

# Aménagement d'une zone d'activités à Silly-le-Long et le Plessis-Belleville

Dossier de création  
ZAC

Pièce 1 : Rapport de présentation

Octobre  
2022

Concédant :  
62 rue de Soissons  
60800 Crépy-en-Valois



Maître d'ouvrage et concessionnaire  
Aménageur public  
36 avenue Salvador Allendé  
60000 Beauvais

Préambule .....	3
1 Objet et justification de l'opération.....	4
1.1 Objet de l'opération.....	4
1.2 Justification de l'opération.....	5
1.3 La définition du périmètre .....	6
1.4 Contexte foncier.....	7
2 Etat initial du site et de l'environnement .....	8
2.1 Situation et accessibilité.....	8
2.2 Le site de projet (données issues du dossier d'autorisation environnemental) .....	10
2.2.1 Le milieu physique.....	10
2.2.2 Le milieu biologique.....	11
2.2.3 Le milieu humain .....	13
2.2.4 Le patrimoine culturel .....	13
3 Description du projet.....	15
3.1 Les principaux enjeux .....	15
3.2 Les intentions du projet.....	16
3.2.1 Vocation des activités.....	16
3.2.2 Les typologies d'activités.....	16
3.2.3 Les intentions d'aménagement .....	17
3.3 Les hypothèses d'aménagement.....	18
3.4 Le programme prévisionnel .....	19
3.4.1 Les principes d'aménagement .....	19
4 Les raisons du choix du projet.....	24
4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur .....	24
4.2 Au regard de son insertion dans l'environnement (données issues du dossier d'autorisation environnemental).....	27

## Préambule

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Valois s'est prononcé en date du 4 juillet 2019 pour engager une opération d'aménagement à vocation économique d'importance sur les communes de Silly le Long et du Plessis Belleville, en bordure de l'axe structurant de la RN2. A cet effet, la CCPV a désigné l'ADTO-SAO comme aménageur de cette ZAC à vocation économique représentant une superficie d'environ 48 ha. Sa création doit permettre de continuer à développer les activités économiques sur le territoire tel que prévu au Schéma de Cohérence Territoriale.

La CCPV a exprimé le souhait que cette SPL réalise la viabilisation du site, en tant qu'aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement, en vue d'y réaliser une future zone d'activités économique. Cette concession d'aménagement a été approuvée par Conseil Communautaire le 14 mai 2020.

L'ADTO-SAO, en tant qu'aménageur de la ZAC, se voit ainsi chargée d'organiser l'opération, d'acquérir les terrains, d'aménager des terrains, de les commercialiser puis de les vendre et ceci, dans le respect du projet défini avec la collectivité et en lien avec les 2 communes de Silly-le-Long et du Plessis-Belleville.

Le bilan de concertation préalable relatif à la création de la ZAC a été approuvé par délibération le 17 décembre 2019.

Le projet est situé en bordure de la RN2, à proximité d'un ouvrage d'art qui doit être évité par les convois exceptionnels ne pouvant pas passer dessous.

La RN2, axe structurant du réseau national, relie Paris à Mons et dessert les villes de Soissons, Laon et Maubeuge ainsi que l'aéroport de Roissy, qui est à 15 min du futur parc d'activités. Outre cet axe principal, qui longe le futur parc d'activités, se trouve également à proximité deux grands axes structurants que sont l'A1 et la RN330. Ce positionnement géographique engendre également du stationnement illégal de certains poids-lourds dans la zone d'étude, le futur parc d'activités, qu'il est impossible de contraindre dans l'état actuel des choses. La RD548 et la RD84 complètent la desserte de la future Zone d'Activité, qui abrite aujourd'hui un dépôt de granulats de l'entreprise EQIOM. Un nouvel échangeur a été mis en service entre la RN2 et la RD548, permettant une accessibilité complète à cette ZAC.

Ce projet d'aménagement traduit la volonté de poursuivre la dynamisation du territoire par l'accueil de nouvelles entreprises et emplois, et potentiellement de nouveaux habitants actifs. Ce site réunit de nombreuses qualités et constitue un potentiel à mettre en valeur qui s'inscrit dans la dynamique du Valois et des communes. La collectivité souhaite en effet y concrétiser l'accueil d'activités économiques suivant un aménagement rationalisé, organisé principalement autour de la réalisation d'une voirie primaire de desserte.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

# 1 Objet et justification de l'opération

## 1.1 Objet de l'opération

L'aménagement de cette zone d'activité économique traduit concrètement la réponse aux besoins économique du territoire du Valois. Les objectifs poursuivis par l'opération sont les suivants :

- Soutenir le développement économique local et développer l'emploi, en bénéficiant de l'axe de communication structurant de la RN2, immédiatement à proximité du site,
- Répondre aux demandes d'opérateurs économiques locaux et d'envergure nationale recherchant des emprises pour implanter de nouvelles activités ou pour conforter des activités existantes,
- Favoriser une intégration paysagère de la zone en lien avec l'environnement existant,
- Intégrer une qualité environnementale dans le projet par des aménagements paysagers de qualité et une gestion alternative des eaux de pluie.

Le projet découle d'une étude de faisabilité initiée par la CCPV entre 2017 et 2018, et confié à un groupement composé des bureaux d'études Chemin Faisant et VERDI Ingénierie.

La CCPV a désigné l'ADTO-SAO comme concessionnaire de cette ZAC à vocation économique en vue d'y réaliser un parc d'activités à vocation essentiellement logistique et industrielle (à l'exclusion de bâtiment commercial de grande superficie), le cas échéant doté d'équipements et services pour les entreprises en place. La future zone d'activités vise le développement d'environ 6 lots pour accueillir ces activités, par l'aménagement d'une voie principale de desserte, la viabilisation des lots, la création de chemins d'entretien et d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

La ZAC sera accessible et sûre pour toutes les mobilités le long de la voie de desserte (piétons, cyclistes, véhicules légers, poids lourds). Les accès viaires à la zone se feront par la RD548.

L'aménagement de la ZAC devra prendre en compte le passage actuel des transports exceptionnels dont le gabarit ne permet pas de passer par l'ouvrage cadre de la RN2, en aménageant une voie dédiée en parallèle de la voie de desserte de la ZAC.

La future ZAC est située en entrée du pôle urbain constitué par Silly-le-Long, le Plessis Belleville et Lagny-le-sec. Le traitement paysager et urbain de la zone doit être qualitatif dans son ensemble (espaces publics et privés). Ce traitement paysager doit être traité dans une logique de continuité et en cohérence avec la trame naturelle présente sur les talus et les abords et prolonger les continuités écologiques favorables à la biodiversité.

La ZAC sera exemplaire sur le plan environnemental, en définissant dans les pièces administratives du dossier de ZAC (notamment le Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) des exigences qualitatives et quantitatives particulières sur :

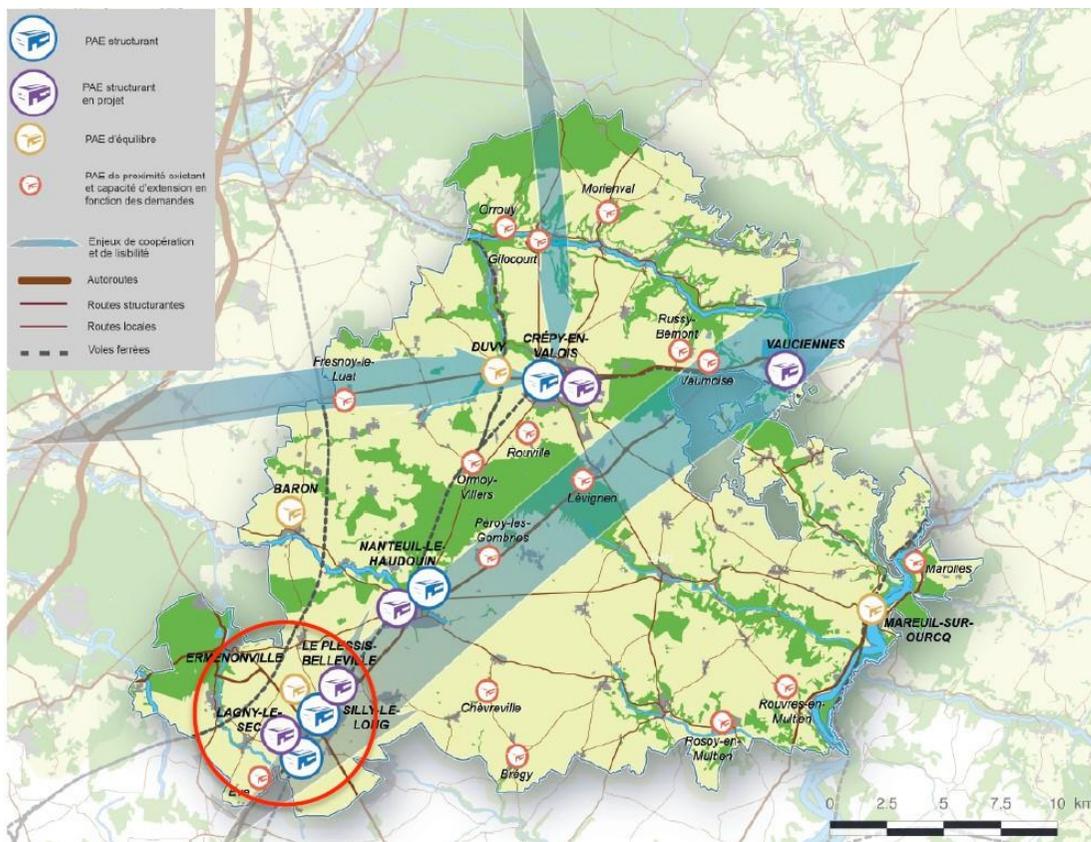
- La gestion de l'eau ;
- La biodiversité ;
- Le bioclimatique et l'énergie ;
- Les systèmes constructifs et matériaux ;
- Les chantier et livraison ;
- La gestion différenciée des espaces.

