



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLERY

Document A : Notice de présentation

Modification n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 27/03/2024 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Dates d'approbation
Elaboration : 27/01/2014
Modification n°1 : 27/03/2024

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

TABLE DES MATIERES	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION	5
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	6
CHOIX DE LA PROCEDURE	7
CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION	9
1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	9
1.1. EMBLEMENTS RESERVES	10
1.1.1. Création de l'ER n°V5 – Rue de la Vesle	10
1.1.2. Création de l'ER n°V6 – Rue de l'Arbalète	10
1.1.3. Création de l'ER n°V7 – Rue de l'Abreuvoir	10
1.1.4. Suppression de l'ER n°E1	11
1.2. ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI	12
1.3. TRAME DE PROTECTION ZONE UXC	13
1.3.1. Zonage initial (extrait)	13
1.3.2. Zonage modifié (extrait)	13
2. EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
3. EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL	17
3.1. ZONE UC – PREAMBULE	18
3.1.1. Règlement initial (extrait)	18
3.1.2. Règlement modifié (extrait)	18
3.2. ZONE UC – ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
3.2.2. Règlement modifié (extrait)	20
3.3. ZONE UC – ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	21
3.3.1. Règlement initial (extrait)	21
3.3.2. Règlement modifié (extrait)	21
3.4. ZONE UC – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	21
3.4.1. Règlement initial (extrait)	21
3.4.2. Règlement modifié (extrait)	21
3.5. ZONE UC – ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS	22
3.5.1. Règlement initial (extrait)	22
3.5.2. Règlement modifié (extrait)	23
3.6. ZONE UC – ARTICLE 12 – STATIONNEMENT	24
3.6.1. Règlement initial (extrait)	24
3.6.2. Règlement modifié (extrait)	25
3.7. ZONE UC – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	25
3.7.1. Règlement initial (extrait)	25
3.7.2. Règlement modifié (extrait)	25
3.8. ZONE UX – PREAMBULE	26
3.8.1. Règlement initial (extrait)	26
3.8.2. Règlement modifié (extrait)	26
3.9. ZONE UX – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
3.9.1. Règlement initial (extrait)	26
3.9.1. Règlement modifié (extrait)	27

3.10. ZONE UX – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES 27

3.10.1.	<i>Règlement initial (extrait)</i>	27
3.10.2.	<i>Règlement modifié (extrait)</i>	27

4. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU 28

4.1.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES SUPRA-COMMUNAUX.....	28
4.1.1.	<i>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Rémoise</i>	28
4.1.2.	<i>Le Programme Local de l'Habitat (PLH)</i>	31
4.1.3.	<i>Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)</i>	32
4.2.	ECONOMIE GENERALE.....	32
4.3.	ESPACES AGRICOLES.....	33
4.4.	ESPACES NATURELS.....	33
4.5.	RISQUES NATURELS	35
4.6.	PAYSAGE	40
4.7.	DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....	40

**ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER SURVENUES APRES LES AVIS PPA ET L'ENQUETE PUBLIQUE
..... 41**

ANNEXE – FICHES PATRIMOINE..... 43

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 16 novembre 2020, le conseil municipal de Sillery a sollicité la Communauté Urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification de son PLU.

Par arrêté en date du 23 novembre 2020, la Vice-Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Sillery (approuvé le 27/01/2014).

La modification du PLU de Sillery doit permettre de :

- Accompagner la densification en préservant et en valorisant le cadre de vie,
- Maîtriser l'évolution du bâti en protégeant le patrimoine en cœur de village,
- Mettre en œuvre des aménagements paysagers qualitatifs,
- Réduire les nuisances et les risques,
- Identifier les incohérences et/ou insuffisances du document d'urbanisme et les rectifier le cas échéant,
- Réfléchir à la relocalisation des équipements publics.

La présente procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (avis conforme de la MRAE rendu le 17 janvier 2023 et décision de la CUGR du 13 mars 2023).

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement littéral et les OAP évoluent pour encadrer davantage les futurs projets de construction au sein des zones urbanisées de la commune. La commune de Sillery est attractive. Les élus souhaitent maîtriser l'augmentation de la population et l'équilibre entre la structuration en équipements publics et les besoins des habitants. La pression foncière est soutenue et la densification du bourg n'est aujourd'hui pas organisée. Des habitations se construisent un peu partout, entraînant des problématiques de stationnement, de déplacement et de voisinage (en raison de la proximité de certains logements). L'objectif est d'éviter la saturation et la détérioration du cœur de bourg ancien.

Le bien vivre ensemble est un enjeu fort de la municipalité qui recherche une mixité et une diversité de la population.

Le centre ancien du bourg accueille des édifices bâtis remarquables. La modification du PLU permet d'en identifier certains et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant les évolutions du règlement graphique du PLU, elles portent sur les emplacements réservés. De nouveaux emplacements réservés sont ajoutés pour l'aménagement de voiries et la création de places de stationnement. L'emplacement réservé n°E1 est supprimé.

