

## COMMUNE DE SILLY-LE-LONG

DÉPARTEMENT DE L'OISE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS PORTÉES AU  
DOSSIER SUITE AUX AVIS DES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIÉES ET À L'ENQUÊTE  
PUBLIQUE

*Vu pour être annexé à la DCM du :*

Eveilleur d'intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnau-dary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat  
Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966  
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.  
www.altereo.fr

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Liste et avis des organismes ayant répondu (courriers reçus)

ORGANISME	AVIS	REMARQUES
Avis de l'Etat	Favorable sous réserve	p.3 à 8
Avis du Département	Observations	p. 9 à 11
Avis de la Communauté de communes du Pays de Valois	Favorable	Pas d'observations
Avis de la Chambre d'Agriculture	Défavorable	p.12 à13
Avis de la CCI	Favorable	Pas de remarques particulières

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Liste des remarques et des réponses apportées p.14 à 20

Avis du commissaire enquêteur p.20

AVIS DE L'ÉTAT

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
1	<p>Le contenu du rapport de présentation d'un PLU est défini, notamment, dans l'article R123-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce rapport doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et justifier les objectifs de modération de cette consommation.</p>	<p>L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est présentée pages 87 à 89.</p> <p>Les objectifs de modération de la consommation foncière sont justifiés en page 103 du rapport de présentation.</p>	<p>Néant</p>
2	<p>Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe pour objectifs de « combler et densifier mais ne pas étendre, permettre le réinvestissement des friches le long de la route nationale (RN2) pour les activités économiques, et protéger les activités et les exploitations agricoles ». Ces orientations permettent ainsi de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles. Vous inscrivez, par ailleurs, une zone d'urbanisation future à vocation d'activités (2AUI) d'une superficie de 15,1 ha, ainsi qu'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AU) d'une superficie 3,73 ha . L'implantation de ces zones est contraire aux objectifs affichés dans le PADD. D'autre part, contrairement à ce qui est indiqué, le SCoT de la communauté de communes du Pays du Valois n'a pas répertorié l'emplacement de la future zone d'activités comme des terrains à vocation d'activités (voir DOG du SCoT page 17). Il prévoit notamment de maintenir une coupure d'urbanisation entre les communes du Plessis-Belleville et de Silly-le-Long.</p> <p>Afin de ne pas être perçue comme de la consommation de l'espace, une incohérence entre les pièces du PLU et une incompatibilité avec le SCoT, l'inscription des zones à urbaniser 2AUI et 2AU doit être mieux justifiée.</p>	<p>■ Pour la zone 2AUI : La coupure d'urbanisation inscrite dans le SCOT est plutôt située entre les communes de Silly-le-Long et de Nanteuil le Haudoin (p.7 et 17 du DOG) et celle-ci est respectée par le PLU. Néanmoins, il est vrai que dans sa version approuvée par le Conseil Communautaire, le DOG du SCOT ne précise pas la localisation de cette zone et émet toujours des réserves liées à la réalisation de l'échangeur. Cependant, la commune tient à maintenir cette zone qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présente une continuité avec la zone inscrite dans le PLU du Plessis-Belleville,</li> <li>➤ Permettra d'engager les discussions avec le service gestionnaire de la RN pour la réalisation d'un échangeur qui pourrait désenclaver le village,</li> <li>➤ Répond aux objectifs intercommunaux puisque dans son avis du 26 septembre 2013 rendu sur le projet de PLU, la Commission Aménagement du territoire et suivi du SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Valois souligne que :</li> </ul> <p>L'inscription d'une réserve foncière dans le prolongement du secteur à urbaniser prévu par le PLU de la commune de Le Plessis-Belleville dans l'éventualité où une future zone d'intérêt communautaire voyait le jour. Traversée par la RN2 sur la partie ouest – nord/ouest de son territoire, la commune de Silly-le-Long présente un potentiel intéressant pour l'accueil d'activités économiques. Toutefois, afin de rester en compatibilité avec les dispositions du SCoT (cf. DOG - Axe 1, p. 7), la zone 2AUI ne doit pas compromettre le maintien de la coupure verte prévue entre Silly-le-Long et Nanteuil-le-Haudouin.</p> <p>Les justifications seront reprises pour assurer la compréhension de l'intérêt de cette zone. Par ailleurs, il faut noter que l'objectif « combler et densifier mais ne pas étendre » du PADD concernait uniquement les besoins en logements (cela sera précisé) et que cette zone d'activités intercommunale constitue l'un des</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>PADD</p>

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
		<p>objectifs du même PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pour la zone 2AU : Cette zone est une des réponses aux besoins fonciers nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique que s'est fixé la commune (p.100 et 101 du rapport de présentation). Le PLU a pris en compte les disponibilités du tissu existant (dents creuses – p.129) et la zone 1AU (p.130) située à proximité immédiate des équipements à été priorisée. Pour assurer l'atteinte de l'objectif précédemment cité, le choix s'est porté sur un secteur déjà en zone NA au POS et la poursuite de l'urbanisation de la rue de la Procession déjà en partie réalisée. En effet, à l'extrémité Est et Ouest de la rue des constructions sont déjà présentes. Le projet de PLU ne vient pas créer d'étalement urbain mais vient bien combler un espace, qui de plus, viendra donner une forme cohérente au village en « terminant » la rue. Elle répond à l'objectif du PADD « combler et densifier mais ne pas étendre...Redessiner une enveloppe cohérente qui viendra combler les espaces interstitiels ». A noter qu'une partie de la rue est laissée en zone agricole pour assurer les entrées et sorties de la ferme. Les justifications seront revues pour assurer la compréhension de ce choix.</li> </ul>	
3	<p>Le diagnostic a mis en évidence la présence de l'aléa coulées de boue (source ARNM). La majeure partie du territoire communal se situe en aléa moyen ou fort. Les zones à urbaniser (1AU, 1AUL et 2AU) sont notamment situées pour partie en zone d'aléa fort. Une attention particulière est portée à la gestion des eaux pluviales, avec notamment l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle, la préconisation de l'infiltration et la création de noues paysagées de manière à ralentir le ruissellement.</p> <p>Mais les pièces du PLU ne montrent pas une prise en compte de ce risque. La gestion des eaux pluviales sans justification ou étude ne suffit pas.</p>	<p>Les élus n'ont pas de connaissances particulières de ce risque. Le seul événement marquant, ayant d'ailleurs entraîné un arrêté de catastrophe naturelle et qui est à l'origine de la cartographie, est issu d'un phénomène exceptionnel lors de la tempête qui s'est abattue sur la France en décembre 1999. Depuis, aucune inondation ou autre coulée de boue n'a été recensées par les élus.</p> <p>Les justifications détailleront mieux les orientations prévues pour prendre en compte ce risque.</p>	Rapport de présentation
<b>Annexe de l'avis de l'État</b>			
<b><u>Rapport de présentation</u></b>			
4	<p>– Réseaux et équipements :</p> <p>Défense incendie : La défense extérieure contre l'incendie est assurée par 14 points d'eau, dont 9 présentent des débits insuffisants. Un renforcement de la défense incendie doit être engagé au plus vite. A défaut, il convient de vérifier que les zones à urbaniser 1AU et 1AUL sont desservies par une défense incendie suffisante, dans le cas contraire, il convient de subordonner leur ouverture à l'urbanisation à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.</p>	<p>Le secteur 1AU est proche du point de la rue de la couture qui est conforme et qui permettra de répondre à la défense incendie à court terme. Par la suite, l'aménagement du secteur 1AU permettra de créer un nouveau point de desserte conforme.</p>	Néant