Enfin, le projet de la ZAC ne se limite pas à celui de la zone d'activités économiques. Il a pour vocation de s'intégrer dans un parcours de visites et de constituer un nouveau lieu de découverte artistique dans le cadre du projet promu par la Communauté de Communes (parc d'œuvres monumentales).

## 1.2 Justification de l'opération

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations relatives au développement économique du Pays du Valois définies au SCoT, approuvé en septembre 2011, puis confirmées lors de la révision de 2018, la Communauté de Communes porte de longue date au lieu-dit « Le Fond du 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. C'est pourquoi ce projet est également inscrit dans les PLU des 2 communes.

Concomitamment aux travaux d'aménagement complet de l'échangeur depuis la RN2, sur la RD548 concrétisé en 2020, la CCPV avait fait réaliser les études de faisabilité préalables à cette opération. Cet échangeur apporte une réponse optimale en matière d'accessibilité 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.



Organisation des parcs d'activités économiques du Pays du Valois (DOO du SCoT)

Le projet d'aménagement est porteur de plusieurs intérêts :

- Il concrétisera un projet de parc d'activités attractif au nord de l'Île de France et dans le département de l'Oise,
- Il prend appui sur des emprises déjà exploitées par une activité peu valorisante ou bien en situation de friche, qu'il intègre pour les résorber à terme et les incorporer au projet d'ensemble,
- Il améliore le parcours des transports exceptionnels en leur proposant des conditions de sécurité et de confort optimales, en remplacement d'un aménagement obsolète.
- Il servira de vitrine pour marquer l'entrée du territoire de la CCPV mais aussi celle de l'Oise et de la Région Hauts-de-France, car le projet se trouve à la frontière de la Région Île-de-France, et plus particulièrement l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

L'accès au secteur est aujourd'hui possible via une voie dédiée au transport exceptionnel servant d'accès à l'activité présente sur site (EQIOM).

L'aménagement de la ZAC permettra de sécuriser le flux de transport exceptionnel tout en organisant une entrée de zone d'activités qui supprimera le stationnement Poids-Lourds sauvage à l'embranchement de la voie de transport exceptionnel sur la RN2.



Vue à l'angle Nord-Est du projet, sur l'accès existant avec l'activité d'EQIOM, la voie de transport exceptionnel et son embranchement sur la RN2

### 1.3 La définition du périmètre

Le périmètre envisagé par la CCPV regroupe plusieurs parcelles agricoles, mais également une friche dont la requalification fait partie du projet, et une activité de stockage de granulats par l'entreprise EQIOM.

Il se trouve à la fois sur les communes de Silly-le-Long et le Plessis-Belleville.

Le périmètre a été retenu en réponse au Schéma de Cohérence Territoriale de la collectivité, et suite à une étude de faisabilité réalisée entre 2017 et 2018.

Le périmètre est délimité par des infrastructures qui créent un certain enclavement et qui limitent les possibilités d'accessibilité au site :

- au Nord, par la RD548 et l'échangeur avec la RN2
- à l'Ouest, par une voie de chemin de fer
- à l'Est et au Sud par la RN2.

Le positionnement de l'opération s'inscrit dans une continuité urbaine du développement d'activités le long de la RN2.

En interne, le projet comprend un embranchement ferroviaire existant qui peut constituer un atout pour la zone d'activités.

Le caractère peu valorisant de l'activité de granulats en entrée de zone et la présence de l'embranchement dont le rôle peut être amplifié par la ZAC, justifie l'incorporation de ces emprises dans le périmètre de ZAC.



*Périmètre de la ZAC sur vue aérienne*

## 1.4 Contexte foncier

Les parcelles sont partiellement urbanisées. Elles sont principalement occupées par des activités agricoles, mais également par une activité de granulats (en orange) et une ancienne friche comportant deux bâtiments à démolir (en rose) dont la requalification est prévue dans la ZAC.

Le périmètre du projet s'étend sur plusieurs parcelles à la fois sur la commune de Silly-le-Long et à la fois sur la commune du Plessis-Belleville, sur une surface d'environ 48 hectares.



*Périmètre de la ZAC sur le cadastre*

## 2 Etat initial du site et de l'environnement

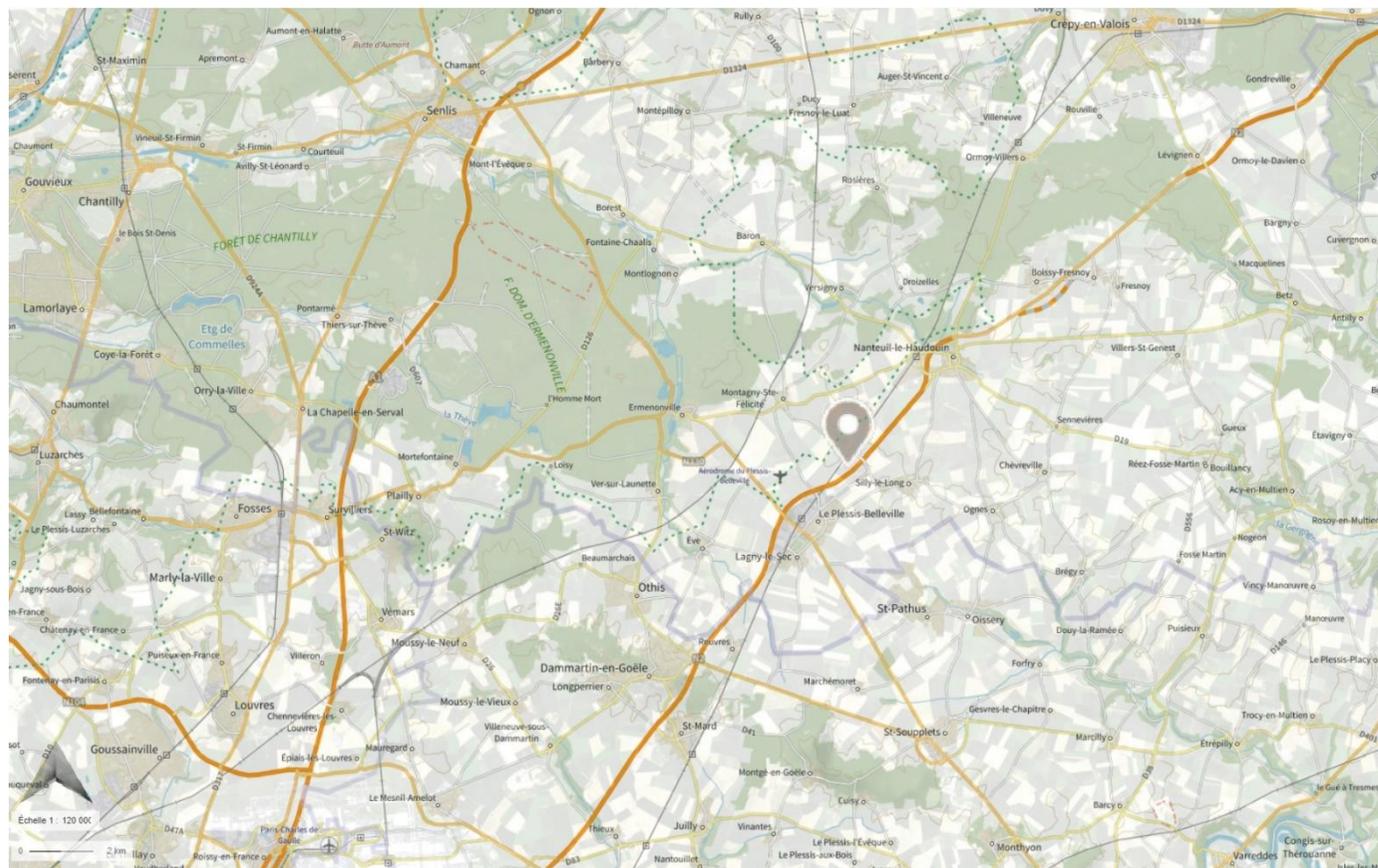
### 2.1 Situation et accessibilité

Le périmètre envisagé par la Communauté de Communes du Pays de Valois se trouve à proximité de deux axes routiers importants, à savoir la RN2 (voie express) qui relie l'Île-de-France au secteur Sud de la Picardie et la RN330 qui relie transversalement, au Nord-Ouest Senlis et Creil, au Sud-Est de l'agglomération de Meaux. L'accès à la future ZAC se fait au niveau du nouvel échangeur entre la RN2 et la RD548. A l'Ouest du site passe le réseau ferré TER qui relie Paris à Soissons, et Laon, via la ligne K du transilien qui comprend un arrêt en gare du Plessis-Belleville.

Un embranchement ferroviaire se trouve sur le périmètre de ZAC depuis cette voie ferrée et desservant aujourd'hui les parcelles de l'activité EQIOM, mais qui a terme pourrait servir à l'ensemble de la ZAC. L'étude de faisabilité a envisagé cette dernière possibilité pour desservir la ZAC par le réseau ferroviaire, au regard des activités possibles sur cette ZAC.