Des modifications sont également apportées au niveau de la zone UXc située au lieu-dit « Le Grand Marais », au Nord du bourg. En complément de la protection en Espaces Boisés Classés (EBC) figurant dans le PLU actuel, la végétation est protégée sur une bande de 10 mètres sur les pourtours Est et Ouest de la zone, au contact du canal et de milieux naturels. Cette trame de protection des éléments naturels est établie en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette zone à vocation économique accueillait la société Frangaz. L'élargissement de la protection doit permettre d'assurer le maintien de la biodiversité sur le site et l'insertion paysagère des futures constructions lors d'une éventuelle requalification du site.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	<p>Révision si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC. 	Non	<p>La procédure ne modifie pas le PADD, ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.</p> <p>La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.</p>
L153-34 (Révision allégée)	<p>Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si</p> <ul style="list-style-type: none"> - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. 		
L153-36 (Modification)	<p>Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 :</p> <p>Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.</p>	Oui	Les objets justifiant une modification du PLU sont la modification du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L153-41 (Modification de droit commun)	<p>Si le projet a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU <p>Il est soumis à enquête publique.</p>	Oui	<p>L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU. Par contre, elle modifie les possibilités de construire au sein des zones urbanisées dans la limite de 20%. L'évolution du PLU répond donc à la procédure de modification de droit commun décrite à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.</p>
L153-45 (Modification simplifiée)	<p>En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée.</p> <p>Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.</p>	Non	

Champ d'application de la procédure de modification

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION

1. Evolution du règlement graphique

Le règlement graphique (zonage) évolue en créant 3 nouveaux emplacements réservés pour élargir des voiries et créer du stationnement. L'emplacement réservé E1 est supprimé.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°V1	865 m ²	Création de liaisons douces	Commune
ER n°V2	276 m ²	Création de liaison piétonne	Commune
ER n°V3	610 m ²	Elargissement de voirie et création de liaisons douces	Commune
ER n°V4	719 m ²	Elargissement de voirie et création de liaisons douces	Commune
ER n°V5	192 m ²	Aménagement de places de stationnement	Commune ou CU du Grand Reims
ER n°V6	61 m ²	Elargissement du trottoir	CU du Grand Reims
ER n°E1	182 m²	Création d'un bâtiment public, d'aire de stationnement et élargissement de voirie	Commune
ER n°E2	1784 m ²	Extension du cimetière et création de liaisons douces	Commune
ER n°SMS	13463 m ²	Programme de logement en vue de la réalisation de la mixité sociale (L123-2 du CU)	Organismes prévus à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'habitation et/ou Commune et/ou Reims Métropole
ER n°V7	94 m ²	Elargissement de voirie et création de places de stationnement	Commune

Le règlement graphique fait également apparaître trois éléments remarquables du patrimoine bâti, protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils se situent tous dans la zone UCa.

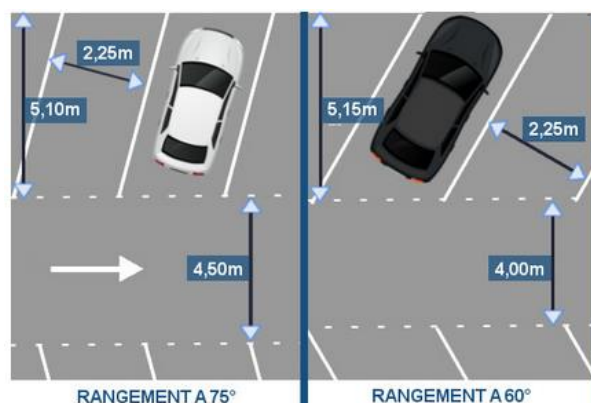
1.1. Emplacements réservés

1.1.1. Création de l'ER n°V5 – Rue de la Vesle

Il concerne la parcelle 5.

Cet emplacement réservé doit permettre de créer du stationnement aux abords du groupe scolaire.

L'épaisseur de l'emplacement réservé a été établie à 5,5 m afin de permettre la réalisation de places en épi, avec un rangement à 60° ou 75°.



1.1.2. Création de l'ER n°V6 – Rue de l'Arbalète

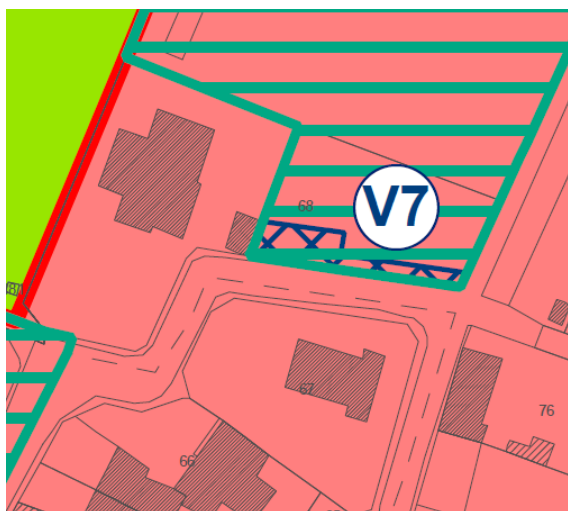
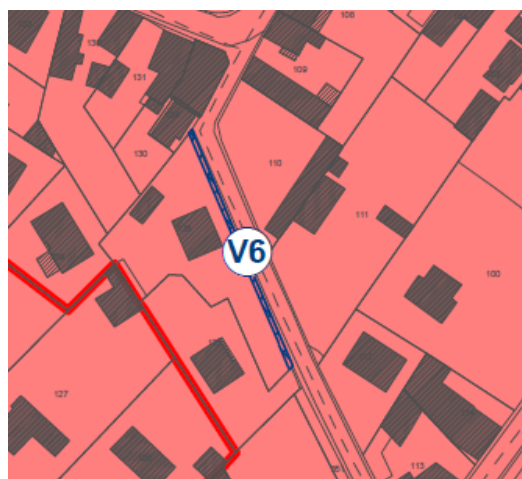
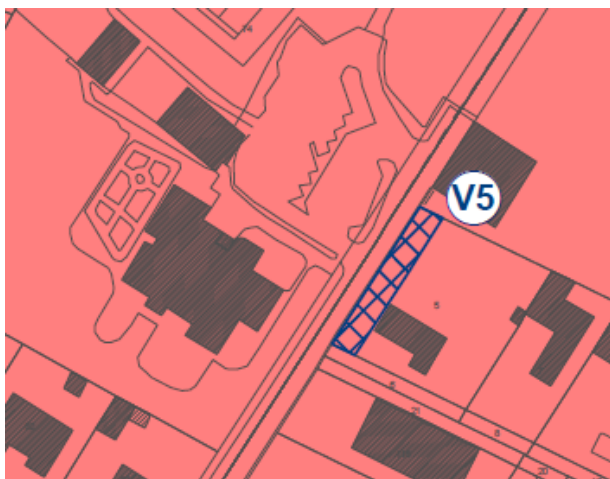
Il concerne la parcelle AA128.