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
5	<p>– Risques et Nuisances :</p> <p>Risques technologiques : Bien que la base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'identifie clairement aucun site pollué, quelques sites potentiellement pollués sont recensés sur le territoire de la commune (source: le site BASIAS du BRGM – carte inventaire historique des sites industriels et activités de service), il convient, par conséquent de les mentionner dans le rapport de présentation.</p>	<p>Ok – rapport de présentation à compléter</p>	<p>Rapport de présentation</p>
6	<p>– L'analyse du plan d'occupation des sols (page 85) :</p> <p>Le plan de zonage extrait du POS (page 86) fait apparaître une zone ULa en lieu et place de la zone U1a. Concernant l'évolution des zones urbaines, la consommation foncière constatée durant le POS (page 87) s'élève à 2,5 ha dans les zones urbaines sur la période 1999-2011, alors même que l'évolution de la tâche urbaine (page 89), fait apparaître entre 2000 et 2012, une surface urbanisée nouvelle de 4 ha. Il convient, par conséquent d'apporter des précisions sur ces divergences de données .</p>	<p>Ok – divergences et incohérences à corriger</p> <p>(Le chiffre de la consommation est bien de 2,85ha entre 1999 et 2011, il y a une erreur dans la carte de la p.89)</p>	<p>Rapport de présentation</p>
7	<p>– Définition des besoins en logements et des besoins fonciers (page 101) :</p> <p>Le desserrement des ménages : Le besoin en logements supplémentaires pour palier au phénomène de desserrement est de 8 logements supplémentaires et non 7 logements comme indiqué.  <math>1142</math> (nombre d'habitants en 2009) / <math>2,75</math> (taux d'occupation moyen par logement estimé à l'horizon 2022) – <math>407</math> (nombre de résidences principales en 2009) = 8 logements.</p> <p>Les phénomènes du renouvellement : Il conviendrait de définir clairement le terme de renouvellement. Le renouvellement ne prend pas uniquement en compte le réinvestissement de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales, il prend également en compte les logements créés par changement de destination (transformation de bâtiments en habitations), les logements divisés en plusieurs logements, les constructions réalisées sur le terrain de constructions existantes (phénomène « BIMBY »), etc....</p> <p>D'autre part, la méthode utilisée afin d'estimer les logements créés grâce aux phénomènes de renouvellement doit être explicitée.</p> <p>Le foncier disponible au sein du tissu urbain existant représente environ 2 ha, en tenant compte de la rétention foncière des propriétaires (40%), le foncier mobilisable au sein du tissu urbain existant peut être estimé à 1,2 ha. Soit, pour des terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 650 m<sup>2</sup>, un potentiel de 18 logements, contrairement aux 2 logements annoncés.</p> <p>Par ailleurs, les calculs des besoins en foncier sont erronés.  <math>65</math> (logements à créer) x <math>650</math> m<sup>2</sup> (foncier par logement) = <math>4,2</math> ha (besoin brut en ha) et non 4 ha.  <math>4,2</math> ha (besoin brut en ha) – <math>1,2</math> ha (capacité urbaine mobilisable) = <math>3</math> ha (besoins en nouvelles zones) et non <math>3,1</math> ha.  <math>3</math> ha (besoins en nouvelles zones) + <math>0,6</math> ha ( 20% de rétention foncière sur les zones AU) + <math>0,6</math> ha (20% d'emprise des VRD sur les zones AU) = <math>4,2</math> ha (besoin net) et non 4 ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ok à changer pour 8 logements</li> <li>■ Le % de renouvellement est basé sur la tendance passée (cf p.43 du rapport de présentation) qui a vu la réalisation de 8 logements grâce à des réhabilitations. Ceci sera expliqué.</li> <li>■ Oui c'est une erreur.</li> <li>■ C'est bien 4,2. Le tableau de calcul utilisé avait omis les décimales. A corriger.</li> </ul>	<p>Rapport de présentation</p>

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
8	<p>– Justification des choix retenus pour la délimitation des zones et la définition des règles.</p> <p>La zone 1AUL (page 138) : La justification de la délimitation de la zone 1AUL, n'est pas cohérente avec la désignation des emplacements réservés n° 1 et 2. En effet, le rapport de présentation précise que l'emplacement réservé n° 2 (extension des équipements de loisirs et de sports), doit permettre l'extension du groupe scolaire. Selon la désignation des emplacements réservés, l'extension du groupe scolaire devrait se faire sur l'emplacement réservé n°1 (Extension du pôle scolaire et accueil d'équipements de sports). Il convient, par conséquent, de mettre en cohérence la justification de la zone 1AUL et la désignation des emplacements réservés.</p>	<p>Oui – à corriger</p> <p>Les deux emplacements vont être fondus en un seul qui aura pour vocation l'extension du pôle scolaire et des infrastructures sportives et de loisirs.</p>	<p>Rapport de présentation</p> <p>Zonage</p> <p>Règlement</p>
<u>PADD</u>			
9	<p>Les besoins en logements exprimés ( 63 nouveaux logements d'ici 2020) sont différents de ceux annoncés dans le rapport de présentation (65 logements à l'horizon 2022). Il convient, par conséquent, de mettre en cohérence les documents.</p>	<p>Oui à corriger</p>	<p>PADD</p>
<u>OAP</u>			
10	<p>Concernant le secteur « Hugo », Le schéma d'aménagement doit faire clairement apparaître l'emplacement prévu pour les futures constructions.</p> <p>De plus, des incohérences sont à noter dans les surfaces. La surface nette et la surface brute ont été vraisemblablement inversées, la surface nette (VRD déduite) ne peut avoir une superficie supérieure à la surface brute (VRD inclus). Il convient par conséquent de corriger ces éléments.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Oui une localisation préférentielle et à titre indicatif des constructions pourra être reportée.</li> <li>■ Il y a effectivement eu inversion. Cette erreur est à corriger.</li> </ul>	<p>OAP</p>
<u>Règlement</u>			
11	<p>– Article UB 6 : Cet article n'a pas pour vocation de réglementer les clôtures qui sont, par ailleurs, détaillées à l'article UB 11. Concernant les dispositions particulières applicables le long de la rue « Grande Rue », il convient de créer un sous-secteur (ex: UBa), afin de définir pour ce sous-secteur des règles particulières. D'autre part le règlement ne peut imposer l'édification d'une clôture.</p> <p>Proposition de rédaction : « secteur UBa: Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, lorsqu'une clôture minérale est édifiée à l'alignement sur au minimum 2/3 de la façade sur rue et permettant de conserver une continuité visuelle, les constructions pourront être édifiées en respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement. Les annexes devront être implantées à l'alignement des voies ou en respectant un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement. ».</p>	<p>Ok pour la proposition de rédaction mais la seule référence à la Grande Rue sera maintenue au règlement. La définition d'un sous-secteur pour une seule règle et au regard de la complexité du parcellaire le long de cette rue apparaît inutile.</p>	<p>Règlement</p>
12	<p>– Article UB 7 : 7.2 – Cas particulier : Pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>, il convient de préciser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de ne pas confondre avec la surface de plancher.</p>	<p>Ok à préciser</p>	<p>Règlement</p>
13	<p>– Article UB 10 : 10.1 – Mesure de la hauteur des constructions : Afin de faciliter la compréhension de cet article, nous proposons d'en modifier sa rédaction comme suit : « La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ».</p>	<p>Ok à reprendre dans toutes les zones</p>	<p>Règlement</p>
14	<p>– Article UB 10 : 10.2 – Dispositions générales : Les architectures contemporaines pouvant être admises, il convient de préciser : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faitage ou à l'acrotère dans le cas des toits terrasse ».</p>	<p>Ok à préciser dans toutes les zones</p>	<p>Règlement</p>

