

Novembre
2022



Aménagement d'une zone d'activités à SILLY LE LONG et LE PLESSIS BELLEVILLE (60) Evaluation Environnementale

Etude d'optimisation de la densité



MAITRE D'OUVRAGE :



AREA Conseil
317, rue des Canadiens
76520 Franqueville-Saint-
Pierre

Tél. : 02 35 80 09 08
Fax : 02 35 80 09 28

E-mail : area-conseil@orange.fr



Madame Francine LOME-GIMENEZ
Ingénieur écologue

Mademoiselle Mylène DAGNICOURT
Chargée d'études Environnement



Sommaire

1	<i>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</i>	4
2	<i>LE CONTEXTE DU PROJET.....</i>	4
3	<i>UN PROJET INSCRIT DANS LE SCOT DU PAYS DE VALOIS.....</i>	9
4	<i>UN PROJET OPTIMISE ET RATIONNALISE EN MATIERE D'URBANISME.....</i>	11
5	<i>L'ABSENCE DE VACANCES A RESORBER DANS LES ZAE DE LA CCPV.....</i>	11
6	<i>UN PROJET QUI PARTICIPE A LA RESORPTION DE FRICHES.....</i>	12

Liste des figures

Figure 1 : Localisation du site d'étude	5
Figure 2 : Plan d'aménagement de l'opération de ZAC	8
Figure 3 : Organisation des parcs d'activités économiques du Pays du Valois (SCoT)	10

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

L'article 214 de la loi « climat et résilience » dispose que toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale doit désormais faire l'objet « d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'article 1er du projet de décret prévoit ainsi la modification de l'article R. 122-5 du code de l'environnement comme suit :

« En application de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme, pour les actions ou opérations d'aménagement, l'étude d'impact comprend en outre :

- 1° les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;
- 2° les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte. »

La présente étude a été élaborée en l'absence de cadre formel défini par un arrêté, portant diverses mesures liées à l'évaluation environnementale et la compensation de projets, pris en application des articles 197 et 214 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « climat et résilience »).

2 LE CONTEXTE DU PROJET

Le périmètre de l'opération se situe à 40 kilomètres au Nord-Est de Paris. Il forme un grand trapèze de 47,2 ha et est situé sur les communes de Silly-le-Long et du Plessis-Belleville, dans le département de l'Oise.

La future ZAC se trouve à la fois dans les communes de Silly-le-Long et du Plessis-Belleville au sein de la Communauté de Communes du Pays de Valois. Elle se trouve actuellement dans le secteur 2AUI et UIb du PLU de Silly-le-Long et dans le secteur 1AUi du PLU du Plessis Belleville. Deux modifications devront être effectuées sur les PLU afin de faire évoluer la zone 2AUI en secteur constructible ; et d'intégrer la ZAC aux PLU de chacune des communes.



Figure 1 : Localisation du site d'étude

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 de l'entreprise EQIOM.

Les activités envisagées sur le parc 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. L'aménagement de cette zone d'activité économique traduit concrètement la réponse aux besoins économiques du territoire. 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 la construction de bâtiments de certification environnementale élevée, des aménagements paysagers de qualité et une gestion alternative des eaux de pluie.

La ZAC sera exemplaire sur le plan environnemental, en définissant dans les pièces administratives du dossier de ZAC (notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Artistiques) 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).

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, notamment logistiques, 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.

Le projet a servi également de levier pour un projet d'interconnexion du réseau AEP entre Nanteuil-le-Haudouin et Silly-le-Long qui sera concrétisé concomitamment à la ZAC. Cette opération d'aménagement contribue ainsi à une amélioration de la situation de ce territoire.

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.

Les parcelles du projet sont principalement occupées par des activités agricoles, mais également par une activité de granulats (EQIOM) et une ancienne friche comportant deux bâtiments à démolir dont la requalification est prévue dans la ZAC. La future ZAC intègre ainsi le projet privé dénommé "Virtuo" qui vient donc en substitution de la friche industrielle existante. A ce titre, la ZAC qui rend faisable ce projet par la desserte de réseaux, en couvrira l'emprise et il a été convenu d'y appliquer les prescriptions de la ZAC. Ce projet a pour corollaire la recomposition foncière de l'activité de granulats "Eqiom". Enfin, 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 à terme 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, justifient l'incorporation de ces emprises dans le périmètre de ZAC.

L'aménagement projeté retenu comprend :

- Les lots 1 à 4 sont dédiés aux activités industrielles et logistiques.
- L'entreprise Eqiom granulat sera intégrée au plan de la ZAC en tant que lot 5 dont la reconversion s'intégrera dans la ZAC.
- Le lot 6 est un programme mixte de type pôle multiservices aux entreprises, pépinière, tertiaires, équipements publics ou collectifs, espace paysager et services liés aux entreprises du parc d'activités.
- Le lot 7 est dédié à l'intégration des infrastructures électriques.