Enclavé entre deux principaux axes



Localisation de la ZAC



*Le nouvel échangeur RN2/RD548*



*L'accès RN2 pour les convois exceptionnels (avec portail d'accès) à gauche, et l'accès à l'activité EQIOM et à la voie goudronnée existante (pour desservir les parcelles agricoles) à droite*



*L'accès à la ZAC, aujourd'hui voie de Transport Exceptionnel avec une autorisation d'utilisation pour l'activité EQIOM*



*L'exemple de stationnement sauvage de PL sur la voie dédiée au Transport Exceptionnel*



*La voie goudronnée desservant les parcelles agricoles, et la friche à requalifier*



## 2.2 Le site de projet (données issues du dossier d'autorisation environnemental)

### 2.2.1 Le milieu physique

#### 2.2.1.1 Topographie

Le site est uniformément plat. La légère déclivité existante entre le Nord et le Sud est peu perceptible par le regard humain

#### 2.2.1.2 Géologie

Le projet se trouve dans la zone centrale du bassin parisien, où affleurent les terrains du tertiaire, plus précisément le site est localisé sur les formations « Limons des plateaux ».

Selon la carte géologique de Dammartin-en-Goële, et le forage d'exploitation d'eau réalisé en mai 1976 (sources BRGM), les couches susceptibles d'être rencontrées du plus récent au plus ancien sont les suivantes :

- D'éventuels remblais ;
- Limons des plateaux ;
- Sables de Monceau ;
- Le Calcaire de Saint Ouen ;
- Sables d'Auvers/Beauchamp.

#### 2.2.1.3 Le climat

D'après les données fournies par les services de Météo-France, sur la station de Creil, le territoire est soumis à un climat océanique. Plus précisément, le contexte climatique est relativement tempéré avec des hivers doux à assez froids, avec des précipitations régulières sur l'année et des températures moyenne.

#### 2.2.1.4 L'eau et les milieux aquatiques

Le secteur de projet est situé à plusieurs kilomètres des principaux cours d'eau de la région. Il est important de noter que cette absence de cours d'eau à proximité implique qu'aucun exutoire direct des eaux pluviales n'est accessible.

La CCPV s'est doté d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Les communes de Silly-le-Long et le Plessis Belleville font partie du bassin versants de Launette. Ces deux communes sont alimentées par deux points de captage d'eau potable du côté de Lagny-le-Sec, dont les périmètres de protections se situent au Sud des communes du Plessis-Belleville et de Lagny-le-Sec.

#### 2.2.1.5 L'air

Les activités humaines sont sources d'émissions de nombreux polluants dans l'atmosphère. Parmi les secteurs responsables de cette pollution, on peut citer la production d'énergie, l'industrie, le chauffage, l'agriculture et les transports. Certains phénomènes naturels sont également à l'origine de production de gaz polluants.

Le secteur de projet comporte une zone agricole parcourue par des voies de desserte routière. Les principales sources de pollution de l'air sont :

- La circulation des véhicules de la RN2 ;
- La circulation des camions sur et en périphérie de l'activité existante, EQIOM ;
- Les tracteurs en activité dans les champs ;
- La circulation sur les chemins agricoles ;

- Le trafic aérien, certes modeste, de l'aéroclub ;
- Le survol par les avions de ligne en approche de Roissy.

## 2.2.2 Le milieu biologique

### 2.2.2.1 *Le contexte écologique du projet*

Un inventaire des zones naturelles d'intérêt patrimonial a été effectué dans un rayon de 10 kilomètres autour des parcelles d'implantation de la future ZAE pour mettre en évidence les principaux enjeux naturels reconnus dans l'environnement du projet. Sous le terme de « zones naturelles d'intérêt reconnu » sont regroupés :

1. Les périmètres de protection : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), sites Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciales), Arrêtés de Protection de Biotope (APB), Espaces Naturels Sensibles du Département
2. Les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Parcs Naturels Régionaux

Ces données ont été recensées à partir des données mises à disposition par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Hauts-de-France et par l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel).

Au total, ce sont 16 zones qui ont été identifiées dans un rayon de 10 kilomètres du projet, à savoir :

- 10 ZNIEFF de type 1 ;
- 3 ZNIEFF de type 2 ;
- 2 sites Natura 2000 ;
- 1 Parc Naturel Régional

### 2.2.2.2 *Les trames vertes et bleues*

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional d'élaboration de cette trame verte et bleue. Sur le secteur de projet, il s'agit du SRCE de Picardie, qui n'identifie aucune composante de la trame verte et bleue sur les communes de Silly-le-Long et Le Plessis-Belleville.

### 2.2.2.3 *La faune*

#### *Avifaune*

Trois grands types d'habitats sont identifiés dans l'aire d'étude. On y retrouve une diversité ornithologique maximale au niveau des haies. Un total de 19 espèces y est inventorié, dont notamment l'Accenteur mouchet, la Fauvette à tête noire, la Grive musicienne, le Merle noir, la Mésange bleue, la Mésange charbonnière et le Pinson des arbres. On y trouve ponctuellement la Linotte mélodieuse ainsi que la Fauvette des jardins. Il est probable d'y retrouver la Fauvette à tête noire, la Fauvette grisette, l'Hypolaïs polyglotte et le Merle noir.

#### *Chiroptères*

Nous constatons une activité localement forte de la Pipistrelle commune. Les contacts de la Sérotine commune sont plus localisés mais également enregistrés dans la partie Nord. De façon plus surprenante, aucun contact de ces espèces n'a été détecté dans la partie Sud.

### Mammifères (hors chiroptères)

Huit espèces sont identifiées sur le secteur de projet. Les contacts ont surtout fait référence à des relevés d'indices de présence (terrier, empreintes, fèces...). Ces traces ont surtout été localisées près des haies du secteur. Dans les champs, sont surtout observés le Lièvre d'Europe et la Taupe d'Europe. L'ensemble des espèces inventoriées ne constituent pas un enjeu significatif.

### Reptiles

Une espèce de reptile a été observée : le Lézard vivipare. D'autres espèces peuvent être présentes, notamment au sein de l'exploitation de granulats (EQIOM) qui, en raison de son activité, n'a pas pu être prospectée de manière exhaustive.

### Amphibiens

Les investigations de terrain n'ont pas permis l'observation du moindre individu d'amphibiens. L'absence de zones favorables, la taille réduite du site, son contexte très isolé entre les axes de communication et les habitats peu propices à l'écologie de ces animaux expliquent ce résultat. Néanmoins, des espèces aux mœurs anthropiques comme l'Alyte accoucheur sont sujettes à fréquenter l'enceinte de l'entreprise de granulats.

### Entomofaune

Tous les insectes observés ne sont pas patrimoniaux. C'est pourquoi l'enjeu relatif à l'entomofaune est très faible sur l'ensemble du secteur de projet.

- Les Lépidoptères Rhopalocères
  - Un total de six espèces de Lépidoptères Rhopalocères a été contacté sur le secteur d'étude.
- Les Odonates
  - Une seule espèce d'Odonate a été contactée, il s'agit de *Enallagma cyathigerum* (Agrion porte coupe).
- Les Orthoptères
  - Cinq espèces très communes d'Orthoptères ont été contactées sur le secteur.

#### 2.2.2.4 La flore

Le secteur est très anthropisé car il se trouve ceinturé par des axes de circulation (routiers et ferroviaires) ou d'autres structures anthropiques (Société Equiom). Il se dégage trois grandes unités écologiques et spatiales :

1. Les espaces agricoles qui concernent une grande partie de l'emprise. La flore sauvage y est donc très peu développée, cantonnée à la végétation des bords de champs et des friches linéaires des chemins agricoles. Elle est composée d'un cortège assez pauvre et très classique d'annuelles, de prairiales et d'ubiquistes.
2. Les friches des talus routiers et ferroviaires situés en limites Ouest et Sud sont constituées de plantes de prairies sèches, de messicoles, de plantes d'éboulis. Ce secteur comporte de nombreuses plantes de haute taille en été, à appareil végétatif persistant en hiver sous forme de hampes fructifères sèches comme la Petite bardane (*Arctium minus*) et la Cardère sauvage (*Dipsacus fullonum*), associées aux espèces arbustives et arborées.
3. Le fossé, refuge de quelques espèces hygrophiles même si ce dernier abrite essentiellement une flore mésophile banale.

#### 2.2.2.5 Le contexte paysager

Le département de l'Oise est divisé en 9 entités et 17 sous-entités paysagères qui correspondent approximativement aux régions naturelles ou aux petites régions agricoles administrative. Le secteur de projet appartient à l'entité du Valois Multien, qui possède une forte identité forestière et agricole.

Le plateau du Valois Multien agricole est un plateau très largement dominé par les grandes cultures agrémenté par des reliefs et des boisements. Les reliefs du plateau sont le plus souvent boisés. Leur présence structure le paysage de grandes cultures. Situé aux portes de la région parisienne (et de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle), le Valois Multien est fortement influencé par le dynamisme économique de cette dernière. Il est desservi par de nombreuses infrastructures routières (A1, RN2) ainsi que par deux lignes de chemin de fer rayonnant depuis Paris. Le TGV et les lignes à haute tension traversent le plateau agricole et marquent son paysage. A l'Est, le plateau à dominante agricole et rurale n'a pas valorisé ses paysages ruraux par le passé et s'est peu structuré : il a reçu de plein fouet la pression de l'Île-de-France. Les zones d'activités se développent dans le Valois Multien agricole et forestier en périphérie des villages et zones urbaines (Le

plessis Belleville, Nanteuil-le-Haudouin, Crépy-en-Valois...). Elles marquent les paysages ruraux ouverts, notamment le long de la RN2 où des implantations de très grandes tailles ont été installées (Lagny-le-Sec).

Le projet est situé dans un environnement uniformément plat, où la vue est très dégagée, ainsi la moindre construction un peu levée sera perceptible de loin.

### 2.2.3 Le milieu humain

Les deux communes sur lequel s'inscrit le projet sont deux communes situées dans l'Oise situées dans le canton de Nanteuil-le-Haudouin et appartiennent à la Communauté de Communes du Pays de Valois.

