



Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 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



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ORIENTATIONS GENERALES.....	4
Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire	5
Anticiper le village de demain.....	8
Qualifier le cadre de vie rural de Silly-le-Long	10
SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD	12



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. » (Article L.123-1).

Son contenu répond aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui précise que les P.L.U. « déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD expose l'expression politique de la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune et constituant la base des pièces règlementaires (documents graphiques, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville.



ORIENTATIONS GENERALES

Le diagnostic communal réalisé dans le cadre de la démarche du PLU a permis de mettre en avant les besoins et enjeux qui reposent sur le territoire.

Silly-le-Long doit faire face à de nouvelles tendances qui influent sur son profil socio-économique et son territoire.

La municipalité souhaite pleinement évoluer dans une perspective de développement et d'attractivité démographique, mais désire également s'inscrire dans une démarche de respect et de protection de son environnement, afin de garantir l'attractivité de son territoire d'une part et afin de préserver son patrimoine dans une démarche de développement durable, d'autre part.

Aussi, le projet de la commune est articulé autour de 3 grandes orientations :

Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

Anticiper le village de demain

Qualifier le cadre de vie rural de Silly-le-Long.



Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

La commune de Silly-le-Long a connu une forte progression démographique dans les années 80-90 mais accuse un certain ralentissement depuis 1999. Ceci implique que la commune subit plus fortement aujourd'hui le desserrement des ménages impliquant de nouveaux besoins en logements qui doivent répondre à l'ensemble des parcours résidentiels.

De plus, la tension qui s'exerce sur le parc de logements sur les dix dernières années entraîne un besoin accru en création de nouveaux logements.

Située à moins de 7 km de la gare du Plessis Belleville qui dessert l'Île de France, Silly-le-Long bénéficie d'un certain potentiel d'attractivité. Il semble donc important, pour la commune, de se réapproprier le potentiel de dynamisme de son territoire.

DES LOGEMENTS RÉPONDANT À L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS

Malgré une progression constante de sa croissance démographique, Silly-le-Long accuse une chute brutale de son solde migratoire sur les dix dernières années entraînant une stagnation de la population.

Dans le même temps, la commune doit faire face à une tension grandissante sur son parc de logements et à un besoin accru en création de logement.

Les études du développement démographiques ont également mis en avant le recul des classes d'âges les plus jeunes depuis une trentaine d'années entraînant un vieillissement de la population et une hausse du desserrement des ménages impliquant de nouveaux besoins en logements.

Pour réamorcer un dynamisme démographique et assurer la pérennité de ses équipements, Silly-le-Long a donc besoin d'offrir de nouveaux logements attractifs pour une population de jeunes familles.

Pour répondre à cet objectif, la commune choisit de tendre vers un objectif de réalisation de 65 nouveaux logements d'ici 2022.

La commune a également pour ambition de diversifier son offre en logement pour pouvoir accueillir des ménages aux parcours résidentiels divers. Elle souhaite proposer plus de logements aidés, notamment lors de la mise en œuvre de nouvelles opérations, mais aussi des logements à destination des seniors dans le but de soulager les personnes âgées qui le souhaiterait et ainsi de libérer de grands logements pour des familles.

Avec l'implantation de nombreuses opérations pavillonnaires dans les années 90, la commune présente des formes urbaines banales qui se détachent du tissu présent dans le bourg.

Le pavillon a investi le territoire et la municipalité souhaite pour l'avenir diversifier la forme urbaine de ses opérations de constructions. Il s'agirait alors de créer de plus petits logements, économes en foncier et limitant l'étalement urbain. Ainsi, le tissu bâti serait en continuité du tissu ancien présent dans le centre bourg, et cette forme d'habitat pourrait répondre plus facilement aux besoins de jeunes ménages.

DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES POUR RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES PARCOURS RESIDENTIELS





ENRICHIR L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

La commune dispose d'une offre en équipements assez réduite et qui ne répond pas toujours aux besoins de ces habitants notamment en faveur des sports et des loisirs (une école de 4 classes de primaires et 2 de maternelles, un stade). Le projet communal est l'occasion de programmer :

- L'extension des équipements sportifs existants (stade).
- La création d'une salle qui abriterait activités sportives et de loisirs. A proximité de l'école, elle permettra de répondre aussi bien aux activités scolaires qu'à celles extrascolaires ou même des associations. Elle pourra ainsi constituer pour les habitants un nouveau lieu de rencontre et de sociabilité.
- Une desserte des constructions par la fibre optique, en veillant à ce que les secteurs d'urbanisation future soient raccordés pour bénéficier de cette nouvelle technologie.

UNE OFFRE EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS À ÉTOFFER



ACCUEILLIR TOUTES LES ENTREPRISES

■ Assurer la reprise des espaces d'activités le long de la route nationale

Silly-le-Long accueille quelques entreprises disséminées sur le territoire, et notamment le long de la RN2 qui offre une belle vitrine commerciale.

Certaines activités ont récemment fermé et laissent aujourd'hui des friches économiques qui n'améliorent pas les abords de cette route à grand passage.

L'objectif municipal est de permettre le réinvestissement de ces espaces à de nouvelles activités.

Le diagnostic ayant mis en avant un manque d'insertion paysagère des activités économiques, la commune souhaite accompagner le traitement des abords des activités afin de mieux les insérer dans le paysage.

FRICHE ÉCONOMIQUE À RÉINVESTIR





■ Soutenir le commerce de proximité

Silly-le-Long possède un tissu commercial relativement faible et doit faire face à une évasion commerciale due à la présence de grandes surfaces dans les communes les plus proches telles que Le Plessis Belleville et Nanteuil le Haudoin.

Cependant, pour inciter les habitants à se rapprocher de leur commune et garder un certain dynamisme en cœur de bourg, la commune souhaite inscrire le PLU dans une démarche de soutien aux commerces existants ou futurs et en appuyant, si nécessaire, leur reprise.

■ Préserver les activités et exploitations agricoles

Silly-le-Long se démarque par la forte présence de l'activité agricole sur son territoire. Le diagnostic et la concertation avec le monde agricole a cependant mis en avant la multiplication des contraintes induites par le développement urbain. En effet, on peut notamment souligner que l'habitat s'est développé au Nord autour du chemin de la procession, support des circulations des engins agricoles, et rendant donc difficile voire impossible cette circulation. Ce développement génère aujourd'hui de nombreuses nuisances tant pour les habitants que pour les exploitants.

La commune inscrit donc dans son projet la nécessité de protéger aussi bien les terres que les abords des exploitations agricoles.

DES EXPLOITATIONS AGRICOLES À ACCOMPAGNER





Anticiper le village de demain

La commune de Silly-le-Long a connu, entre 1975 et aujourd'hui, quatre décennies de développement urbain principalement pavillonnaire.

Un urbanisme uniforme qui manque d'identité et de connections avec le village originel. L'urbanisation s'est faite par opérations successives voire par constructions diffuses qui n'ont pas constitué un tissu homogène.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite redéfinir une enveloppe urbaine cohérente et orienter les nouvelles constructions vers une forme plus durable (économie d'énergie, forme plus denses,...)

Enfin, Silly-le-Long se trouve dans le périmètre du SCOT du Pays de Valois, et se doit ainsi prendre en compte les projets mis en œuvre à l'échelle de ce territoire.

COMBLER ET DENSIFIER MAIS NE PAS ÉTENDRE POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La maîtrise de l'urbanisation et la lutte contre l'étalement urbain constitue un enjeu majeur de la politique communale actuelle.

Le projet a pour ambition de développer son territoire de façon rationnelle et équilibrée. Pour cela elle souhaite :

- Densifier les espaces libres de son tissu bâti et notamment à proximité des polarités (commerces, écoles...).
- Redessiner une enveloppe cohérente qui viendra combler les espaces interstitiels.

■ Densifier les espaces bâtis du centre bourg et les polarités

La commune souhaite proposer un développement urbain autour du bourg et en continuité du bâti existant pour s'opposer au mitage du territoire.

L'objectif municipal est également de concentrer son développement afin de maintenir la coupure agricole avec les communes limitrophes de Nanteuil-le-Haudouin et le Plessis-Belleville.

