

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

*Commune de  
SILLY LE LONG - Oise (60330) -*

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

Septembre 2024

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

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

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

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

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

#### CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

Un seul type de modification est apporté :

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

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

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

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

# CHAPITRE 1

## CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION

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

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

### MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

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

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

##### 7.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIb et UIe

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

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

##### 7.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIc

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

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

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

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

## MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

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

### **Article UI 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### 10.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UIb

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

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

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

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

## MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

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

### **11.5 – Façades**

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

#### Matériaux

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

#### Couleurs

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

### **11.9 – Clôtures**

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

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

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

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

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

### **MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT**

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

#### **Article UI 13 – Espaces libres**

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

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

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

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

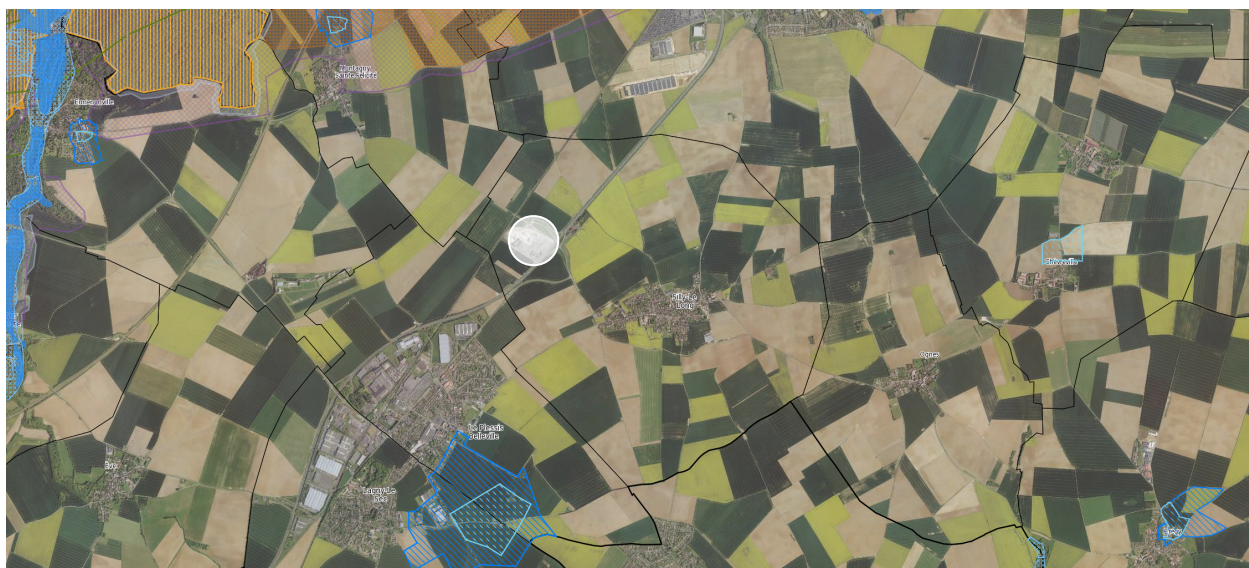
## **CHAPITRE 2**

# **ÉVALAUTION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES**

## 1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

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

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



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

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

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

### Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

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

**Le principe d'évitement est retenu.**



### Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

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

### Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

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

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

### Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

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