#### 2.2.3.1 Population, emploi et habitat (sources INSEE)

##### ▪ Silly-le-Long

- Une surface de 11,35 km<sup>2</sup>, pour une densité de 102 hab/km<sup>2</sup>, et 1 166 habitants au dernier recensement de 2019.
- La tranche de population 15-64 ans compte 782 habitants parmi lesquels 613 sont actifs et 554 ont un emploi.
- La commune compte actuellement 489 logements avec 456 résidences principales, 1 résidence secondaire et 32 logements vacants.

##### ▪ Le Plessis Belleville

Une surface de 6,86 km<sup>2</sup>, pour une densité de 558 hab/km<sup>2</sup>, et 3 833 habitants au dernier recensement de 2019.  
La tranche de population 15-64 ans compte 2 426 habitants parmi lesquels 1 947 sont actifs et 1 771 ont un emploi.  
La commune compte actuellement 1 653 logements avec 1 555 résidences principales, 21 résidences secondaires et 77 logements vacants.

#### 2.2.3.2 Habitations proches du projet

Les habitations les plus proches sont :

- 930 m de distance de l'entrée Ouest du village de Silly-le-Long et en bordure de la RD 548 ;
- 300 m des résidences les plus proches du Plessis-Belleville ;
- 2 200 m de la maison la plus proche de Montagny-Sainte-Félicité ;
- 3 300 m de la maison la plus proche de Nanteuil-le-Haudouin.

Il n'y a donc pas de bâtiments d'habitation dans la zone de projet qui est relativement éloignée de tous bourgs et hameaux. L'habitat ne représente pas d'enjeu de contrainte particulière pour le projet.

#### 2.2.3.3 Les exploitations agricoles concernées par le projet

Au niveau du projet, ce sont 5 exploitations qui sont impactées, présentant les caractéristiques typiques des exploitations de la petite région agricole « Valois et Multien » : elles sont de très grande taille et leurs activités sont dominées par la production de céréales et d'oléo-protéagineux.

### 2.2.4 Le patrimoine culturel

#### 2.2.4.1 Les monuments historiques

L'inventaire des Monuments Historiques de l'Oise a enregistré en 2001 l'église Saint-Pierre et Saint-Paul sur la commune de Silly-le-Long. Cependant, les parcelles concernées par la création de ZAC ne sont pas concernées par ce périmètre de protection, l'église étant située à environ 1,8km du projet, en centre-bourg.

Il n'existe pas de site classé sur le territoire des communes concernées par ce projet et aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'a été instaurée, sur ou à proximité, du projet.

#### 2.2.4.2 *L'archéologie*

Il n'y a pas de sites archéologiques sur le territoire des communes étudiées. Néanmoins, l'absence de sites connus ne confirme pas l'absence de sites archéologiques. Ainsi, la Direction Régional des Affaires Culturelles a été interrogé sur l'opportunité d'un diagnostic archéologique préventif. Cette dernière a prescrit ce diagnostic qui interviendra à l'automne 2022.

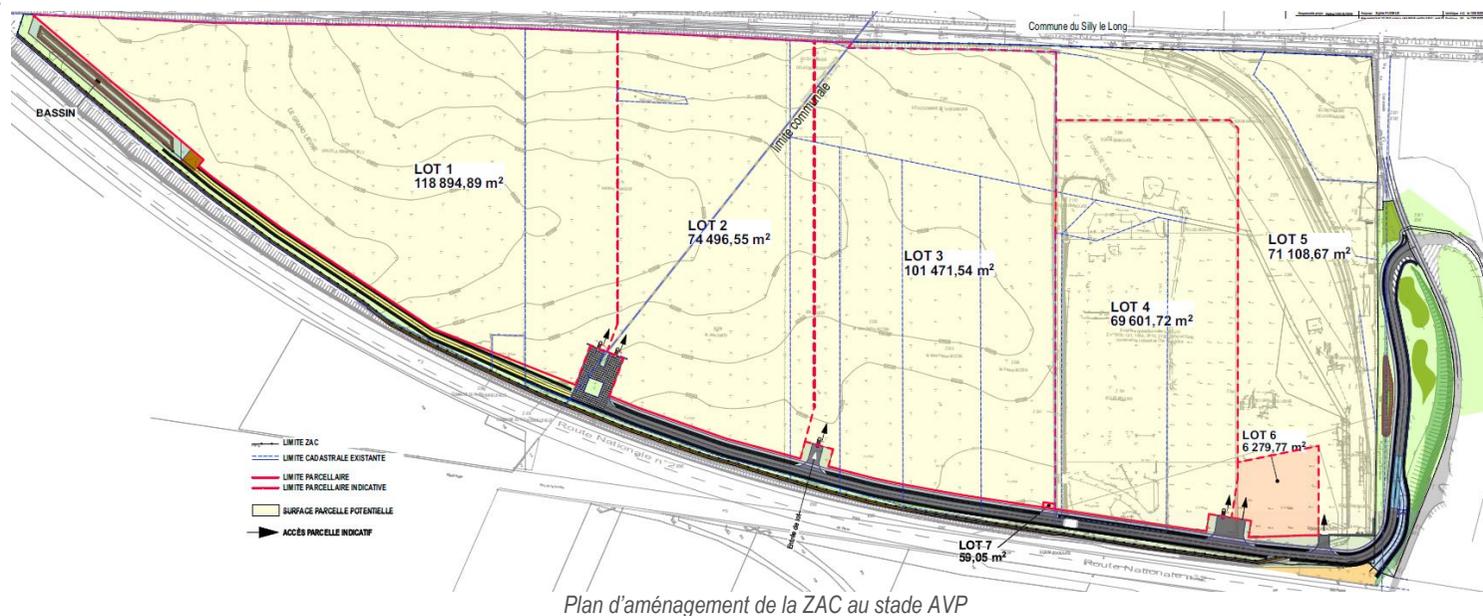
### 3 Description du projet

#### 3.1 Les principaux enjeux

La création de la zone d'activités a pour vocation **de développer les activités économiques et l'emploi sur le territoire du Valois et le Département de l'Oise**. Suite à l'étude de faisabilité, ainsi qu'aux études préalables, la CCPV souhaite assurer son développement économique en accueillant de nouvelles activités sur des parcelles de grande dimension, à dominante logistique et industrielle (hors bâtiment commercial de grande ampleur), en continuité urbaine du développement d'activités réalisé le long de la RN2 par les communes du Plessis-Belleville et de Silly-le-Long. Le projet permettra de résorber une friche peu valorisante dans la perception du territoire du Valois depuis un axe très structurant et emprunté.

Les principaux enjeux de ce projet sont :

- Soutenir le développement économique et développer l'emploi ;
- Favoriser une intégration paysagère de la zone en lien avec l'environnement existant ;
- Intégrer une qualité environnementale dans le projet par des aménagements paysagers de qualité et une gestion alternative des eaux de pluies, en résorbant notamment une friche en situation d'abandon ;
- Inscrire la zone d'activités dans un parcours artistique d'œuvres monumentales à l'échelle du territoire du Valois ;
- Organiser les flux de la voie de Transport Exceptionnel et ceux de desserte de la ZAC ;
- Sécuriser la RN2 en interdisant le stationnement sauvage de Poids-Lourds ;
- Promouvoir des continuités écologiques par l'ajout d'essences végétales pour favoriser la biodiversité ;
- Favoriser la sécurisation de l'alimentation en eau potable ;
- Rendre possible à terme l'usage de l'embranchement ferroviaire pour l'ensemble des activités, dans le cadre d'une desserte renforcée de la ZAC et complémentaire de la desserte routière.



## 3.2 Les intentions du projet

### 3.2.1 Vocation des activités

Les activités envisagées sur le parc d'activités de Silly-le-Long/ Le Plessis-Belleville seront orientées vers la logistique et l'industrie sur des parcelles de grande dimension. Une parcelle située en entrée de parc sera dédiée à l'accueil des services et commerces liés aux entreprises du parc, ainsi qu'à du tertiaire et des équipements publics ou collectifs. Ce choix tourné vers les activités de grande dimension a été guidé par les paramètres suivants :

- Un profil d'activités peu générateur de rejets,
- Un projet artistique qui, couplé à un projet paysager, ne peut uniquement se développer que sur des façades de grande dimension,
- Une perspective d'aménagement sur un temps court permettant d'éviter un coûteux portage et d'apporter rapidement de nouveaux emplois au territoire.

### 3.2.2 Les typologies d'activités

Les typologies de parcelles varient entre 6 300 m<sup>2</sup> et 11.8 Ha afin de pouvoir accueillir des entreprises de grande taille, inscrit dans un écrin paysager et un projet artistique global.

La parcelle d'entrée est adaptée à un programme mixte de type pôle multiservices aux entreprises, pépinière, tertiaires, équipements publics ou collectifs, espace paysager.

Également en entrée de zone, la parcelle « Eqiom » est adaptée, par son positionnement et la présence de l'embranchement ferroviaire, à une programmation spécifique pouvant jouer à terme un rôle collectif dans la zone d'activités.