Son épaisseur est de 1 m pour permettre l'élargissement du trottoir.

1.1.3. Création de l'ER n°V7 – Rue de l'Abreuvoir

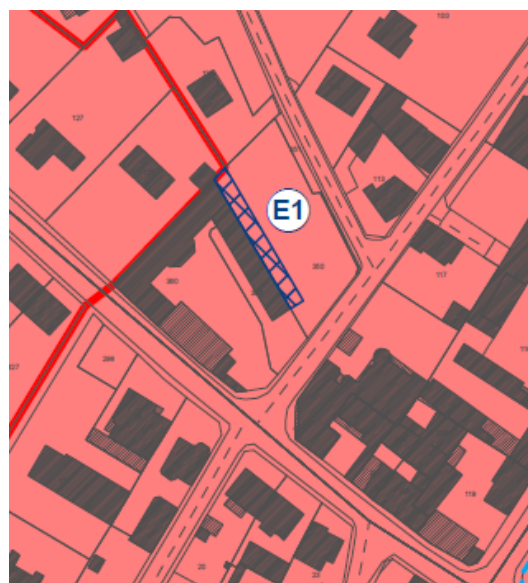
Il concerne la parcelle 68.

Son épaisseur est de 2 à 5 m pour permettre l'élargissement de la voirie et la création de places de stationnement. Il doit permettre d'améliorer les conditions de circulation rue de l'Abreuvoir.



1.1.4. Suppression de l'ER n°E1

L'emplacement réservé E1 est supprimé dans la mesure où la commune a déjà acheté le terrain et réalisé les aménagements prévus.



1.2. Éléments remarquables du patrimoine bâti

Dans le cadre de la préservation du cœur de bourg, trois constructions sont identifiées en tant qu'éléments remarquables du patrimoine bâti (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

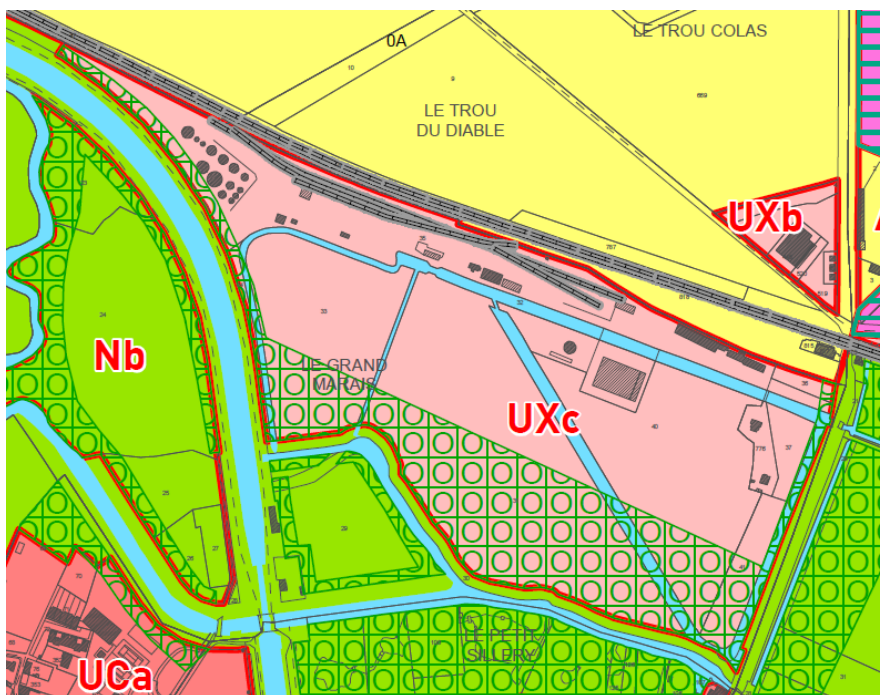
Une fiche par élément a été réalisée. Les fiches sont annexées à la présente notice de présentation.

Le règlement littéral est complété avec des dispositions permettant d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine.