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
15	<p>– Article UB 11 : 11.1 – Insertion dans l'environnement : Vous précisez que les projets d'architecture contemporaine peuvent être admis sous réserve d'une intégration au site. Toutefois, les dispositions de l'article UA 11 (pente minimum pour les toitures des habitations fixée à 40°, les matériaux et teintes autorisées sont traditionnels, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges...) rendent difficile ou impossible l'émergence de ce type de projet. Si vous souhaitez que certaines règles ne s'appliquent pas aux projets d'architecture contemporaine, vous devez le préciser.</p>	<p>Oui, dans toutes les zones, la règle pourrait être modifiée ainsi :</p> <p>➤ <i>Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante, contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux de construction, teintes, percement, toiture, clôture) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée.</i></p>	Règlement
16	<p>– Article UB 11 : 11.2 - Adaptation au terrain naturel : La disposition « Les sous-sols ne doivent pas dépasser de plus de 0,60 m le niveau du terrain actuel » apparaît très difficile à respecter dans le cas de terrains en pente. Il convient, par conséquent de préciser « Les sous-sols ne doivent pas dépasser de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel avant travaux, mesuré au droit de la façade la plus enterrée ».</p>	<p>Il n'y a pas de pente à Silly-le-long, cette préconisation ne semble donc pas utile.</p>	Néant
17	<p>– Article UB 11 : 11.3 – Toitures : Concernant les vérandas, l'Architecte des Bâtiments de France propose d'autoriser également les couvertures d'aspect zinc.</p>	<p>Ok – à prendre en compte</p>	Règlement
18	<p>– Article UB 11 : 11.4 – Capteurs solaires : Il convient de noter que conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/07/2013 : « Dans le périmètre de servitudes de protection des abords des monuments historiques (ACI), lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité de l'édifice de l'Eglise, les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont pas autorisés en toiture de bâtiment principal sauf pour les toitures basses d'annexes en fond de jardin. Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. En cas d'impossibilité ils pourront être intégrés à la toiture des annexes mais ils ne seront pas situés dans le 1/3 supérieur de la toiture. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant. Ils seront par ailleurs réglementés dans les zones protégées. Ils ne sont pas autorisés dans les sites ou espaces protégés.</p>	<p>L'avis de l'ABF viendra se substituer aux règles du PLU lors du dépôt d'une demande dans le secteur de l'église.</p> <p>La commune prend néanmoins bonne note de cet avis.</p>	Néant
19	<p>– Article UB 11 : 11.7 – Grilles et balcons : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/07/2013, « les barreaudages seront en bois ».</p>	<p>Le PLU ne peut obliger à l'utilisation d'un matériau, de sorte que cette règle ne peut être inscrite au règlement. L'avis de l'ABF viendra se substituer aux règles du PLU lors du dépôt d'une demande dans le secteur de l'église.</p> <p>La commune prend néanmoins bonne note de cet avis.</p>	Néant
20	<p>– Article UB 11 : 11.9 – Clôtures : L'Architecte des Bâtiments de France propose d'interdire strictement les clôtures composées de plaques de béton (type de clôture déjà interdite par le PLU en limite du domaine public). Il propose également de préciser que le grillage devra être simple torsion et d'interdire les treillis soudés.</p>	<p>Non, la commune de Silly a prévu des règles qui lui semblent cohérente avec son village. L'avis de l'ABF pourra se substituer aux règles du PLU lors du dépôt d'une demande dans le secteur de l'église, le cas échéant.</p>	Néant

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
21	<p>– Article UB 11 : 11.12 – Clauses particulières : « Exceptionnellement, les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs, peuvent ne pas être imposées dans les cas suivants : • Projet dont l'intégration dans l'environnement architectural et urbain aura été particulièrement étudié. »</p> <p>Tout projet de construction doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement, par conséquent, ces dispositions permettant de déroger aux dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs peuvent s'appliquer à tout projet.</p> <p>Les projets de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages..., doivent faire l'objet d'un refus en application des dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Par conséquent, il serait préférable de préciser que « les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures et parements extérieurs ne s'appliquent pas aux projets d'architecture contemporaine ».</p>	<p>Oui, c'est en cohérence avec la nouvelle proposition de rédaction pour les projets contemporains proposée ci-avant. On supprimera cette phrase.</p>	Règlement
22	<p>– Article UB 12 : 12.1 - Généralités : L'article précise : « Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite ». Il convient de noter que les règles d'accessibilité ne s'appliquent pas uniquement au stationnement, mais à l'ensemble du projet (constructions, aménagements...), elles ne sont pas réglementées par le code de l'urbanisme, mais par le code de la construction et de l'habitation, et ne s'appliquent pas à toutes les constructions.</p> <p>Vous précisez, par ailleurs, que la surface moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>. Il convient de noter que la surface moyenne d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5m) et 16,5 m<sup>2</sup> (5m x 3,3m) pour les places de stationnement automobile adaptées pour les personnes à mobilité réduite. Si vous souhaitez imposer une superficie minimum pour les places de stationnement, il convient de préciser : « Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit une superficie minimum de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris ».</p>	<p>Ok –à reprendre</p>	Règlement
23	<p>– Article UB 12 : 12.2 – Normes et stationnement : Afin de ne pas imposer l'obligation de réaliser des stationnements couverts, il convient de préciser : « Il est exigé pour les constructions : - Inférieures à xx m<sup>2</sup> de surface de plancher : x places de stationnement dont <b>au minimum</b> x-1 places non couvertes... »</p>	<p>Ok – rédaction à reprendre</p>	Règlement
24	<p>Les remarques émises pour la zone UB sont transposables, pour certaines, aux zones UL, UI, 1AU, 1AUL, A et NJ.</p>	<p>Ok – revoir l'ensemble des zones pour harmoniser les évolutions</p>	Règlement
25	<p>Concernant les zones UL, UI, 1AUL, A et NJ, l'Architecte des Bâtiments de France propose d'interdire les bardages métalliques ainsi que ceux de toutes natures (exemple bardages tôles) et ceux en bardaux bitumineux.</p>	<p>Non, la commune de Silly a prévu des règles qui lui semblent cohérente avec son village. L'avis de l'ABF pourra se substituer aux règles du PLU lors du dépôt d'une demande dans le secteur de l'église, le cas échéant.</p>	Néant
26	<p>– Article A 4 : Le paragraphe sur l'eau potable devra être modifié de la façon suivante : « L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.</p> <p>Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral. »</p>	<p>Ok – rédaction à reprendre</p>	Règlement