*Un découpage pour de grandes parcelles*

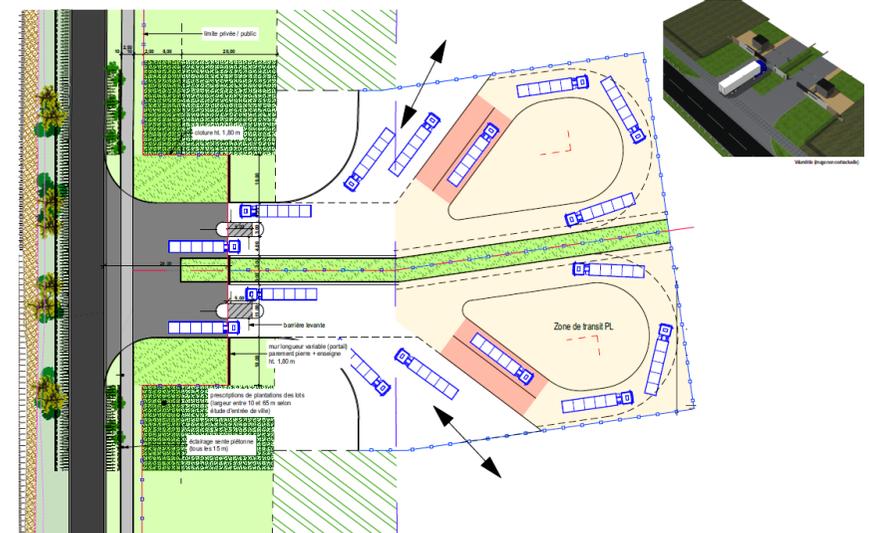
### 3.2.3 Les intentions d'aménagement

Les orientations d'aménagement retenues suite à l'étude de faisabilité et aux études opérationnelles sont les suivantes :

- Une voie de desserte au Nord depuis l'échangeur RN2/RD548, se dédoublant en deux voies distinctes dans la courbe pour faciliter un itinéraire réservé pour les convois exceptionnels ;
- Un portail d'accès, avec une glissière en bois ou GBA anti-retournement ainsi que des fossés le long de la voie de transport exceptionnel pour éviter son utilisation et le stationnement sauvage ;
- Une voie interne et structurante de desserte de la zone d'activités, axe Nord-Est/Sud-Ouest, parallèle à la RN2 et ponctuée d'une placette de retournement ;
- Une voie mixte piétons/vélos pour favoriser les modes doux depuis l'intersection avec la RD548 ;
- Les noues de transit des eaux de pluies de part et d'autre de la voie structurante et qui serviront également de dispositif anti-stationnement PL ;
- Un bassin d'infiltration au point le plus bas du secteur pour les eaux de pluies de la voie ;
- Une gestion des eaux pluviales des parcelles par infiltration naturelle ;
- Une limitation des mouvements de terre ;
- Un éclairage uniquement sur voie douce avec détection de mouvement pour éviter les perturbations sur le trafic de la RN2, et pour ne pas nuire au développement de la faune/flore nocturne ;
- L'aménagement de chacune des entrées de lot avec un mur et enseigne, ainsi que le portail d'accès ;
- Un traitement paysager dans la bande d'inconstructibilité des 100m depuis l'axe principale de la RN2 (catégorie voie express) et des limites entre les lots ;
- Une capacité de modularité des tailles des grandes parcelles dans le respect du réseau viarie structurant de desserte ;
- L'obligation pour chacun des acquéreurs de réaliser une zone d'attente de PL sur leur parcelle pour éviter le stationnement sur l'espace public ;
- La réalisation d'un bâtiment en entrée de zone pour les entreprises en place avec des services de type restauration, crèche, etc. ;
- Une œuvre d'art sur la façade des bâtiments donnant sur le Sud (côté RN2) en lien avec le parcours d'œuvre d'art monumental sur le territoire du Valois.



Grand parcelle



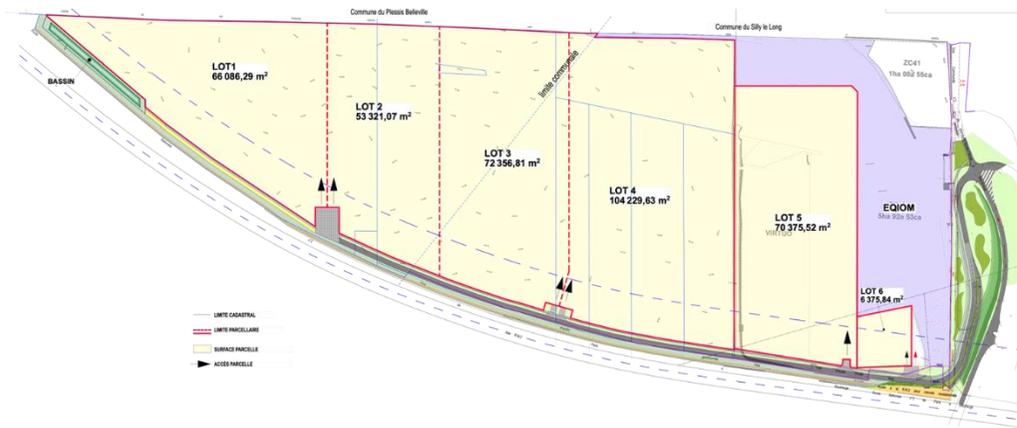
Zoom sur le principe de voie d'accès, et accès au lot avec illustration des entrées avec zone d'attente PL

### 3.3 Les hypothèses d'aménagement

Sur la base des intentions d'aménagement, plusieurs scénarios ont été étudiés :



Scénario 1 initial – 5 lots



Scénario 2 – phase 1 – 6 lots + EQIOM



Scénario 2 – phase 2 – 6 lots

### 3.4 Le programme prévisionnel

Le scénario retenu pour l'opération est celui du scénario 2 qui comporte une capacité d'évolution en gardant la possibilité d'incorporer à terme la parcelle d'exploitation de granulats et en mettant à profit l'embranchement ferroviaire pour la collectivité des entreprises de la zone.

Il présente les avantages suivants :

- Une offre dominante de dimensionnement de parcelles adaptées aux attentes de grandes entreprises,
- Une voie structurante interne avec une raquette de retournement, constituant une desserte autonome à l'ensemble du parcellaire,
- Un phasage unique de l'opération, avec une capacité d'intégrer la parcelle Egiom en reconversion.

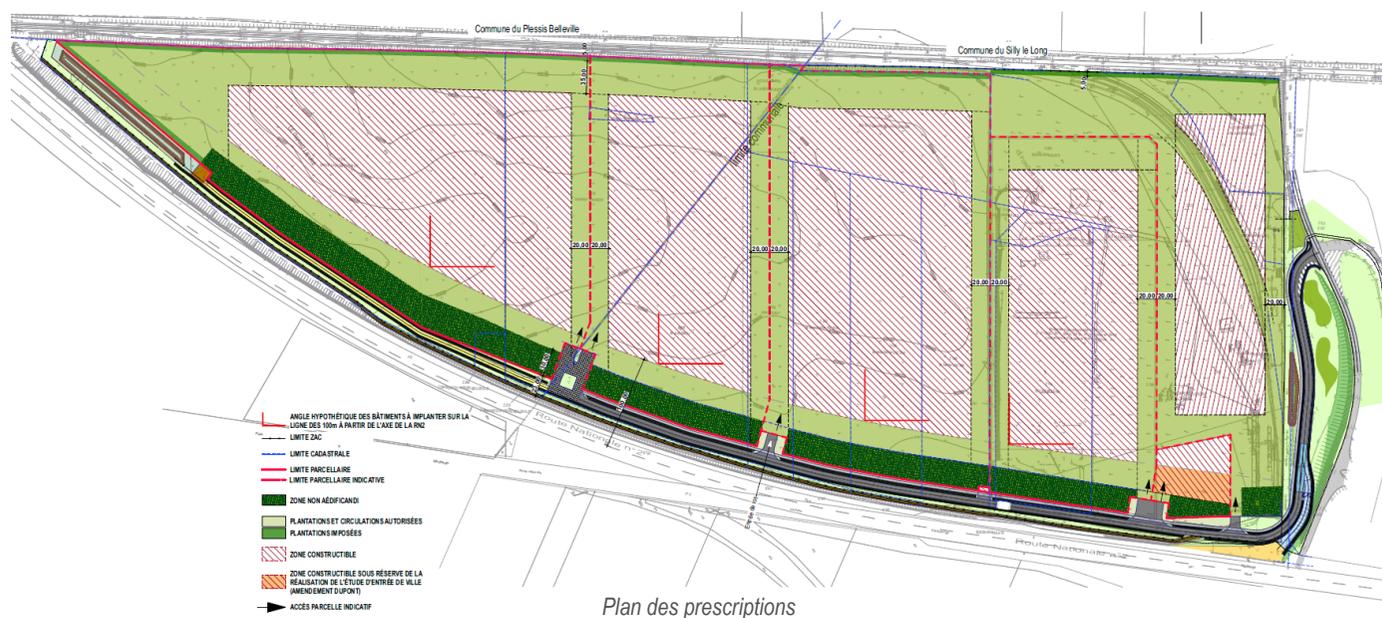
Le programme propose environ 5 à 6 parcelles de 6 300 m<sup>2</sup> environ à 11.8 Ha modulables pour les plus grandes parcelles.

#### 3.4.1 Les principes d'aménagement

##### 3.4.1.1 Le paysagement de l'opération

Le paysagement intérieur de la zone sera structuré autour :

- De surfaces de plantations développées structurant la voie primaire de la ZAC, constituant ainsi un véritable axe paysager et mail piétonnier/cyclable le long de cet axe majeur de circulation ;
- D'un dispositif interne aux parcelles de traitement paysager modulé en façade et en limite de lot.
- Des plantations du bassin de gestion des eaux pluviales.



Différents milieux inspirés des milieux naturels locaux seront reconstitués (haies, bassin végétalisé, bosquets...). Ces milieux, réalisés avec des essences locales et en priorité avec des feuillus, permettront d'intégrer la zone.

La topographie naturelle du terrain sera conservée au maximum, étant donné une légère dépression au centre de la ZAC.