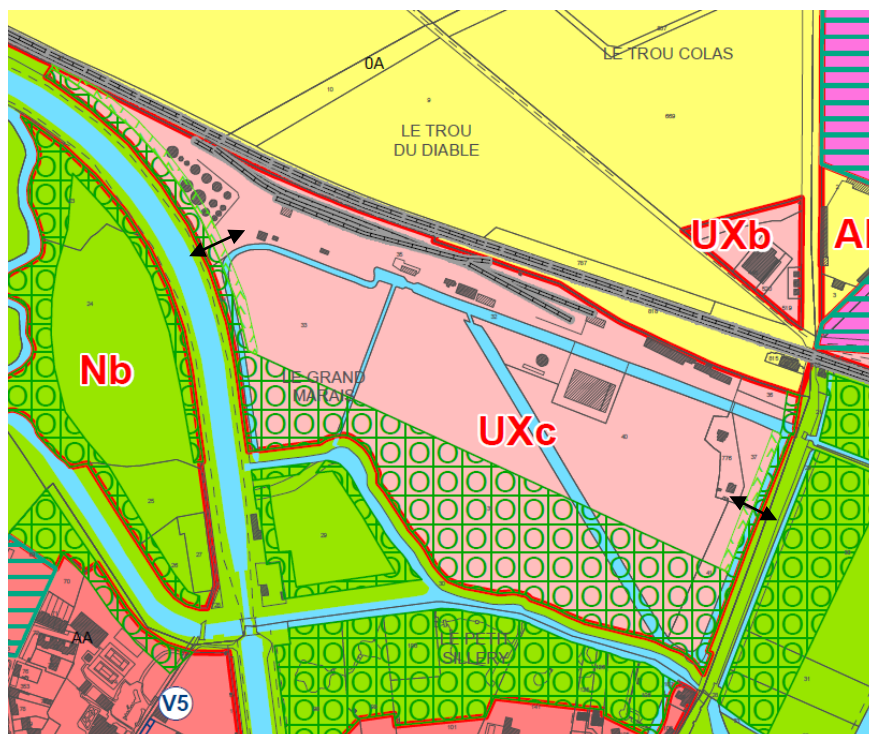


1.3. Trame de protection zone UXc

1.3.1. Zonage initial (extrait)



1.3.2. Zonage modifié (extrait)



Espace boisé classé à conserver



Espace boisé classé à créer



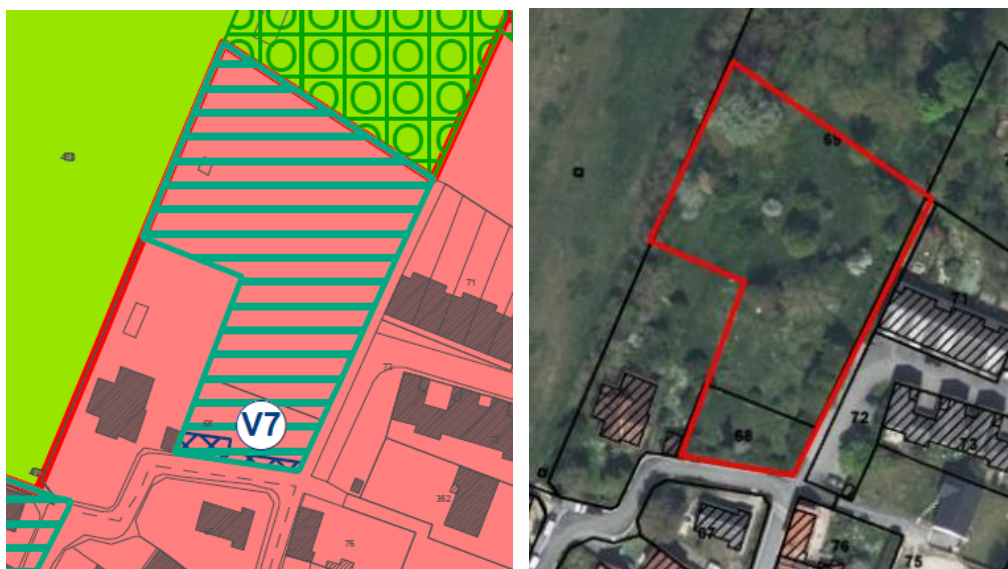
Elément naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

2. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU est complété avec trois nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles concernent toutes des secteurs classés en zone UCa du PLU. Elles doivent permettre de définir les conditions d'aménagement et encadrer la densification de secteurs identifiés comme stratégiques dans le centre-bourg.

Elles concernent :

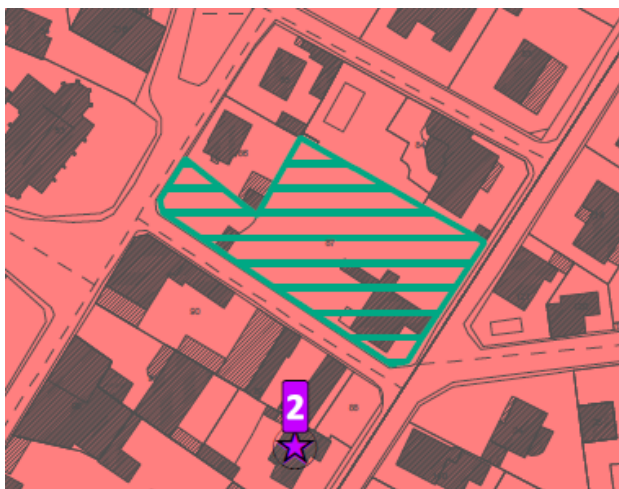
- **La rue de l'Abreuvoir (3 670 m²)**



L'OAP concerne les parcelles 68 et 69. Les futures constructions se desserviront sur une voirie interne qui reste à créer. Aucun accès ne devra se réaliser sur l'impasse du Bas Village s'agissant d'une voie privée. L'aménagement de ce secteur requestionne de manière plus globale les flux routiers dans le secteur. La rue de l'Abreuvoir est aujourd'hui assez étroite et sinueuse. Le PLU prévoit de l'élargir et d'aménager des espaces de stationnement (emplacement réservé).

Des espaces végétalisés devront être conservés à l'intérieur de l'opération mais également sur les pourtours afin de constituer un écrin autour des futurs aménagements.

La densité moyenne est établie à 20 à 25 logements par hectare. Ce sont donc potentiellement entre 7 et 9 logements individuels et/ou collectifs qui pourraient être construits sur ce secteur.



L'OAP concerne la parcelle 87 située en plein cœur du bourg, face à l'église. Ce terrain bénéficie d'un positionnement stratégique. Il s'inscrit dans un îlot bâti qui se compose de plusieurs bâtiments à caractère patrimonial.

La végétation existante sur le terrain devra être conservée. Elle pourra servir d'écrin aux futures constructions et aménagements.

La densité moyenne est établie à 20 à 25 logements par hectare. Ce sont donc potentiellement entre 3 et 5 logements qui pourraient être construits sur ce secteur.