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
27	<p>– Article A 4 et UI 4 : Le paragraphe suivant sur l'assainissement autonome devra être ajouté: « A défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement ».</p>	Ok à reprendre	Règlement
28	<p>– Article UI 4 : Le code de la santé publique a été modifié et les numéros d'article changés; en particulier l'article L35-8 a été remplacé par l'article L.1331-10. Par conséquent, l'article UI 4 (assainissement) devra être modifié en ce sens.</p>	Ok à corriger	Règlement
29	<p>Le règlement doit fixer des règles pour la zone 2AU, conformément aux dispositions de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme.</p>	Oui il s'agit d'un oubli. A ajouter.	Règlement
<u>Zonage</u>			
30	<p>La zone agricole (A) n'est pas identifiée sur les plans de zonage. Les traits de limites de zones identifiées dans la légende n'apparaissent pas sur le graphique (le trait de limites de zones ne serait-il pas plutôt des traits de limites du territoire communal?). Les voiries ne sont pas identifiées et les zones ne sont pas explicitées dans la légende. L'échelle choisie pour la Planche 4.1 – Vue générale (1/5500 ème), n'est pas judicieuse et complique les mesures pouvant être faites sur le plan. Une échelle du type 1/5000 aurait été préférable. Dans la légende, un titre « emplacements réservés » doit être ajouté au tableau listant les emplacements réservés, afin de pouvoir clairement identifier son contenu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ oui il manque la désignation de la zone A – à corriger</li> <li>■ les limites de zones vont être grossies pour améliorer la lecture</li> <li>■ les zones seront explicitées dans la légende</li> <li>■ La largeur du plan et les caractéristiques techniques d'impression du logiciel ne permettent pas de réaliser un plan au 5000e</li> <li>■ Ok – titre des emplacements réservés à ajouter</li> </ul>	Zonage
<u>Annexes</u>			
31	<p>– Le plan des servitudes d'utilité publique : Afin de faciliter la lecture du plan et l'information du public, il conviendrait d'adopter une échelle plus précise (ex: 1/5000 ème), avec un fond de plan cadastral, permettant de localiser et repérer précisément les parcelles.</p> <p>– Le plan de zonage d'assainissement doit être joint au dossier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un zoom sur les secteurs soumis à servitudes sera ajouté avec un fond de plan cadastral</li> <li>■ Oui – à compléter</li> </ul>	Annexes

DÉPARTEMENT DE L' OISE

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
<u>Habitat</u>			
1	<p>Concernant la prise en compte des documents cadres départementaux relatifs à l'habitat, je note que votre projet de PLU n'a pas mentionné le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. En vertu de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un schéma départemental doit être élaboré dans chaque département par le représentant de l'Etat et le président du conseil général. Il est approuvé conjointement. Il doit être révisé au moins tous les 6 ans.</p> <p>Ainsi, je vous rappelle que, dans l'Oise, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté conjointement par le Département et l'Etat, le 11 juillet 2003, a été révisé le 12 juillet 2012. La décision a été publiée le 3 décembre 2012.</p> <p>Par ailleurs, je vous informe que depuis l'arrêt de votre projet de PLU, l'Assemblée départementale a adopté, le 20 juin 2013, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Ce plan n'est pas opposable au PLU ; néanmoins, il constitue un document de cadrage qui permet d'enrichir les réflexions relatives aux logements.</p> <p>Ainsi, au regard d'éléments de diagnostic des marchés du logement, et à l'issue d'une large consultation des acteurs du logement, les trois axes d'orientations définis par le PDH sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stimuler la production de logements pour fluidifier le marché et réduire les délais d'accès au logement social ;</li> <li>- accroître le niveau d'intervention sur le parc de logements existants eu égard aux enjeux énergétiques et au risque de déqualification de la fraction du parc la plus obsolète ;</li> <li>- maintenir les dispositions de soutien au logement et à l'hébergement des plus démunis, premières victimes de la tension de marché.</li> </ul> <p>L'analyse de l'évolution démographique et des caractéristiques du parc de logement de votre projet de PLU souligne de manière pertinente les tendances observées ces dernières années et, notamment, la faiblesse du parcours résidentiel interne à votre commune ainsi que la nécessité d'accroître l'offre en logements aidés.</p> <p>Je note que vos objectifs de production de logements, de densification du tissu bâti et d'amélioration de la diversification de l'offre en matière de logements dans une logique de mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle sont en adéquation avec les projections en cours du PDH et avec les enjeux énoncés dans votre projet de PLU.</p> <p>Ainsi, au regard des projections du PDH, les ambitions de développement en logements affichées dans votre projet de PLU (65 à l'horizon 2022) apparaissent pertinentes.</p> <p>Je souligne votre volonté d'assurer la mixité sociale dans les nouveaux programmes par l'inscription d'orientations d'aménagement et de programmation imposant la réalisation d'au moins 10 à 20% de logements aidés.</p> <p>Enfin, j'attire votre attention sur le fait qu'afin de répondre à votre souhait de développer l'offre en logement social, pour limiter les coûts, il est possible de ne pas exiger l'aménagement d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'état (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le rapport de présentation sera complété pour mentionner ces documents : schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Plan Départemental de l'Habitat.</li> </ul>	<p>Rapport de présentation</p>