■ Redessiner une enveloppe cohérente qui viendra combler les espaces interstitiels.

La commune souhaite concentrer le développement de ses constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante. D'une part, il s'agira de proposer un développement à proximité de l'école dans le prolongement des habitations situées à l'Est et au Sud. D'autre part, dans la partie Nord-Ouest du bourg, il sera proposé de combler les espaces laissés libres de part et d'autre du Chemin de la Procession.

L'URBANISATION PRIORITAIRE DES « DENTS CREUSES » AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE EXISTANTE



Le projet communal de Silly le Long se fixe comme objectif de diminuer la consommation de l'espace par notamment des densités de constructions plus importantes puisque le projet prévoit une moyenne de 15log/ha alors que la consommation passée montre une moyenne jusqu'ici de 12log/ha soit une consommation inférieure à 300m² par nouveaux habitants.

Les surfaces nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants se situent dans la continuité du tissu bâti actuel et viennent combler des espaces interstitiels mais n'étendent pas l'enveloppe urbaines actuelle.



Ces différentes dispositions permettent ainsi au Plan Local d'Urbanisme de Silly le Long de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

SE DÉPLACER AUTREMENT

Silly-le-Long présente un bon maillage viaire qui lui permet d'être bien desservi et d'accéder facilement aux territoires voisins.

Cependant, le réseau de desserte interne fonctionne beaucoup en impasse ne facilitant pas la cohérence urbaine et concentrant le trafic sur la Grand Rue, générant nuisances et insécurité. De plus, le maillage de voies douces est peu développé et semble manquer de traitement qualitatif pour lui conférer une vraie attractivité.

Pour pallier ces différents problèmes, la commune souhaite engager plusieurs actions qui visent à proposer aux silliciens de se déplacer autrement :

- Développer la trame de circulations douces notamment pour l'accès aux principaux services et équipements, favorisant ainsi ce mode de circulations plutôt que l'utilisation systématique de la voiture.
- Améliorer et sécuriser la circulation en centre bourg avec une alternative à la Grande Rue, c'est-à-dire en faisant du chemin de la procession au Nord, une véritable rue, proposant une circulation apaisée et partagée sur la route et des cheminements doux sécurisés sur les abords.

DÉVELOPPER LES CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS VERS LE CENTRE BOURG



PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS DU TERRITOIRE

La commune de Silly-le-Long fait partie du SCOT du Pays de Valois qui s'inscrit dans une dynamique économique visant à définir des pôles économiques structurants. Dans ce cadre, le SCOT prévoit la création d'une future zone d'activités sur Le Plessis-Belleville et Silly-le-Long. La réalisation de ce projet reste cependant soumise à la réalisation d'un échangeur d'accès à la RN2 sur la commune.

Le projet municipal tiendra compte de ces orientations dans le cadre de ce PLU.

ADAPTER LES LOGEMENTS

La question énergétique est au cœur de l'urbanisme durable dont l'objectif est notamment de limiter l'usage des combustibles fossiles (gaz naturel, pétrole) pour prendre en compte la baisse des réserves et l'impact climatique.

A son échelle, la municipalité souhaite s'engager dans des premières réponses à cette question se traduisant par des actions en faveur des mobilités durables mais aussi par la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques.

Ainsi, le recours aux nouvelles sources d'énergie sera encouragé – solaire, photovoltaïque, géothermie... Les démarches de Haute Qualité Environnementale seront également approuvées par la municipalité.

L'incitation à des formes urbaines plus denses et limitant l'énergétique mais aussi la recherche d'orientations optimisant l'ensoleillement sont également des composantes des futurs secteurs d'habitat de Silly-le-Long.



Qualifier le cadre de vie rural de Silly-le-Long

Silly-le-Long a toujours été attractive pour les familles qui y voient un bon équilibre entre proximité des pôles économiques des grandes agglomérations et bénéficie d'un cadre de vie paisible qui a su garder son image de « campagne ».

L'objectif de cette orientation vise donc à protéger et à valoriser les principales caractéristiques de ce cadre de vie pour assurer l'attractivité de la commune. C'est aussi l'occasion d'engager des améliorations sur certains points.