L'OAP englobe plusieurs parcelles situées au sein de l'îlot bâti formé par la rue des Sources et la rue des Galipes. Dans ce périmètre, on retrouve des bâtiments d'équipements publics (ateliers communaux) et des habitations.

Dans le cadre d'un réaménagement de cet espace, une voirie nouvelle devra être réalisée afin de mailler les deux rues adjacentes ; assurant ainsi le désenclavement du quartier. Un réseau de sentes piétonnes viendra compléter le maillage routier.

La densité moyenne est établie à 20 à 25 logements par hectare. Ce sont donc potentiellement entre 13 et 17 logements individuels et/ou collectifs qui pourraient être construits sur ce secteur.

Les périmètres des OAP sont matérialisés sur les documents graphiques du zonage.

3. Evolution du règlement littéral

Le règlement du PLU évolue pour homogénéiser la hauteur de toutes les constructions dans les zones à caractère résidentiel.

La municipalité souhaite contrôler la densification et préserver des espaces de respiration en cœur de bourg. La règle d'emprise au sol applicable au secteur UCc est étendue aux secteurs UCa et UCb.

Afin de faire face aux problématiques de circulation dans la commune, en compléments des emplacements réservés inscrits au bénéfice de la collectivité, les règles de stationnement pour les habitations sont complétées pour les zones UC.

Les règles concernant l'aspect des clôtures sur rue sont revues pour homogénéiser avec les constructions existantes. De nouvelles dispositions sont ajoutées en ce qui concerne les clôtures en limites séparatives.

Enfin, une erreur est rectifiée en ce qui concerne la hauteur des constructions autorisée en zone UX.

Sont donc concernées par la présente modification :

- Dans la zone UC :
 - Le préambule pour ajouter les dispositions réglementaires concernant les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - L'article UC6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - L'article UC9 concernant l'emprise au sol des constructions
 - L'article UC10 concernant la hauteur maximale des constructions
 - L'article UC11 concernant les aspects extérieurs
 - L'article UC12 concernant le stationnement
 - L'article UC13 concernant les espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Dans la zone UX :
 - Le préambule « *Division en secteurs* »
 - L'article UX10 (pour les secteurs UXa et UXb) concernant la hauteur maximale des constructions
 - L'article UX13 concernant les espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les modifications apportées aux prescriptions écrites sont présentées en rouge ci-dessous, dans les paragraphes relatifs au règlement modifié.

3.1. ZONE UC – PREAMBULE

3.1.1. Règlement initial (extrait)

Rappel du code de l'urbanisme : Article R*123-5

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Division en secteurs :

Les zones urbaines comprennent des zones UC, UE et UX

La zone UC est divisée en 3 secteurs :

- UCa qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité renforcée
- UCb qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité moyenne
- UCc qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat privilégiant une démarche d'éco-lotissement (notamment avec les « Maisons 2020 »)

3.1.2. Règlement modifié (extrait)

Rappel du code de l'urbanisme : Article R*123-5

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Division en secteurs :

Les zones urbaines comprennent des zones UC, UE et UX

La zone UC est divisée en 3 secteurs :

- UCa qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité renforcée
- UCb qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité moyenne
- UCc qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat privilégiant une démarche d'éco-lotissement (notamment avec les « Maisons 2020 »)

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés sur les documents graphiques :

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment ou être de facture contemporaine, en préservant l'unité architecturale d'ensemble.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

3.2. ZONE UC – ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.2.1. Règlement initial (extrait)

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Dans le secteur UCa

6.2. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ;

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le secteur UCb

6.4. Une marge de reculement d'au moins 4 m sera respectée à partir de la limite d'emprise des voies publiques lorsque la construction n'est pas implantée en limite des emprises publiques.

6.5. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite du domaine public.

6.6. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du Canal ou du port.

Dans le secteur UCc

6.7. Toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques.

6.8. Pour les constructions qui ne sont pas implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques, les extensions et agrandissement se feront en alignement des constructions existantes.

6.9. Au niveau de la sente piétonne d'accès au bassin de régulation des eaux pluviales, les constructions sont autorisées en limite d'emprise publique.

3.2.2. Règlement modifié (extrait)

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Dans le secteur UCa

6.2. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public,
- **soit en retrait d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.**

6.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le secteur UCb

6.4. Une marge de reculement d'au moins 4 m sera respectée à partir de la limite d'emprise des voies publiques lorsque la construction n'est pas implantée en limite des emprises publiques. **Ce recul est porté à 6 m pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.**

6.5. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite du domaine public.

6.6. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du Canal ou du port.

Dans le secteur UCc

6.7. Toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques. **Ce recul est porté à 6 m pour les constructions dont la hauteur maximale est de 10 m et plus.**

6.8. Pour les constructions qui ne sont pas implantées à une distance d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques, les extensions et agrandissement se feront en alignement des constructions existantes.

6.9. Au niveau de la sente piétonne d'accès au bassin de régulation des eaux pluviales, les constructions sont autorisées en limite d'emprise publique.

3.3. ZONE UC – ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

3.3.1. Règlement initial (extrait)

Dans le secteur UCc

9.1. La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 35% de la surface de la parcelle.

3.3.2. Règlement modifié (extrait)

Dans le secteur **UCa**, **UCb**, **UCc**

9.1. La surface bâtie au sol ne devra pas excéder 35% de la surface de la parcelle.

3.4. ZONE UC – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.4.1. Règlement initial (extrait)

Dans le secteur **UCa**

10.1. La hauteur des bâtiments, tout édicule compris ne pourra excéder 12 m. au faîtage par rapport au sol naturel.

10.2. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas cette norme, un dépassement pourra être autorisé.