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
<b><u>Aménagement Numérique</u></b>			
2	<p>Votre commune a bien pris en compte l'aménagement numérique dans son rapport de présentation et son Projet d'Aménagement de Développement Durable, tant en matière de diagnostic qu'en matière de développement des besoins et usages numériques.</p> <p>En effet, il est essentiel d'intégrer, dorénavant, ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle II, qui constitue, pour l'ensemble des acteurs, l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs Plans Locaux d'Urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, il me paraît important de porter à votre connaissance l'article L49 du code des postes et des communications électroniques (CPCE) introduit par la loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009, dite loi Pintat.</p> <p>Cet article vise à faciliter les déploiements de réseaux de communications électroniques à très haut débit et d'en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques. En outre, cette mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers.</p>	La commune prend bonne note de ces observations.	Néant
<b><u>Routes départementales</u></b>			
3	<p>Les routes départementales sont répertoriées, notamment, en fonction des trafics. Ainsi, selon le reclassement du 16 février 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la RD 84 est désormais une route de 3<sup>ème</sup> catégorie,</li> <li>• la RD 548 est désormais une route de 3<sup>ème</sup> catégorie.</li> </ul> <p>Par ailleurs, je vous informe qu'en 2013 les comptages effectués par le Conseil général relèvent une moyenne journalière, pour la RD 548, de 2.189 véhicules, dont 3,1 % de poids lourds.</p> <p>Il conviendrait de modifier en ce sens le rapport de présentation (pages 22).</p> <p>Votre commune a inscrit, à son profit, un emplacement réservé (ER 3) pour la création d'un chemin agricole qui aboutira sur la RD 548.</p> <p>Il convient de préciser que, lorsque la commune envisage des travaux sur le réseau routier départemental, elle doit recueillir au préalable, d'une part, l'autorisation d'occuper le domaine public routier (permission de voirie ou une convention générale de maîtrise d'ouvrage) et, d'autre part, l'accord technique des services départementaux (article 48 du règlement de la voirie départementale).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Oui le rapport de présentation sera modifié.</li> <li>■ La commune prend note de cette précision.</li> </ul>	Rapport de présentation
<b><u>Transports</u></b>			
4	<p>Le Conseil général de l'Oise est l'autorité organisatrice des transports interurbains.</p> <p>Dans ce cadre, votre commune est desservie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une ligne régulière : la ligne n° 20 (SENLIS/LE PLESSIES-BELLEVILLE via NANTEUIL-LE-HAUDOUIN) ;</li> <li>• des lignes scolaires à destination de CREPY-EN-VALOIS (collège Jean de la Fontaine, lycée Jean Monnet et lycée Robert Desnos), de MORTEFONTAINE (Institut Saint-Dominique) et de NANTEUIL-LE-HAUDOUIN (collège Guillaume Cale).</li> </ul> <p>Tous les horaires des services de transport sont consultables sur le site de la centrale départementale d'information Oise Mobilité (<a href="http://www.oise-mobilite.fr">www.oise-mobilite.fr</a>).</p> <p>Il convient de préciser que le transport scolaire est pris en charge par le Conseil général de l'Oise, et ce, au-delà des compétences obligatoires du département en transportant également les lycéens et les primaires qui relèvent des compétences respectives de la région et des communes.</p>	Remarques ne nécessitant pas de réponses	Néant

N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
	<p>Par ailleurs, je vous signale que le Conseil général a doté votre commune de 2 abris-voyageurs situés Grande rue (devant le n° 22) et Place de la Mairie.</p> <p>Votre commune a abordé dans le rapport de présentation le co-voiturage. En effet, afin de favoriser le covoiturage, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, créé à l'initiative du Conseil général, a mis en place une bourse au covoiturage sur le site internet <a href="http://www.oise-mobilite.fr">www.oise-mobilite.fr</a>. Elle offre la possibilité de proposer ou de trouver des trajets par covoiturage, réguliers ou occasionnels. Le développement du co-voiturage est une des actions du Plan départemental pour une mobilité durable, adopté par le Conseil général le 20 juin 2013, qui visent à promouvoir un usage collectif de la voiture.</p>		
<b><u>Circulations douces</u></b>			
5	<p>Je note que votre commune affiche, dans son PADD, l'objectif de « se déplacer autrement » en développant une trame de circulations douces et qui se traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation par la réalisation de liaisons douces (piétons et cycles) dans les zones classés AU.</p> <p>À cet effet, je vous informe que le Conseil général a édité, lors de l'adoption le 16 décembre 2010 de son Schéma départemental des circulations douces, un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.</p>	Remarques ne nécessitant pas de réponses	Néant
<b><u>Espaces Naturels Sensibles</u></b>			
6	<p>Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non afin de « préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L142-1 du Code de l'urbanisme).</p> <p>En l'état, votre commune n'est actuellement concernée par aucun ENS, et par aucune zone de préemption à ce titre.</p>	Remarques ne nécessitant pas de réponses	Néant

CHAMBRE D'AGRICULTURE

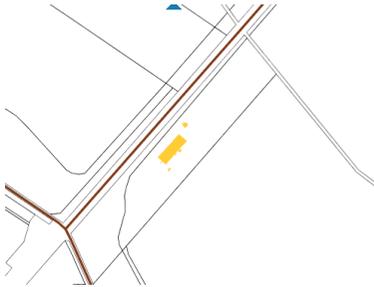
N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
<u>Sur les surfaces dédiées à l'urbanisation</u>			
1	<p>Notre analyse du dossier fait ressortir que les zones prévues pour l'atteinte des objectifs démographiques sont cohérentes avec votre projet.</p> <p>Par contre, nous estimons que la zone 1AUI, prévue pour accueillir de nouveaux équipements publics est surdimensionnée. En effet, elle représente une surface de près de 3 ha à proximité immédiate du pôle sportif existant.</p> <p>Nous nous interrogeons sur la nécessité d'une telle emprise, d'autant que la commune dispose déjà de nombreux équipements.</p> <p>Nous vous demandons donc de diminuer l'emprise de la zone 1AUI, cette réduction pouvant être l'occasion de localiser, en ce même lieu, tout ou partie de la zone 2AU.</p> <p>En effet, le secteur de « la petite couture » semble approprié pour une urbanisation future (enclavé entre les équipements publics et des pavillons), tandis que l'urbanisation le long du Chemin de la Procession serait génératrice de difficultés de circulation agricole, déjà recensées dans le rapport de présentation et pour lesquelles la délimitation de l'Emplacement Réservé n°3 (que nous ne contestons pas) vise à répondre.</p> <p>D'autre part, nous estimons que la délimitation de la zone 2AUib est prématurée. En effet, bien que cette zone d'urbanisation future soit évoquée dans le SCOT du Valois, elle est conditionnée à la réalisation d'un échangeur de desserte.</p> <p>Nous vous demandons donc le retrait de la zone 2AUib et d'envisager sa définition lors d'une prochaine révision de votre document d'urbanisme.</p>	<p>La zone 1AUI est vouée à accueillir les extensions à vocation de sport, de loisirs et d'infrastructures scolaires. Bien que très certainement délimité pour des besoins allant au-delà du PLU actuel, ce site ne doit pas être contraint et ceint par une urbanisation qui viendrait limiter ses possibilités de développement et entraînerait la nécessité de créer, dans quelques années une nouvelle polarité. La volonté municipale est de conforter ce site comme le cœur de vie de la commune. Pour cela, les espaces nécessaires ont été délimités.</p> <p>Cf réponse avis de l'État</p>	Néant
<u>Ajustements réglementaires</u>			
2	<p><b>Article UB 11/11.6</b></p> <p>retrait, pour les constructions et installations agricoles, de la disposition imposant des ouvertures plus hautes que larges.</p> <p><b>Article UB 13</b></p> <p>retirer la disposition exigeant « le maintien d'au minimum 20 % de la surface du terrain (unité foncière) en espace vert de pleine terre ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Oui, à corriger</li> <li>■ Non – cette préconisation vise à assurer un minimum d'infiltration des eaux pluviales et à garder des espaces de respiration garants du caractère rural de la commune.</li> </ul>	Règlement