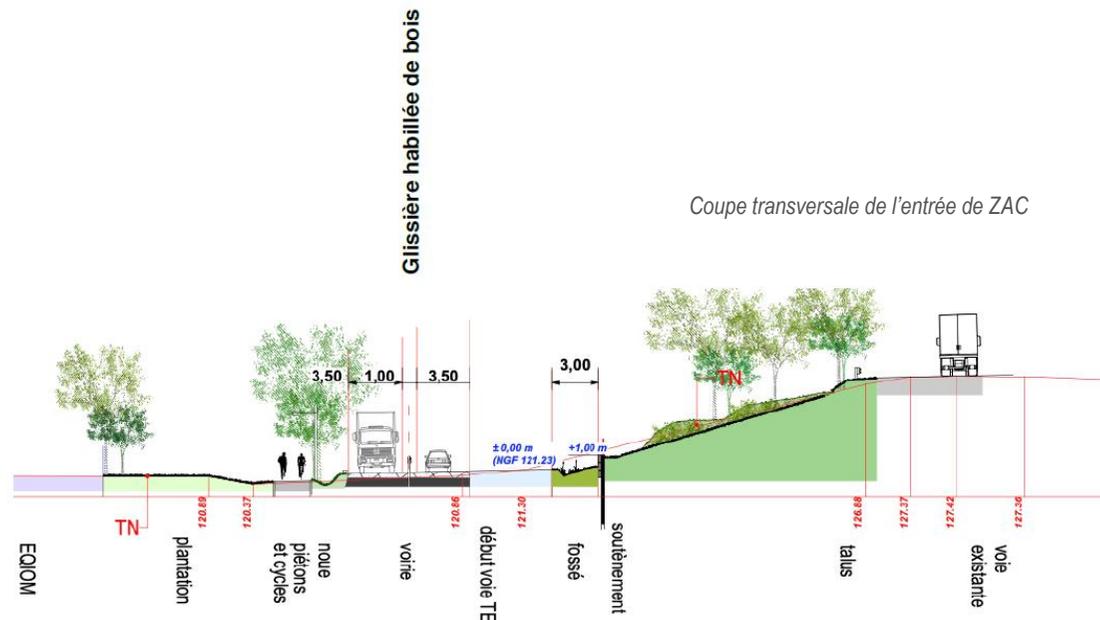
Ce paysagement sera prolongé à l'extérieur de la ZAC, en entrée de zone dans la composition des espaces accompagnant la desserte propre de la zone d'activités et la voie dédiée aux transports exceptionnels.

Par des espaces affectés à des plantations, la parcelle n°5 pourra contribuer à l'ambiance verte de l'entrée de zone et à la dissimulation des ouvrages techniques et matériaux d'Eqiom.

### 3.4.1.2 Les aménagements des espaces publics

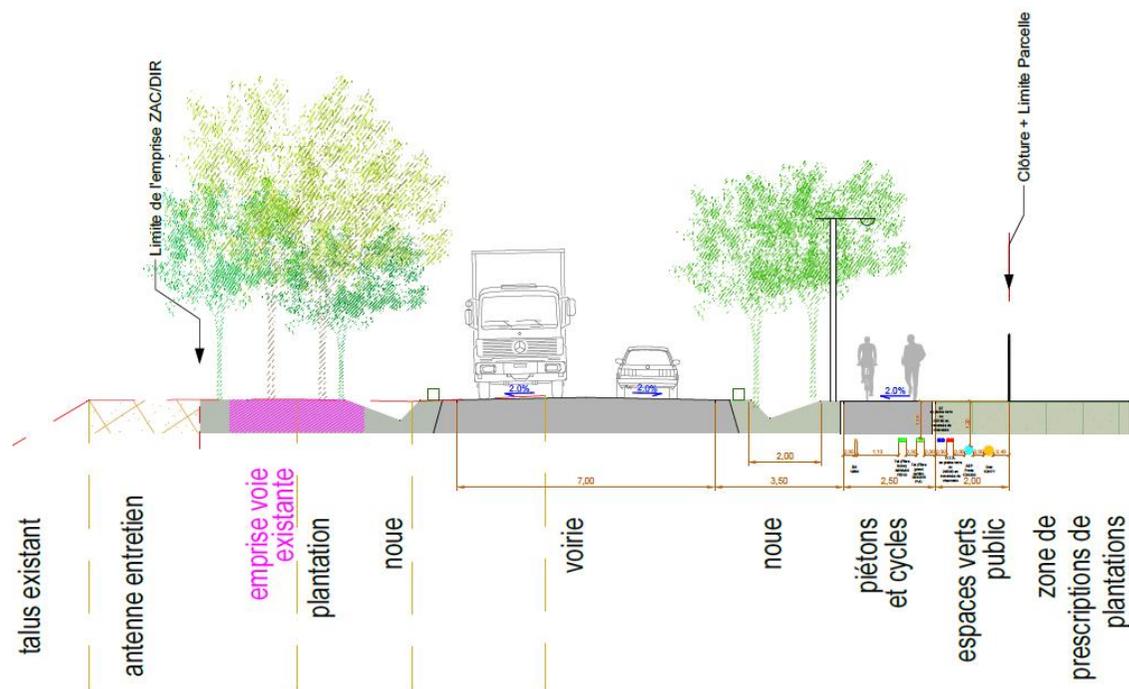
Depuis l'intersection avec la RD548, le projet prévoit 2 séquences, la première en dehors de la ZAC faisant office d'entrée de zone, la seconde interne à la ZAC. Ces 2 séquences rechercheront en fait la promotion d'un ensemble paysager unique présentant des caractéristiques communes.

- Emprise d'accès à la ZAC partagée avec la DIR Nord (transports exceptionnels) d'un gabarit d'emprise des voies publiques (sans les accotements) variable de 15,5m à 25,2 m dont :
  - Chaussée de 7m de largeur, pouvant atteindre 8m avec la glissière anti-retournement (dispositif pour la voie TE)
  - Voie mixte piétons cycles en site propre de 2.5m, bordée de candélabres,
  - Voie dédiée aux TE de 7.20m de large dans les courbes,
  - 1 noue paysagère de transit et d'infiltration des eaux pluviales de 3m,
  - 1 fossé anti-stationnement côté RD548 de 3m à 3.25m, 1 autre lors de la séparation des deux voies de 2,4m,
  - Une bande paysagère côté RD548 limité par un mur de soutènement pouvant atteindre 5.70m,
  - Également, un large espace vert plantée d'arbres d'une largeur variable côté Eqiom, et mobilier urbain associé à la voirie.



- Voie d'accès à la ZAC d'un gabarit d'emprise des voies publiques (sans l'allée plantée) de 18,5m dont :
  - Chaussée de 7m de largeur
  - Voie mixte piétons cycles en site propre de 2,5m, bordée de candélabres,
  - 2 noues paysagères de transit et d'infiltration des eaux pluviales de 2m, servant également d'anti-stationnement,
  - Une bande paysagère côté lots d'activités de 2m, sous laquelle sont localisés les réseaux,
  - Ainsi qu'une large bande verte plantée d'arbres côté RN2, complétée par une voie d'entretien de la RN2.
  - Du mobilier urbain associé à la voirie.

L'éclairage public existera pour la voie douce et sera dimensionné afin de réduire la pollution lumineuse (type LED), avec flux lumineux orienté vers le sol, avec détecteurs de mouvements.



Coupe transversale de la voie d'accès à la ZAC, avec les réseaux

### 3.4.1.3 La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est envisagée de façon alternative. Les études géotechniques ont confirmé la possibilité d'envisager leur traitement par infiltration.

Les eaux de pluies seront collectées via des noues paysagères le long de la voie structurante interne et seront récupérées en point bas de la ZAC dans un bassin paysager.