Dans le secteur **UCc**

10.3. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 m. au faîtage par rapport au sol naturel.

10.4. Les remblais ne devront pas excéder 0.80m par rapport au niveau fini de la voirie.

3.4.2. Règlement modifié (extrait)

~~Dans le secteur **UCa**~~

~~10.1. La hauteur des bâtiments, tout édicule compris ne pourra excéder 12 m. au faîtage par rapport au sol naturel.~~

~~10.2. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas cette norme, un dépassement pourra être autorisé.~~

~~Dans le secteur **UCc**~~

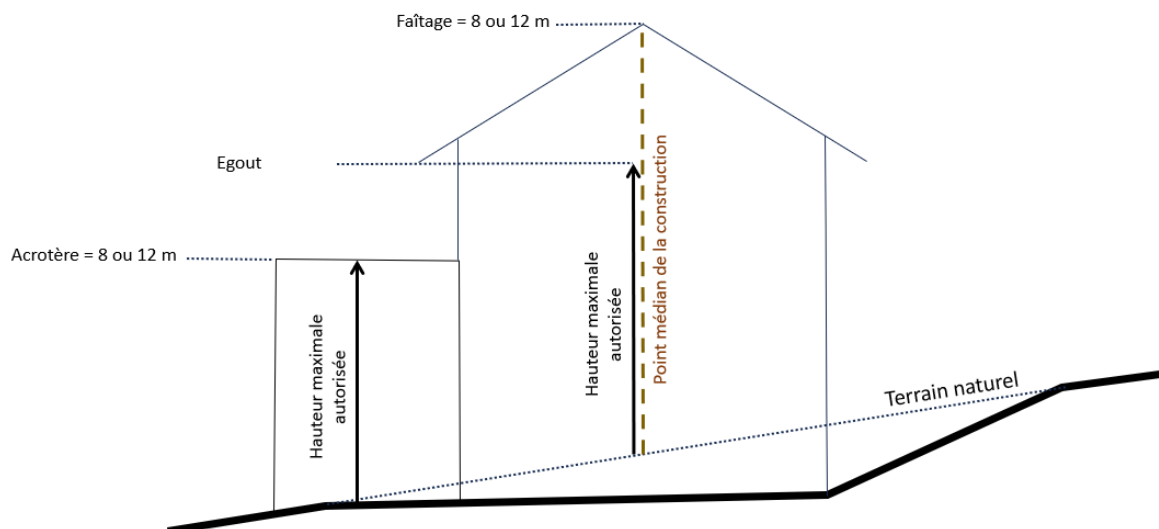
~~10.3. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 m. au faîtage par rapport au sol naturel.~~

~~10.4. Les remblais ne devront pas excéder 0.80m par rapport au niveau fini de la voirie.~~

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Lorsque les constructions sont implantées en limite d'emprise du domaine public (de la rue), la hauteur ne devra pas excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

10.2. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.



10.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecte pas ces normes, à condition que la hauteur de l'extension n'excède pas celle du bâtiment existant.

10.4. Les remblais ne devront pas excéder 0,80 m par rapport au niveau fini de la voirie.

3.5. ZONE UC – ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

3.5.1. Règlement initial (extrait)

11.1. Bâtiments :

11.1.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.1.2. Les murs non enduits sont interdits.

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone

11.2.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur de 1,20 m maximum surmonté ou non d'une grille. La hauteur maximale de la clôture ne pouvant excéder 3 m,
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de 2 m de hauteur maximale.

11.2.2. En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme dans le secteur délimité graphiquement, les clôtures en PVC de couleur blanche et/ou en palplanche sont interdites

11.2.3. Les parpaings non enduits, les tôles et les murs en plaque d'aspect béton sont interdits

11.2.4. En cas de sinistre, la reconstruction des clôtures à l'identique sont autorisée.

Dans le secteur UCc

11.2.3. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur de 0,80 m de hauteur surmonté ou non d'un diapositif de claire voie, le tout ne dépassant pas 2 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de 2 m de hauteur.

3.5.2. Règlement modifié (extrait)

11.1. Bâtiments :

11.1.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21).

11.1.2. Les murs non enduits sont interdits.

11.2. Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone

~~11.2.1. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :~~

- ~~— soit d'un mur de 1,20 m maximum surmonté ou non d'une grille. La hauteur maximale de la clôture ne pouvant excéder 3 m,~~
- ~~— soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de 2 m de hauteur maximale.~~

~~11.2.2. En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme dans le secteur délimité graphiquement, les clôtures en PVC de couleur blanche et/ou en palplanche sont interdites~~

~~11.2.3. Les parpaings non enduits, les tôles et les murs en plaque d'aspect béton sont interdits~~

~~11.2.4. En cas de sinistre, la reconstruction des clôtures à l'identique sont autorisée.~~

~~11.2.3. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :~~

- ~~— soit d'un mur de 0,80 m de hauteur surmonté ou non d'un diapositif de claire voie, le tout ne dépassant pas 2 m.~~
- ~~— soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage de 2 m de hauteur.~~

11.2.1. Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur de 1,20 m maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille non occultant, doublé ou non d'une haie vive.

11.2.2. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.3. Clôtures en limites séparatives :

Dans l'ensemble de la zone

11.3.1. En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur de 1,20 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 m surmonté d'un dispositif occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage occultant ou non, doublé ou non d'une haie vive.

11.3.2. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.3.3. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune en prévoyant des ouvertures au niveau du sol, notamment lors de la réalisation de murs.

3.6. ZONE UC – ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

3.6.1. Règlement initial (extrait)

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. Pour toute construction à destination d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement sur la parcelle et hors des voies publiques.

