



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLY-LE-LONG

17U22

Rendu exécutoire  
le

## Modification n°4

### RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Date d'origine :

Juin  
2024

**2b**

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)

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

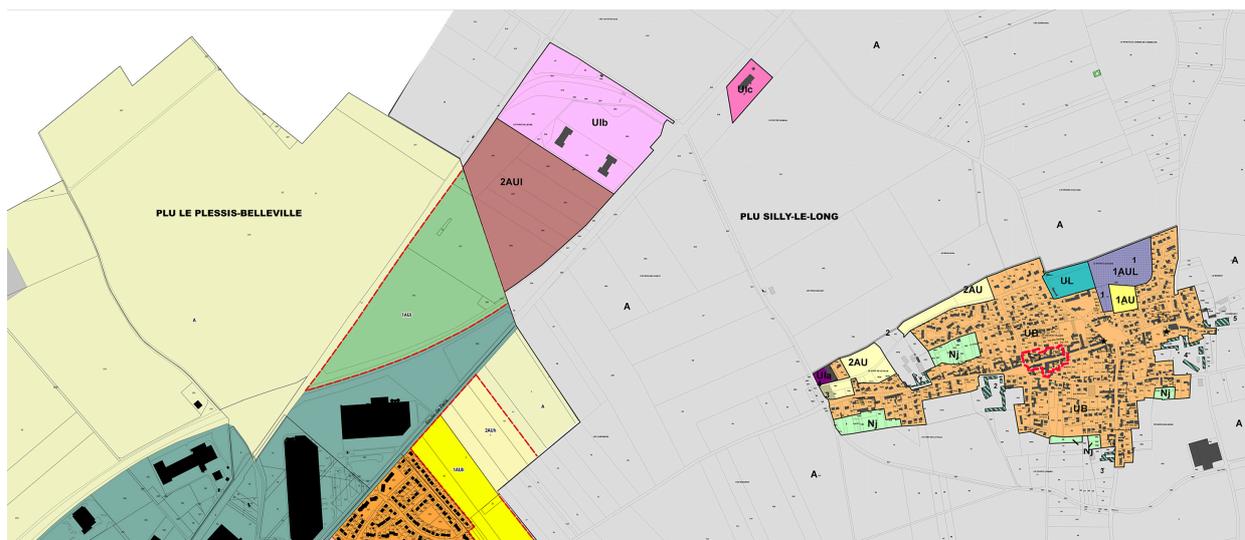
La commune de Silly-Le-Long a engagé une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en mars 2014 afin de rendre possible l'urbanisation de l'actuelle zone 2AUi située en continuité de la zone UI déjà urbanisée (site occupé par l'entreprise EQIOM ainsi que par une friche) et trouvant un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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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