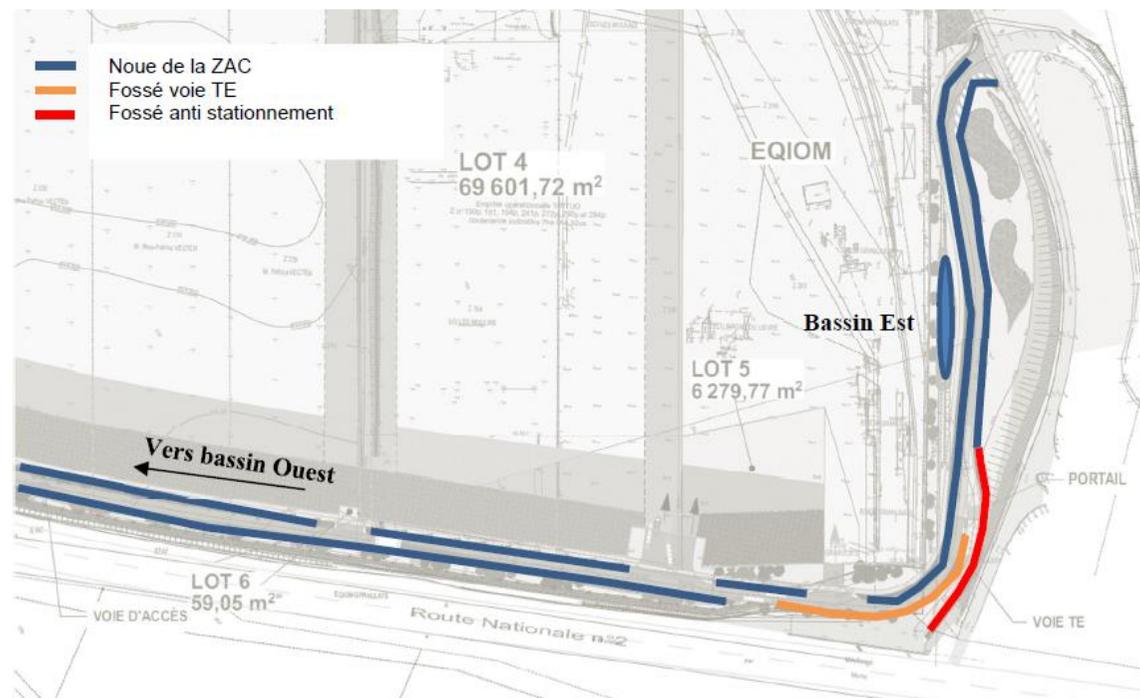


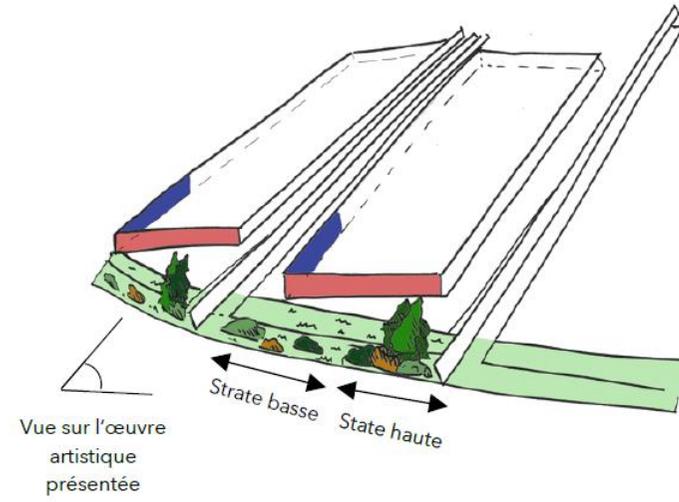
Schéma fonctionnel des noues/fossés sur le projet

### 3.4.1.4 Un projet d'aménagement mettant en scène un projet artistique en lien avec le projet de parc de sculptures monumentales du Pays de Valois

Le projet de la ZAC ne se limite pas seulement à celui de l'aménagement d'une zone d'activités économiques. Il a pour vocation de s'intégrer dans un parcours de visites Valois Monumental – Art XXL et de constituer un nouveau lieu de découverte artistique. Ainsi le projet d'aménagement de la ZAC participera à cette dimension artistique en permettant la concrétisation d'une œuvre d'art totale qui s'intégrera dans l'architecture externe des futurs bâtiments d'activités et en permettant leur visualisation depuis l'espace public.



*Exemple d'œuvre artistique sur un mur, réalisé par John Baldessari à Miami*



## 4 Les raisons du choix du projet

### 4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

#### Le Schéma de Cohérence Territoriale :

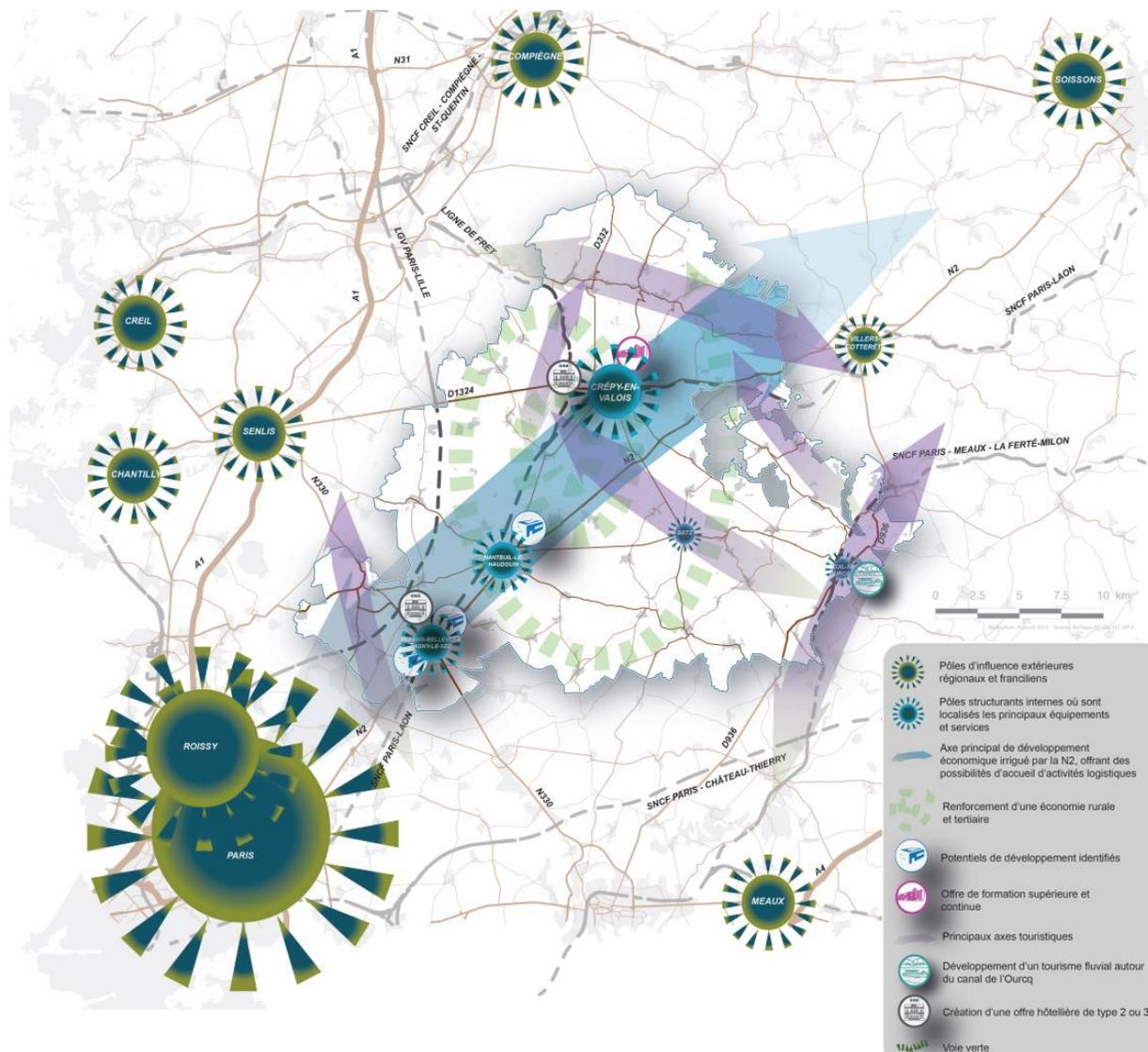
Le projet de la CCPV est identifié dans le SCoT du Pays du Valois et notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au travers d'un axe consacré au renforcement de l'attractivité économique.

L'objectif du PADD en ce qui concerne le renforcement de l'écosystème économique du Valois du territoire vise à la fois :

- Les fonctions tertiaires supérieures nécessaires à sa structuration et sa visibilité notamment au travers du lien formation / économie ;
- Le développement endogène de ses entreprises et la valorisation des savoirs faire ;
- L'accueil des entreprises en lien avec les infrastructures et le développement de filières innovantes (robotique, drone, etc.).

L'objectif est de redynamiser l'emploi sur le territoire à l'horizon 2035, en favorisant la création d'environ 6 000 emploi. Les orientations particulières sont déclinées :

- Orientation 2-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité ;
- Orientation 2-2 : Créer les conditions du développement et de la diversification des activités primaires et des ressources du sous-sol ;
- Orientation 2-3 : Structurer le développement touristique pour soutenir l'attractivité du territoire.



Spatialisation de la stratégie économique (PADD du SCoT)

## Les Plans Locaux d'Urbanisme :

Le PLU de Silly-le-Long intègre ce projet avec un classement en zone Uib pour la partie à requalifier, et en zone 2AUi pour les terres agricoles.

Le secteur fut classé en zone 2AUi à l'époque en attente de la création de l'échangeur RN2/RD548. Désormais en service, la commune a initié en juin 2022 une modification de son PLU pour transformer la zone 2AUi en 1AUi, en englobant la zone Uib, avec notamment la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur toute la zone. L'ouverture de la future zone 1AUi sera conditionnée à la validation du dossier de création de ZAC.

Extrait du PLU Silly-le-long : « La zone 2AUi est une zone créée par le PLU localisée sur des terres classées agricoles au POS. La localisation et la surface dédiée à la future zone d'activités intercommunale est basée sur le SCOT du Pays du Valois. Bien que le DOG du SCOT n'inscrive pas la localisation exacte de la zone d'activité, il inscrit bien la volonté de (Orientation 1.1.1) :

- Cibler le nombre de zones à créer et leur localisation sur 170ha (sous réserve de la réalisation de l'échangeur avec la N2 pour le Plessis-Belleville, Lagny le Sec, Silly-le -long)
- Favoriser la création de nouvelles zones d'activités à proximité des pôles de vie et de service

La commune de Silly le Long se trouve à proximité du pôle Plessis-Belleville/Lagny-le-Sec et se trouve donc directement visée par cette orientation. S'inscrivant parfaitement dans une réflexion intercommunale, elle prolonge la zone définie au PLU de la commune voisine du Plessis-Belleville », classée elle en zone 1AUi. »

Extrait du PLU Plessis-Belleville : « Cette zone répond au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Valois qui positionne ici une nouvelle zone d'activités, à cheval sur le territoire du Plessis Belleville et celui de Silly le Long. La zone ne figure plus dans les zones d'urbanisation futures à long terme mais a été classée en zone 1AU. Cette modification de classement a eu lieu notamment car la temporalité du PLU a été modifiée (le nouveau PLU calcule ses échéances à l'horizon 2030). D'autre part, la temporalité des ambitions de la CCPV qui récupère la compétence aménagement des zones d'activités a été modifiée. En outre, le futur échangeur de Silly-le-Long permettra une desserte effective de la zone. »