Figure 2 : Plan d'aménagement de l'opération de ZAC

3 UN PROJET INSCRIT DANS LE SCOT DU PAYS DE VALOIS

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 depuis 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.

Le P.A.D.D. du SCoT définit un objectif de renforcement de l'écosystème économique du Valois qui 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,...).

Dans le cadre d'un objectif démographique de l'ordre de 64 640 habitants à l'horizon 2035, l'objectif est de redynamiser l'emploi sur le territoire, pour favoriser la création de près de 6 000 emplois à 2035.

L'orientation principale du SCoT en matière économique est la volonté d'une dynamisation d'une économie singulière complémentaire des attracteurs voisins. Des 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.

Au sein de l'orientation 2.1, l'objectif 2.1.2 poursuit le développement d'une « politique de l'offre » en espaces d'activités.

Il s'agit de développer des parcs d'activités structurants pour une meilleure lisibilité. Le SCoT définit des principes de localisation pour le développement d'une offre associant des capacités de développement en lien avec les axes routiers structurants du territoire, et notamment la Nationale 2.

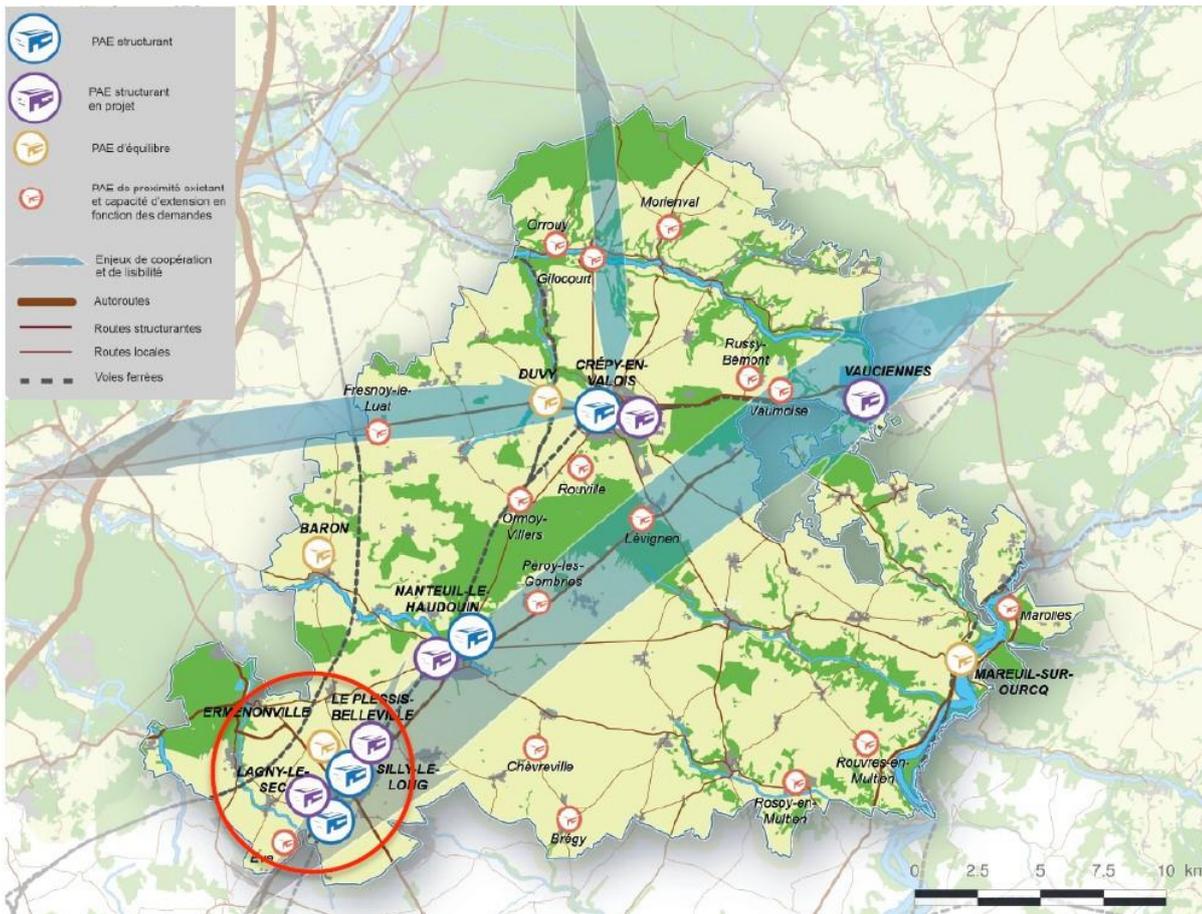


Figure 3 : Organisation des parcs d'activités économiques du Pays du Valois (SCoT)

Les parcs structurants sont destinés à accueillir des activités industrielles, mixtes (activités/bureaux), logistiques, tertiaires, ne trouvant pas leur place au sein des tissus urbains.

