Le contenu de ce chapitre 2 est largement complété par l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté d'activités sur les communes de Silly-le-Long et Le Plessis-Beleville (octobre 2022) et complétée par un mémoire en réponse datant de juin 2023 faisant suite à l'avis de l'Autorité Environnementale datant de janvier 2023.

De cette étude qui est annexé au présent dossier, ne seront repris ici que les conclusions en ce qui concerne les incidences éventuelles sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

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.

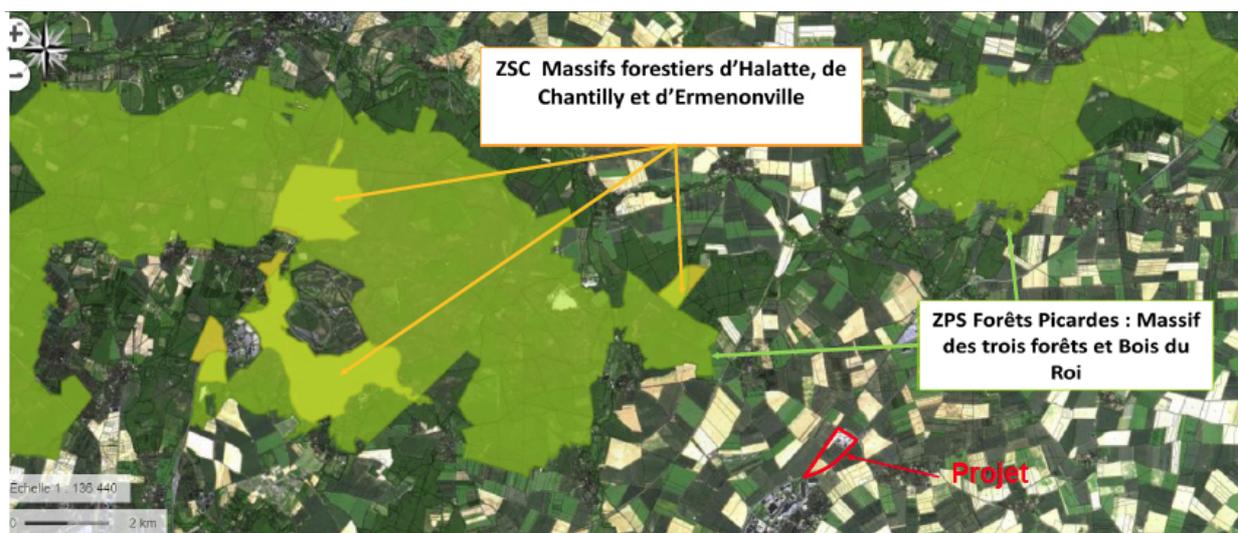
Les éléments figurant ci-dessous sont donc à croiser avec les données détaillées figurant dans le rapport de présentation du PLU initial qui ne sont donc pas repris en totalité dans la présente notice. Ces éléments sont également complétés par l'étude écologique réalisée fin 2018 ainsi que par l'évaluation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

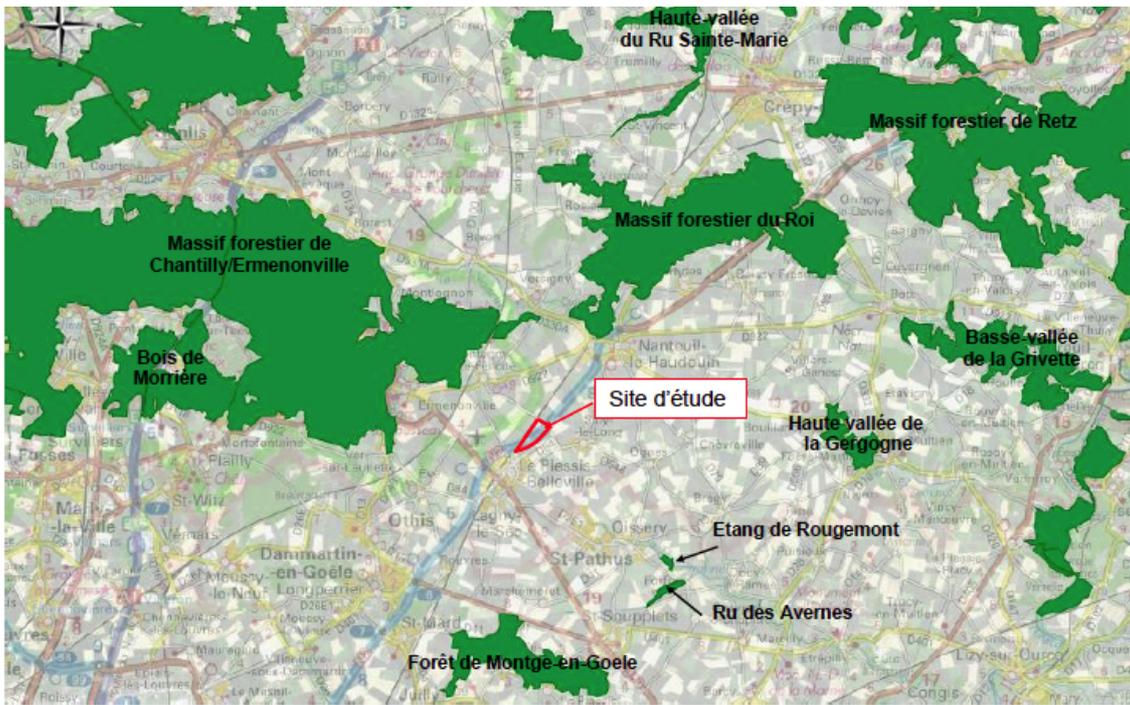
patrimoniale etc.). En effet, la zone 2AUi se trouve dans un espace agricole cloisonné d'une part par la voie ferrée et d'autre part par la RN2. Elle s'inscrit dans la continuité d'une zone à vocation d'activités qui se compose actuellement de l'entreprise EQIOM ainsi que d'une friche industrielle. Pour 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 Eqiom). 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 et 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 pré-nuptiales 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 2AUi, 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 2AUi 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 directe 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_i, 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_i, 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 Sully-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 à 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 – Etat 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.

DIFFICULTES RENCONTREES DANS LE CADRE DE L'EVALUATION ; 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 dorénavant 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 efficacité 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.

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%