*Extrait des règlements graphiques des PLU en vigueur des communes du Plessis-Belleville (à gauche) et de Silly-le-Long (à droite)*

## Les Servitudes d'Utilité Publiques :

Le projet de ZAC se situe au sein de plusieurs servitudes notamment :

- Servitude aéronautique de dégagement (T5)
- Servitude de protection contre les perturbations électromagnétique (PT1)
- Une ligne électrique avec pylônes (I4)
- Des voies ferrées (T1) dont :
  - Une ligne principale
  - Autre

### Les Servitudes d'Utilité Publique



Conception : DDT 60

Date d'impression : 16-08-2022

- Limites départementales
- (T5) Servitude aéronautique de dégager
- (PT1) SUP de protection contre perturba
- (I4) Lignes électriques
- (I4) Pylônes électriques
- (T1) Voies ferrées
  - LGV
  - Ligne principale
  - autre
  - autre
- Communes
- BD Ortho

## 4.2 Au regard de son insertion dans l'environnement (données issues du dossier d'autorisation environnemental)

La future ZAC est située en entrée du pôle urbain constitué par Silly-le-Long, le Plessis Belleville et Lagny-le-sec. Le projet de zone d'activité propose un traitement paysager et urbain très qualitatif dans son ensemble (espaces publics et privés). Le traitement paysager proposé maintient les continuités et la cohérence déjà présente par la trame naturelle existante sur les talus et les abords, l'objectif est de prolonger les continuités écologiques pour qu'elles soient favorables à la biodiversité.

Le traitement va au-delà du périmètre de ZAC par l'aménagement de l'entrée de zone dans la composition des espaces accompagnant la desserte propre de la zone d'activités et la voie dédiée aux transports exceptionnels.

La volonté est d'ancrer ce parc d'activités dans son environnement tout en conservant et en développant la biodiversité. Ce principe s'illustrera par la création de différentes strates végétales (arbres, arbustes et herbacées), elles-mêmes subdivisées selon une typologie de plantation répondant à des fonctions et usages différents.

Le paysagement intérieur de la zone sera structuré autour :

- De surfaces de plantations développées structurant la voie primaire de la ZAC, constituant ainsi un véritable axe paysager et mail piétonnier/cyclable le long de cet axe majeur de circulation ;
- D'un dispositif interne aux parcelles de traitement paysager modulé en façade et en limite de lot.
- Des plantations du bassin de gestion des eaux pluviales.

Différents milieux inspirés des milieux naturels locaux seront reconstitués (haies, bassin végétalisé, bosquets...). Ces milieux, réalisés avec des essences locales et en priorité avec des feuillus, permettront d'intégrer la zone dans son environnement.

La topographie naturelle du terrain sera conservée au maximum, étant donné une légère dépression au centre de la ZAC. Le Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagers et Environnementales (CCPAUPE) est stricte en la matière.

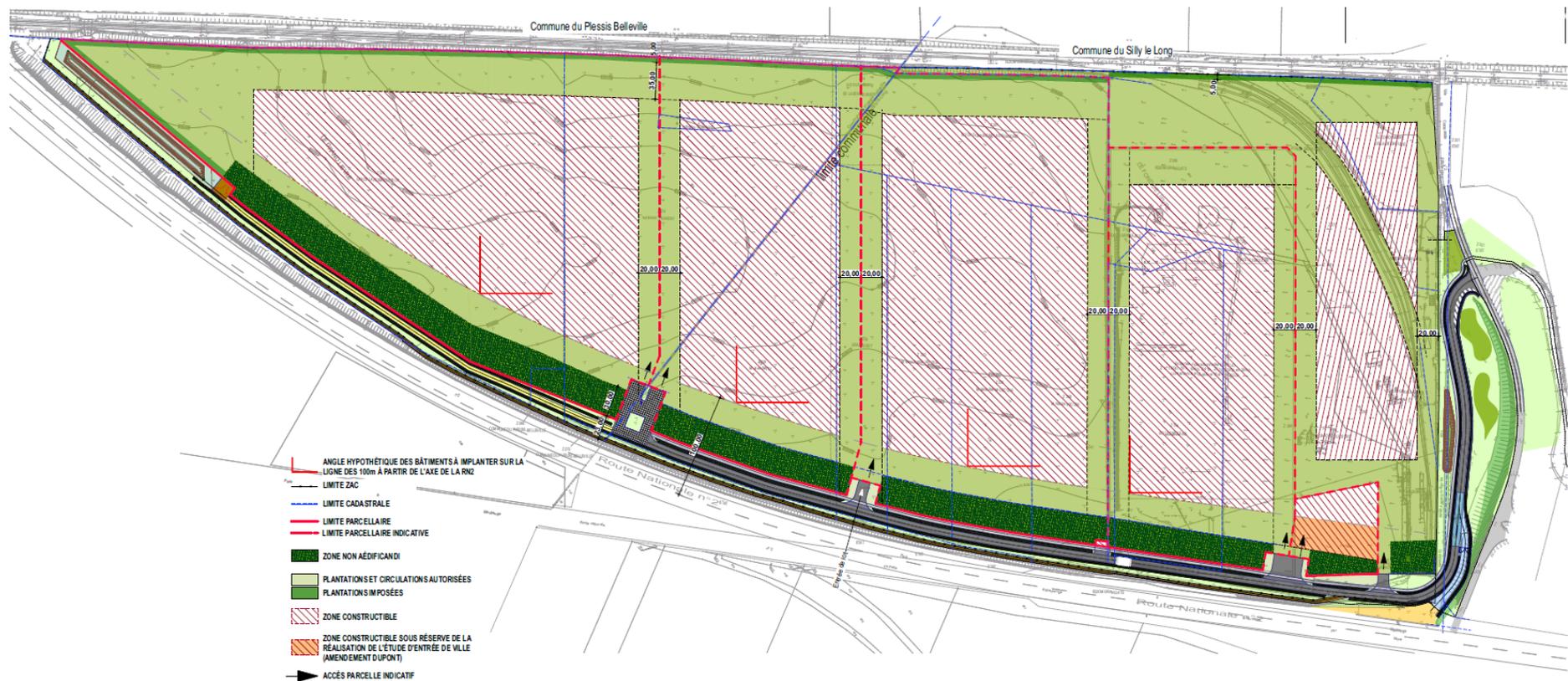
Certains espaces affectés à des plantations contribueront à l'insertion de la zone. La parcelle d'entrée de zone dédiée aux services à la zone pourra contribuer à l'ambiance verte de l'entrée de zone, également à la dissimulation des ouvrages techniques et matériaux de l'activité de granulat. Elle permettra également une transition paysagère et une continuité entre la nouvelle voie d'entrée, perpendiculaire à la RN2, et la voie d'accès, parallèle à la RN2.

Concernant les prescriptions d'implantation des bâtiments pour les preneurs de lots, le plan suivant avec le CCPAUPE délimite précisément les zones consacrées aux plantations avec notamment cette zone « non aedificandi » de 30m de large entre la limite de l'espace public, la voie d'accès, et l'implantation d'un bâtiment. Auquel vient s'ajouter le recul des 100m depuis l'axe centrale de la RN2, permettant de créer de nouvelles plantations accompagnées le cas échéant de circulation autour du bâtiment. On retrouve cette dernière prescription en limite avec la voie ferrée mais également en limite séparative. Dans cette bande « verte clair » le CCPAUPE définit précisément les principes de plantations :

- Côté voie ferrée
- Côté RN2
- Côté limites séparatives

Dans ces secteurs, l'ensemble de la superficie des espaces libres doit être en pleine terre et doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et ou être arboré. Il faudra alterner les trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) et diversifier les essences selon une palette végétale très détaillée et stricte dans le CCPAUPE.

Enfin on retrouve une implantation imposée sur le pourtour de la limite du périmètre de ZAC, en fond de parcelle, sur le talus de la voie ferrée et le talus de la RN2 qui viennent compléter les essences déjà présentes.



Plan des prescriptions

Une gestion différenciée des espaces verts (parcs, jardins, talus) plus proche de la nature et plus respectueuse de l'environnement sera mise en place et demandée au preneur de lot. Elle consiste à ne pas appliquer à tous les espaces la même intensité ni la même nature de soins. La mise en place d'un plan de gestion différenciée, où les espaces sont classifiés en fonction de leur fréquentation et de leur valeur écologique, permettra de maintenir une plus grande diversité de paysages tout en réduisant les coûts liés à l'entretien. Ce plan de gestion prend aussi en compte les modes de ramification et de floraison.

Il y aura plusieurs entités paysagères qui seront aménagées et/ou mises en valeur, notamment un véritable axe paysager et mail piétonnier/cyclable le long de la voirie primaire composés de différentes plantations mais aussi des plantations en périphérie du bassin de gestion des eaux pluviales.

Concernant la faune et la flore du secteur d'étude, ces aménagements présentent plusieurs intérêts :

- une plus-value écologique en créant des milieux complémentaires à ceux existants au sein de la zone ;
- une complémentarité des milieux créés : des plantations d'arbres en zones et en alignements, des haies ceinturantes, des noues, des bassins, etc. ;
- une palette végétales à la fois adaptée au milieu avec des plantes plutôt de zones humides, et des supports de nourriture et d'habitats pour la faune avec des arbres à fruits et à fleurs.

Les espèces choisies pour les aménagements paysagers sur le site seront des espèces bien adaptées au type de sol et au paysage local. Une attention particulière sera portée à la diversité des essences d'arbres plantées car cela permet d'améliorer la biodiversité végétale, et par conséquent la diversité animale, limiter la propagation des maladies et de limiter l'exposition au risque allergène.