Les collectivités prévoient :

- Un aménagement des espaces cessibles permettant de développer des lots de grandes tailles ;
- Une programmation pouvant intégrer le cas échéant l'implantation de fonctions supports (R&D, gestion, etc.) ou de services associés à ces implantations ;
- Un aménagement des voiries qui répond aux enjeux de circulation fluide liés au trafic poids lourds ;
- Une desserte numérique de qualité.

La programmation foncière des parcs d'activités économiques à horizon 2035 de la CCPV résulte de ces choix. Elle intègre la ZAC de Silly le Long/Le Plessis-Belleville au sein d'une programmation présentée comme à très court terme.

L'« enveloppe » ainsi définie dans le SCoT doit permettre à la Communauté de communes de maîtriser les implantations (et notamment le ratio d'emplois à l'hectare, la qualité architecturale des projets et la qualité économique des implantations).

Depuis 2018, la phase d'exécution du SCoT met en évidence :

- L'abandon en 2021 par Lagny-le-Sec un potentiel de 35 hectares classés en zone 2AU, dans un objectif de renoncement à l'artificialisation ;
- Le développement d'un projet de production d'énergie renouvelable en reconversion de la friche située à Vauciennes (23 ha) ;
- Un phénomène de rétention foncière sur certains secteurs par des opérateurs privés.

Dans ces conditions, la ZAC de Silly le Long/Le Plessis-Belleville constitue la dernière zone disponible pour un parc d'activités au sein du territoire de la CCPV, dans une politique structurée succédant à une époque d'éparpillement de l'offre économique.

A ce titre, la ZAC Silly le Long/Le Plessis-Belleville s'inscrit dans la continuité urbaine des zones d'activités du Plessis-Belleville et de Lagny-le-Sec.

4 UN PROJET OPTIMISE ET RATIONNALISE EN MATIERE D'URBANISME

Comme l'expose l'étude d'impact, l'accueil de constructions dans la ZAC de Silly le Long/Le Plessis-Belleville relève d'un projet d'urbanisme optimisé à partir de paramètres parfois limitants :

- Une consommation limitée en matière d'eau potable par les activités dans un territoire en stress hydrique, avec pour corollaire une limitation des rejets d'eaux usées et leur gestion dans les espaces libres des parcelles ;
- Un dimensionnement significatif des espaces libres visant l'infiltration de la totalité des eaux pluviales à la parcelle, en l'absence d'exutoire pour un débit de fuite et dans un contexte de sols moyennement infiltrants ;
- Le dimensionnement et l'organisation rationalisés d'espaces publics de qualité, afin de privilégier les espaces densifiables par les constructions ;
- Un projet préservant les supports de biodiversité actuelle et qui en offrent de nouveau, par conversion d'espaces voués exclusivement à la production agricole ;
- Le développement de bâtiments, supports d'œuvres artistiques de grande dimension et d'une activité de pointe ;
- La valorisation à terme de l'embranchement ferroviaire pour les activités.

5 L'ABSENCE DE VACANCES A RESORBER DANS LES ZAE DE LA CCPV

Il n'existe pas de zone équivalente sur le CCPV en friche ou présentant une vacance, susceptible d'accueillir un programme et des emplois équivalent et une fonctionnalité équivalente.

6 UN PROJET QUI PARTICIPE A LA RESORPTION DE FRICHES

Par l'intégration de parcelles en friches de longue date après cessation d'une activité et par la perspective à terme d'utilisation collective de l'embranchement ferroviaire, la ZAC de Silly le Long/Le Plessis-Belleville participe à un processus de renouvellement urbain et à une moindre consommation foncière.

En synthèse, les choix opérés par la CCPV au travers de son SCoT expriment un objectif de recentrage de son développement économique sur des espaces prioritaires. L'acceptabilité de la densité de la ZAC de Silly le Long/Le Plessis-Belleville doit dépasser la simple approche de la densité mesurée mais doit examiner d'autres dimensions :

- Celle de la proportion des espaces publics et de leur qualité, justement dimensionnés dans le projet de ZAC ;
- Celles des dimensions environnementales, socio-économiques ou encore culturelles.