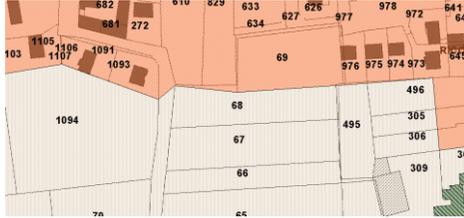
N°	REMARQUES	AVIS DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
3	<p><b>Article UI 6/6.2</b> réduire le retrait minimum par rapport à l'alignement (65m) que nous estimons comme un frein à la densification urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Il s'agit de la zone en bordure de la RN2. Cette disposition vise à assurer une distance suffisante pour minimiser les risques et nuisances vis-à-vis de la RN et à garder une frange « verte » entre la route et l'urbanisation.</li> </ul>	Néant
4	<p><b>Article A 6/6.1</b> rendre possible la construction à l'alignement ou à 10 m de retrait par rapport à celui-ci.</p> <p><b>Article A 7/7.1</b> rendre possible l'implantation des constructions et installations agricoles en limite séparative.</p> <p><b>Article A 10/10.2</b> rehausser à 15 m au faîtage (au lieu de 12 m) la hauteur des constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Non, en dehors des cas où il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant, ce qui est déjà permis par le règlement, pour sécuriser les accès et sorties, il semble préférable de maintenir le retrait.</li> <li>■ Oui mais seulement dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite avec une zone urbaine.</li> <li>■ Non, la hauteur prévue de 12m est maintenue car en cohérence avec le bâti existant.</li> </ul>	Règlement
5	<p>En outre, sur les plans de découpage en zones, nous vous demandons de vérifier la délimitation des Espaces Boisés Classés. En effet, il semble que les EBC du projet arrêté ne correspondent pas vraiment à la réalité de terrain.</p>	<p>Il semble que des EBC soient en effet surdimensionnés...l'ensemble des éléments seront passés en revue et corrigés si nécessaire pour le dossier d'approbation.</p>	Zonage
6	<p>Enfin, dans le rapport de présentation, nous vous demandons de compléter le chapitre relatif à l'activité agricole, que nous estimons trop sommaire.</p>	<p>Le chapitre sur l'activité agricole reprend l'ensemble des informations collectées lors de l'enquête agricole. En l'absence d'autres données (les chiffres détaillés du recensement général agricole 2010 n'étant toujours pas disponibles), il n'est pas opportun de compléter le chapitre avec des chiffres obsolètes (2000).</p>	Néant