12.3. Il sera exigé :

- pour les commerces au moins une place pour 10 m² de surface de plancher
- pour l'artisanat et l'hôtelier au moins une place pour 30 m² de surface de plancher

3.6.2. Règlement modifié (extrait)

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. Pour toute construction à destination d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement sur la parcelle et hors des voies publiques **hors garage**.

12.3. Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement supplémentaire sera créée par tranche pleine de 3 logements.

12.4. Il sera exigé :

- pour les commerces **et les activités de services** au moins une place pour **40-30** m² de surface de plancher
- pour l'artisanat et l'hôtelier au moins une place pour 30 m² de surface de plancher

12.5. Les places de stationnement devront être non imperméabilisées et éco aménagées.

3.7. ZONE UC – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

3.7.1. Règlement initial (extrait)

Dans l'ensemble de la zone

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées aux abords des constructions.

13.3. En cas de bassin, il devra être végétalisé. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage devra garantir une bonne intégration paysagère et si possible une accessibilité préservée pour le public

Dans le secteur UCc

13.4. Les espaces libres de construction seront constitués pour 1/3 de la parcelle en espaces verts

3.7.2. Règlement modifié (extrait)

Dans l'ensemble de la zone

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées aux abords des constructions.

13.3. En cas de bassin, il devra être végétalisé. En cas d'impossibilité technique avérée tenant notamment au rapport entre la surface disponible et le volume utile de stockage à réaliser, le dispositif de stockage devra garantir une bonne intégration paysagère et si possible une accessibilité préservée pour le public

~~Dans le secteur UGe~~

13.4. Les espaces libres de construction seront constitués pour 1/3 de la parcelle en espaces verts
(hors places de stationnement)

3.8. ZONE UX – PREAMBULE

3.8.1. Règlement initial (extrait)

Division en secteurs :

La zone UX est divisée en 3 secteurs :

- UXa qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur n'est pas limitée
- UXb qui correspond à des activités industrielles, artisanales dont la hauteur est limitée à 12 m
- UXc qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur est limitée à 12 m ou faisant l'objet d'un assainissement autonome

3.8.2. Règlement modifié (extrait)

Division en secteurs :

La zone UX est divisée en 3 secteurs :

- UXa qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur n'est pas limitée
- UXb qui correspond à des activités industrielles, artisanales dont la hauteur ~~est limitée à 12 m~~ n'est pas limitée
- UXc qui correspond à des activités industrielles, de stockage dont la hauteur est limitée à 12 m ou faisant l'objet d'un assainissement autonome

3.9. ZONE UX – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.9.1. Règlement initial (extrait)

Dans les secteurs UXa et UXb

10.3. Pour les bâtiments à usage industriel, il n'est pas fixé de hauteur minimale.

3.9.1. Règlement modifié (extrait)

Dans les secteurs UXa et UXb

10.3. Pour les bâtiments à usage industriel, il n'est pas fixé de hauteur ~~minimale~~ maximale.

3.10. ZONE UX – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

3.10.1. Règlement initial (extrait)

13.1. Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistants sera constitué pour rendre invisible le stockage

13.2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts (au moins engazonnées)

13.3. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (gazon et/ou arbustes)

3.10.2. Règlement modifié (extrait)

13.1. Un écran végétal composé de végétaux à feuillage persistants sera constitué pour rendre invisible le stockage

13.2. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, les voies de desserte internes ou les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts (au moins engazonnées)

13.3. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (gazon et/ou arbustes)

13.4. Un tiers de la surface de la parcelle doit être en espaces verts (hors places de stationnement)

Dans le secteur Uxc

13.5. Les éléments de patrimoine paysager ou naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés aux documents graphiques, doivent être conservés. Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

4. Justifications et impacts de la modification du PLU

4.1. Compatibilité avec les documents cadres supra-communaux

4.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Rémoise

Le SCoT présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une stratégie de développement.

Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les PLU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims (SCoT2R) s'applique depuis son approbation le 17 décembre 2016.

La stratégie générale du SCoT se décline dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable autour de 3 grands objectifs : Promouvoir un bassin de vie attractif / Construire un bassin de vie solidaire / Soutenir un bassin de vie raisonnable.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT traduit les objectifs du PADD au travers les orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles les documents et opérations d'urbanisme devront être compatibles.

Il décline les orientations suivantes :

OBJECTIF	ORIENTATIONS
Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces	Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale en tant que cadre des références des politiques publiques d'aménagement
	Optimiser les ressources foncières
	Chiffrer la consommation économe des espaces
	Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux
Réseau économique et commercial : facteur de dynamisation et d'attractivité territoriales	Assurer un développement économique équilibré et diversifié
	Renforcer qualitativement les zones d'activités économiques (ZAE)
	Préciser les localisations préférentielles des commerces
	Définir le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)
Réseau agri-viticole : facteur de compétitivité locale	Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture
	Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère
Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie	Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs de nature »
	Protéger et gérer durablement les ressources
	Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions
	Se prémunir face aux risques majeurs
Réseau de mobilité : support d'une urbanisation interconnectée	Axer le développement urbain sur la mobilité durable
	Organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'autosolisme
	Organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de desserte

Au niveau de l'armature territoriale du SCoT2R, Sillery est identifiée en tant que bourg structurant des pôles relais du secteur Centre.

Les pôles relais ont un rôle complémentaire des pôles urbains dans la structuration territoriale et l'encadrement du développement du bassin rémois. L'orientation est d'éviter les concurrences inutiles en matière d'accueil de populations, d'emplois, d'équipements ou de services ...