MAINTENIR LES CARACTÈRES DE LA COMMUNE

Le paysage de Silly-le-Long se distingue par ses vastes espaces agricoles ouverts, ses chemins d'exploitations et son bâti agricole traditionnel. Il s'agit d'un village attaché à son identité rurale et à son cadre de vie privilégié.

La municipalité qui souhaite néanmoins développer sa commune et accueillir de nouveaux habitants s'attachera à préserver ce caractère rural qui la définit. Pour cela elle souhaite :

- **Maintenir la coupure avec Nanteuil-le-Haudouin et Le Plessis-Belleville** : en préservant les espaces agricoles séparant les trois bourgs, et en concentrant son développement urbain aux stricts contours du bourg existant.
- **Aménager le centre bourg de manière plus qualitative** : Actuellement la commune est traversée par la RD 548 qui concentre l'ensemble du trafic du village. Regroupant les petits commerces, cette pénétrante au cœur du bourg met la voiture au premier plan et la vie de village au second. La commune a donc pour projet d'améliorer cette traversée, que ce soit par une végétalisation accrue ou par la création de cheminements piétons plus sécurisés.

- **Protéger le petit patrimoine bâti** : Constructions à l'architecture traditionnelle, témoignages des activités passées de bâtiments, éléments religieux, la commune possède de nombreux symboles identitaires.

Le PLU protégera et valorisera ces éléments patrimoniaux qui sont partie prenante du visage du paysage urbain et de l'identité du village. Cette identité est également le garant d'une certaine attractivité résidentielle.

CONFORTER ET AMÉLIORER LA TRAME VERTE DU CŒUR DE VILLAGE



PRÉSERVER ET ÉTOFFER LA TRAME VÉGÉTALE

Silly-le-Long s'inscrit dans un site de plateau agricole et bénéficie peu de la présence d'éléments naturels ou d'espaces d'intérêt qui participent à la composition du cadre de vie communal.

Comme autant de petits réservoirs de biodiversité ou de composantes urbaines d'aujourd'hui et de demain, le projet communal aspire à la préservation de ces éléments de « nature » car accorder de l'importance aux espaces verts c'est aussi garantir un cadre de vie agréable. La commune souhaite mettre l'accent plus particulièrement sur :

- La protection des éléments ponctuels ou linéaires : garennes, haies, arbres,...
- La végétalisation du village : il s'agit de faire entrer la nature au cœur de Silly-le-Long devenu trop minéral, en végétalisant les trottoirs de la traversée du bourg, en améliorant les plantations du square Jacques Teulet, et en végétalisant les nouvelles opérations.



GARDER L'IDENTITÉ AGRICOLE

L'activité agricole constitue tant un paramètre économique qu'une composante affirmée de l'identité sillicienne. De plus en plus menacée par l'urbanisation, son maintien représente un enjeu fort du PLU.

La municipalité a donc souhaité conserver ce visage agricole par :

- **la protection des potentiels agronomiques**, c'est-à-dire les terres, qui participent aussi de l'identité paysagère,
- **la conjugaison de l'agriculture et du développement urbain** – en recréant au Nord un chemin d'exploitation afin de faciliter la circulation des engins agricoles et de limiter les conflits d'usage, en préservant les espaces agricoles stratégiques par une urbanisation circonscrite à l'intérieur du tissu urbain actuel et en maintenant les activités en place par la protection de leurs abords de toute urbanisation.
- **la valorisation du patrimoine rural bâti** - forte de son activité agricole importante, Silly-le-Long présente de nombreux corps de ferme au bâti de qualité. Présents au cœur même du village, ces bâtiments confèrent à la commune un véritable patrimoine architectural.

La volonté municipale est de protéger et valoriser ces éléments de patrimoine en leur permettant de changer de destination vers de l'habitat, du commerce, de l'artisanat ou de l'hébergement de loisirs par exemple assurant ainsi leur réhabilitation et leur entretien.

PRÉSERVER LES PAYSAGES AGRICOLES OUVERTS



PERMETTRE L'ÉVOLUTION DUE PATRIMOINE BÂTI AGRICOLE POUR ASSURER SA PRÉSERVATION