## ENQUÊTE PUBLIQUE

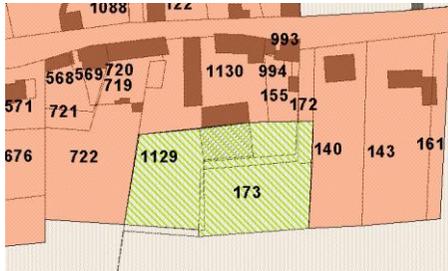
N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
1	<p><b><u>ZONE 1 AU PARCELLE 847 (OBS 1)</u></b></p> <p>Monsieur Philippe Rolland au nom de la SCI du domaine de la Seigneurie s'inquiète des contraintes figurant dans le document d'orientation, d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AU secteur Hugo.</p> <p>Il craint que les contraintes qu'il expose au travers de la seule observation figurant sur le registre ne permettent pas de créer 12 logements : espace paysager central consommateur d'espace qui nécessite d'être complètement contourné pour permettre l'accès à la zone urbanisable (pièce 3/7 page 5/12) ; une zone urbanisable dénommée « espace à maintenir en jardin », déconnectée des voiries existantes et peu profonde qui ne permet pas une application raisonnable de l'article 12.2 relatif au stationnement des dispositions applicables à la zone 1AU ; une modification de l'article 6 des dispositions applicables à la zone 1AU, relatif au recul des constructions par rapport aux voies, pour permettre les îlots de stationnement et envisager ainsi un recul raisonnable entre la zone 1AUL et les façades arrières des lots ; le document 3/7 est difficilement compréhensible, la légende « constructions individuelles » n'est pas graphiquement représentée.</p> <p>Il demande que le document d'orientation, d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AU secteur Hugo, ne soit pas applicable en l'état. Il demande également le retrait du paragraphe 7.1 « dispositions générales » des dispositions applicables à la zone 1AU l'alinéa « En respectant un retrait au moins égal à la demi hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit » qui génère des retraits important consommateur d'espace.</p>	<p>A travers la remarque de M. Rolland, il est entendu que l'orientation d'aménagement manque de clarté. Elle sera complétée, notamment sur le point souligné des constructions individuelles qui apparaissent dans la légende et pas dans le dessin, et des photos références seront ajoutées pour permettre une meilleure compréhension des attentes sur le secteur. En effet, l'espace central ne doit pas être vu comme « consommateur d'espace » mais comme une plus-value au site. Rappelons que l'orientation d'aménagement s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité de sorte que les orientations inscrites sur le schéma ne sont que des principes, qui sont à respecter dans « l'esprit » et non « à la lettre ». Les proportions des espaces peuvent ainsi être adaptées en fonction du projet.</p> <p>L'article 6 permet une implantation à l'alignement, de sorte que l'aménagement des places de stationnement peut être envisagé sur les côtés de la construction pour assurer un recul suffisant avec le secteur 1AUL. Quant à l'article 7, il n'impose pas le respect de la règle citée par M. Rolland, puisqu'il autorise également l'implantation en limite séparative, une seule ou les 2, ce qui est la règle la moins consommatrice d'espace possible.</p> <p><b>Ainsi, le document de l'OAP pourra être complété pour assurer une meilleure compréhension des attentes sur ce site mais le règlement de la zone ne sera pas modifié puisqu'il permet déjà une très grande variété d'implantations et assure des règles compatibles avec une consommation de l'espace limitée.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte et considère que les précisions apportées ont une réelle plus-value et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>OAP</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
2	<p><b>PARCELLES COUPÉES ENTRE DEUX ZONES (CTB1)</b></p> <p>Mademoiselle Muriel Rouja et monsieur Jean Guervin sont surpris de découvrir que leur parcelle (538) restait séparée entre la zone UB et la zone A alors que d'autres parcelles limitrophes anciennement en zone A passaient en zone UB. En effet, lors de l'achat de cette parcelle, ils avaient reçu un certificat d'urbanisme indiquant que l'ensemble de leur parcelle était en zone UB.</p>	<p>Sur ce secteur, les délimitations sont restées les mêmes qu'au POS. Il est curieux qu'un CU indiquant que la parcelle était entièrement en UB ait été délivré.</p> <p><b>La partie arrière sera classée en zone Nj pour permettre la réalisation de constructions et installations d'agrément liées à l'habitation.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte et considère que le classement en Nj accompagné de la modification du règlement de cette zone répond aux attentes de Mademoiselle Rouja et de Monsieur Guervin et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Zonage Rapport de présentation</p>
3	<p><b>ESPACE BOISÉ (CTB 2 ET 7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cas de la parcelle 92</li> </ul> <p>Madame Anne Marie Rolland, gérante de la SCI du domaine de la Seigneurie s'interroge sur l'espace boisé qui figure sur la parcelle 92 sous la forme d'un parallélogramme de 99 par 22 mètres de côté soit 2178 m<sup>2</sup> alors qu'elle estime qu'il n'en fait que 65 par 5 soit 325 m<sup>2</sup>. Les photos jointes à l'appui de sa requête montrent tout sauf un bois classé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cas des parcelles X39, 40 et 41</li> </ul> <p>Monsieur Damien Vecten s'interroge sur l'espace boisé figurant sur les parcelles X 39, 40 et 4 sous forme d'un trapèze dont la surface semble être sur le plan de 16 335 m<sup>2</sup>. Pour monsieur Vecten l'estimation de la surface annoncée serait de 28 000 m<sup>2</sup> pour une surface des trois parcelles en question de 3757 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Interrogation du commissaire enquêteur sur les espaces boisés classés :</li> </ul> <p>Le commissaire enquêteur constate que, sur le document graphique, planche 4.1, vue générale, il existe trois espaces boisés classés dont deux font l'objet d'observations. Il pense qu'il est nécessaire de s'assurer que l'ensemble des espaces boisés classés sont reportés sur la planche 4.1 avec une surface conforme à la réalité</p>	<p><b>La localisation et la taille des espaces boisés définis dans le document arrêté seront revues pour assurer une mise en cohérence avec la réalité.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte et considère que la réponse va dans le sens des remarques exposées et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Zonage Rapport de présentation</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
4	<p><b>CAS DE LA PARCELLE 1129 (CTB 3)</b></p> <p>Monsieur et madame Naguet rappelle que leur parcelle 1129 est issue des anciennes parcelles 153, 155, 994 et du VN°2, ils souhaiteraient que le plan soit mis à jour et que la nouvelle parcelle ainsi constituée soit complètement en zone UB.</p>	<p>Sur ce secteur, les délimitations sont restées les mêmes qu'au POS.</p> <p><b>La partie demandée sera classée en zone Nj pour permettre la réalisation de constructions et installations d'agrément liées à l'habitation.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte et considère que le traitement de la demande de M. et Mme Naguet est équitable par rapport aux autres demandes et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Zonage Rapport de présentation</p>
5	<p><b>ZONE UIC (CTB4)</b></p> <p>Monsieur François Viet, au nom de la SCI Noyer Dubeau, précise que la zone Uic (ancienne pépinière et jardinerie veba flor) est reprise au cadastre Z 216 pour 5 ha, aujourd'hui réduite à 34 000 m<sup>2</sup> cadastrés Z 354 suite à la cession du 20/10/2010 par expropriation.</p> <p>Il rappelle le positionnement de cette parcelle le long de la RN 2 avec ses avantages et ses inconvénients.</p> <p>Il précise que la zone Uic figurant sur la planche 4.1 vue générale ne reprend pas l'ensemble de la nouvelle parcelle Z 354, en rappelant l'historique des bâtiments figurant sur cette parcelle.</p> <p>Il souhaite que pour redonner vie à cette parcelle, rendre propre la campagne et que disparaisse la tristesse que représente ce genre de terrain abandonné, l'ensemble de la parcelle Z 354 figure en zone Uic.</p>	<p><b>Mettre la totalité de la parcelle semble relativement important surtout que cette personne ne mentionne pas qu'elle a un projet...en termes de consommation de l'espace du document, sans justifications d'un réel intérêt ou projet, cela est un peu délicat.</b></p> 	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte et considère qu'il est nécessaire de trouver une solution pour essayer de régler le problème de cette friche qui dénature le paysage, considère que la taille de la zone Uic peut être un frein à sa réhabilitation en ne permettant pas la possibilité d'un projet d'envergure et fera une recommandation sur ce point.</i></p>	<p>La municipalité maintient son avis initial et ne fera pas évoluer le zonage. L'avis de l'État a bien rappelé les enjeux de limitation de la consommation foncière et sans projets définis sur ce site actuellement, il apparaît inopportuniste d'agrandir le site urbanisable. L'espace non classé en zone U pourra être aménagé en espaces verts ou tout autre aménagement paysager. Par ailleurs, il faut rappeler qu'il s'agit bien de favoriser la disparition d'une friche et non de constituer une nouvelle zone d'activités, laquelle n'est pas prévue au SCOT sur ce secteur.</p>	<p>Néant</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
6	<p><b>CAS DE LA PARCELLE SECTION V CADASTRÉ 68 (CTB 5)</b></p> <p>Monsieur Marcel Normand demande que sa parcelle cadastrée section V n° 68 d'une surface de 2226 m<sup>2</sup> devienne constructible (passage en zone UB), dans la mesure où il envisage, pour ses besoins personnels, la construction d'une maison d'habitation.</p>	 <p><b>Cela va créer une extension du tissu urbain et un précédent pour les parcelles voisines (795 et 496 voir 67 et 66, qui pourraient aussi demander à passer en constructible... cela n'a pas vraiment de sens avec le projet défini par le PADD qui cherche à combler les dents creuses et à rapprocher les espaces des points de polarité.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de développement et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p> <p>Pour des raisons d'équité de traitement, la plupart des demandes de cette enquête par rapport aux espaces de jardins ayant conduit à l'extension de la zone Nj précédemment définies, cette parcelle sera elle aussi classée en secteur Nj.</p>	<p>Zonage</p> <p>Rapport de présentation</p>
7	<p><b>ZONE 1AUL (CTB 6) ET (CTB 7)</b></p> <p>Monsieur Guillaume Chartier expose que la zone 1 AUL d'une surface d'environ 3 ha lui semble surdimensionnée. Il pense qu'une partie de cette zone, compte-tenu de sa situation, pourrait profiter à la zone 2 AU.</p> <p>Monsieur Damien Vecten partage l'opinion de monsieur Guillaume Chartier sur le fait que la surface dédiée aux nouveaux équipements publics est trop importante et qu'elle pourrait accueillir une partie de la zone 2AU.</p>	<p>La zone 1AUL est certes importante mais vise le renforcement des équipements à l'échelle du présent PLU mais aussi à plus long terme. Si de l'habitat devait être développé sur ce site, cela entrainerait dans l'avenir, la recherche de terrains pour l'extension des équipements, qui se traduirait, pour assurer une cohérence avec l'existant, par la prise de terrain agricole au-delà des limites du tissu urbain actuel alors même que la commune cherche à recentrer les espaces et à recréer un tour de ronde autour du village (c'est le but de l'emplacement réservé inscrit en bordure de la zone 1AUL).</p> <p><b>Ainsi, le choix doit être vu comme un investissement à très long terme et comme la volonté de créer un pôle d'équipements cohérent.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de développement et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Néant</p>
8	<p><b>ZONE 2AUI (CTB 6) ET (CTB 7)</b></p> <p>Monsieur Guillaume Chartier pense que cette zone est prématurée car conditionnée à l'ouverture d'un échangeur sur la Nationale 2, bien que le SCOT le spécifie.</p>	<p>Oui cette zone est prématurée. Ce qui explique qu'elle soit classée en zone 2AU, c'est-à-dire non urbanisable de suite mais à long terme et conditionnée à une modification ou une révision du document. Ainsi, pour être ouverte à l'urbanisation un réel projet devra être présenté et l'échangeur</p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, confirme le fait que le PLU doit être en conformité avec le SCOT et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Néant</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
	<p>Monsieur Damien Vecten rappelle qu'il exploite 7 ha sur la zone 2AUIb et pense également que cette zone est prématurée. Il fait observer que de nombreuses zones à proximité sont en friches.</p>	<p>réalisé. Que ce soit la procédure de modification ou de révision qui soit engagée le moment venu, une nouvelle enquête publique sera organisée sur cette ouverture à l'urbanisation.</p> <p><b>Le PLU est aujourd'hui compatible avec le SCOT en assurant la définition de la zone mais partage l'avis des habitants sur le fait qu'elle soit prématurée et la maintient donc en 2AU.</b></p>			
9	<p><b>RÈGLEMENT DE LA ZONE A (CTB 6) ET (CTB 7)</b></p> <p>Monsieur Guillaume Chartier souhaite que l'article 7/7.1 des dispositions applicables à la zone A rende possible l'implantation des constructions et des installations agricoles en limite séparative.</p> <p>Monsieur Damien Vecten demande que les dispositions applicables à la zone A rendent possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de bâtiments agricoles à l'alignement et que ces bâtiments puissent avoir des ouvertures plus large que haute,</li> <li>- la construction en limite séparative,</li> <li>- que leur hauteur au faitage des constructions passe de 12 m à 15 m.</li> </ul>	<p>L'article 7 pourrait en effet être modifié pour permettre l'implantation en limite.</p> <p>Sur les constructions à l'alignement, en dehors des cas où il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant, ce qui est déjà permis par le règlement, pour sécuriser les accès et sorties, il semble préférable de maintenir le retrait.</p> <p>Sur les ouvertures, rien n'est spécifié au règlement ce qui veut dire que des ouvertures plus hautes que larges peuvent être réalisées.</p> <p>Sur la hauteur, la hauteur prévue de 12m est maintenue car en cohérence avec le bâti existant.</p> <p><b>Évolutions mineures du règlement</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de développement et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Règlement</p>
10	<p><b>CAS DE LA PARCELLE D 1043 (CTB8)</b></p> <p>Monsieur le maire de Silly le Long fait part d'une erreur dans le plan de zone concernant la parcelle 1043 qui était dans le POS précédent en zone A. Sur le document mis à l'enquête publique, elle figure en zone UB, il propose qu'elle passe en zone Nj.</p>	<p>Lieu-dit Chef de ville : classement en zone Nj comme défini ci-dessous. Il s'agit bien d'une erreur d'appréciation lors de l'élaboration du document. Ce sont bien des espaces de jardins et non agricole et il apparait nécessaire de permettre aux propriétaires de s'en servir comme tel.</p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de développement et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p> <p>Sur le lieu-dit Le Courtil Panier, suite à l'avis du CE, les parcelles : 496/305/206/68</p>	<p>Zonage de Rapport de présentation</p>
11	<p><b>PASSAGE DE PARCELLES POUR PARTIE OU EN TOTALITÉ EN ZONE Nj (CTB8)</b></p> <p>Monsieur le maire de Silly le Long, par soucis d'équité,</p>		<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de</i></p>	<p>intègrent la zone Nj car elles constituent également des arrières</p>	

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
	<p>propose de classer en zone Nj :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lieu-dit Chef de ville les parcelles 537, 1159, 1160, 1168 et 1169 de la section D et 136, 137, 155 et 156 de la section V pour la parcelle complète</li> <li>- lieu-dit Chef de ville les parcelles 391, 395, 538 et 1043 de la section D et 77, 78, 79 et 80 de la section V pour partie de la parcelle.</li> <li>- lieu-dit Ricquechon Nord les parcelles 1129 de la section D et 172 de la section V pour la parcelle complète.</li> <li>- lieu-dit Ricquechon Nord les parcelles 155, 173 et 1130 de la section V pour partie de la parcelle.</li> </ul>	  <p>Il en est de même sur le lieu-dit-Ricquechon.</p>  	<p>développement, considère que l'ajout des 4 parcelles va dans le bon sens tout en respectant une certaine équité entre les habitants de la commune et ne fera pas de commentaires sur ce point.</p>	<p>de parcelles et/ou autres espaces jardinés.</p>	

N°	OBSERVATIONS	AVIS PRÉALABLE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	AVIS DÉFINITIF DE LA COMMUNE	ÉVOLUTION DU DOSSIER
		<p>Pour plus d'équité, la même chose pourrait être prévue sur le lieu-dit Le Courtil Panier (parcelle 496/305/206/68/67/66 et 495)</p> 			
12	<p><b>MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nj (CTB8)</b></p> <p>Monsieur le maire de Silly le Long propose d'ajouter à 2.1 des dispositions applicables à la zone Nj l'alinéa suivant : équipements liés au cadre et à la qualité de vie.</p>	<p>Oui, la zone Nj est une zone d'agrément. C'est le plus souvent les jardins des constructions situées en zone U. Il sera donc nécessaire d'autoriser les équipements liés au cadre et à la qualité de vie comme par exemple les piscines.</p> <p><b>Modifications du règlement à apporter.</b></p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend acte, partage la position de la municipalité qui reste conforme à sa logique de développement, considère que la modification du règlement va dans le bon sens tout en respectant une certaine équité entre les habitants de la commune et ne fera pas de commentaires sur ce point.</i></p>	<p>Maintien de l'avis préalable, en accord avec l'avis du commissaire enquêteur.</p>	<p>Règlement</p>

Considérant les observations apportées par l'ensemble des personnes morales et publiques consultées dans la phase de concertation.

Considérant que le projet de PLU est en conformité avec le SCOT du Pays de Valois.

Considérant les observations reçues pendant l'enquête publique venant de madame Muriel Rouja et monsieur Jean Guervin, de monsieur et madame Naguez, de monsieur Normand, de monsieur Chartier, de monsieur Vecten, ainsi que de la SCI de la Seigneurie et de la SCI Noyer Dubeau d'une part et de monsieur le maire de Silly le Long d'autre part.

Considérant que la réponse effectuée par monsieur le maire de la commune de Silly Le Long répond :

- soit favorablement à certaines demandes,
- soit propose des solutions médianes équitables en particulier avec l'extension de la zone Nj,
- soit défavorablement à d'autres, mais de manière argumentée.

Considérant que la réponse effectuée par monsieur le maire de la commune de Silly Le Long respecte et conforte les grandes orientations des documents constituant le projet de PLU et en particulier son PADD avec les objectifs définis en matière paysagère et démographique.

Considérant que la réponse effectuée par monsieur le maire de la commune de Silly Le Long traite de manière équitable l'ensemble des administrés de la commune.

En conséquence, j'émet :

**Un avis favorable à ce projet de Plan Local d'Urbanisme, assorti d'une recommandation.**

**La recommandation est la suivante :**

- trouver une solution pour essayer de régler le problème de la friche, située le long de la RN2, qui dénature le paysage en adaptant la zone U1c pour qu'elle ne soit pas un frein à sa réhabilitation en ne permettant pas la possibilité d'un projet d'envergure. Il conviendrait dans ce cadre de ne pas attendre de savoir qui fait le premier pas de la municipalité sur la taille de zone U1c ou de la SCI Noyer Dubeau avec un projet qui pourrait ne pas être conforme au PLU approuvé