Cette orientation se traduit par les objectifs suivants pour les pôles relais :

- Assurer un développement équilibré, à l'échelle de chaque espace de vie du quotidien et ainsi répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires de la population, en termes de commerces, de services, d'équipements, de mobilité. Leur vocation est d'assurer les fonctions centrales dans un bassin de proximité, défini par les villages limitrophes ou dans le bourg le plus proche. Ils pourvoient aux équipements et services de proximité, nécessaires aux besoins courants, et qui peuvent être absents ou incomplets dans les villages.
- Reconnaître aux centre-ville ou centres-bourgs leur fonction spécifique d'offre de services exceptionnels et rares et d'équipements publics d'envergure.
- Maîtriser l'extension de l'artificialisation des sols, limiter le mitage de l'habitat. Ces pôles ont donc vocation à se développer, dans une proportion moindre que les pôles urbains, afin de conforter leur niveau d'équipements et de services, tout en proposant une gamme de logements et un nombre d'emplois plus importants et plus variés que dans les communes urbaines et rurales.
- Protéger et pérenniser les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Encourager l'organisation de leur accessibilité depuis les communes proches, et l'accessibilité que ces pôles relais entretiennent avec les pôles urbains. Elles sont un maillon essentiel pour le fonctionnement du territoire du SCoT. C'est ce qui crée le réseau, le maillage et donc la diffusion du développement bénéficiant à l'ensemble des niveaux de l'armature territoriale. Les politiques d'aménagement doivent valoriser et optimiser la présence des transports collectifs (quelles que soient leurs formes) dans les pôles relais et en lien avec les pôles urbains. A ce titre, les collectivités accordent une vigilance particulière dans les secteurs urbains aux abords des gares et des points de dessertes des transports collectifs notamment dans leurs documents d'urbanisme et de planification locaux (la vigilance se traduit par une réflexion menée sur le devenir des secteurs limitrophes des abords de gare et de point de desserte afin de ne pas empêcher le développement des aménagements connexes aux transports collectifs). Elles s'appuient sur les réseaux de transports collectifs, en collaboration avec les autorités organisatrices des mobilités pour organiser ou co-organiser le rabattement depuis les secteurs non desservis voire enclavés.
- Améliorer la prise en compte et le développement de la biodiversité dans les territoires urbains ou à urbaniser, faciliter les interconnexions entre les réservoirs de biodiversité et la nature ordinaire des tissus urbains et villageois.

Le SCoT2R définit des objectifs de développement résidentiel et de production de nouveaux logements au sein des différentes strates de l'armature urbaine. Il encadre également la consommation d'espaces liée à ce développement, en fixant notamment un objectif de densité.

A cela, s'ajoutent des objectifs de diversification du parc de logements visant à accompagner un parcours résidentiel complet à l'échelle du territoire. Chaque commune, quelque soit son niveau dans l'armature urbaine, doit mettre en œuvre les moyens nécessaires et suffisants pour répondre à l'ensemble de ses besoins en logements, dans toutes les composantes, y compris le logement aidé.

Pour chaque commune au sein du niveau de l'armature urbaine	Part de logements aidés* (dans un rapport de compatibilité)	Objectif de densité (dans un rapport de compatibilité)
Pôle urbain	30%	40-80 log/ha
Pôles secondaires	25%	25-30 log/ha
Bourgs structurants	15%	20-25 log/ha
Bourgs d'appui	10%	16-20 log/ha
Communes urbaines	5%	16-20 log/ha
Communes rurales	En fonction des besoins	12-16 log/ha

* comprend le logement social (public et privé) et l'accession sociale à la propriété

Extrait du DOO du SCoT2R

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec les orientations du SCoT2R. Les nouvelles OAP créées reprennent les principes de mixité dans les typologies de logements à réaliser et respectent les objectifs de densité établis par le SCoT2R.

4.1.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Grand Reims a adopté son Programme Local de l'Habitat 2019-2024 lors du Conseil Communautaire du 27 juin 2019. Le PLH vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer l'accès au logement des populations spécifiques, cela en assurant entre les communes et entre leurs quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le programme d'actions du PLH s'articule autour de 4 orientations, déclinées en 15 actions.

ORIENTATION	ACTIONS
Calibrer la production neuve en accord avec le projet du territoire et la réalité des besoins	Fixer des objectifs de production par pôle territorial et par commune (cf SCoT)
	Diversifier l'offre d'habitat en termes de produits, de typologies et de formes urbaines, en lien avec l'armature urbaine du territoire
	Identifier et planifier les besoins fonciers
	Mettre en place des outils et une programmation de l'action foncière à venir pour le PLH
Rechercher un meilleur équilibre territorial	Favoriser l'accession à la propriété selon les besoins identifiés dans les différents secteurs du territoire
	Poursuivre la rénovation urbaine
	Soutenir le développement de l'offre locative sociale dans une logique de rééquilibrage territorial et en cohérence avec la stratégie de peuplement
	Travailler sur le peuplement et les attributions avec les bailleurs dans le cadre de la CIL
	Accompagner les projets d'habitat adapté en faveur de la sédentarisation des gens du voyage dans le cadre d'une MOUS
	Proposer des réponses adaptées à la diversité des besoins exprimés par le public jeune
	Proposer une offre de logements adaptée aux personnes vieillissantes et handicapées
Préserver l'attractivité du parc existant	Lutter contre les situations d'habitat indigne ou dégradé
	Mettre en place un dispositif global d'amélioration de l'habitat pour adapter et préserver l'attractivité du parc ancien
	Accompagner les stratégies des bailleurs sociaux en matière d'amélioration de leur parc existant
Proposer un PLH adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives	Suivre et animer le PLH

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec les orientations du PLH.

4.1.3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains définit les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains. Son principal objectif principal est de tendre vers une utilisation plus rationnelle de la voiture, une plus grande place accordée aux piétons, aux deux-roues et aux transports en commun.

Le PDU traite de toutes les thématiques liées aux déplacements :

- Organisation des transports en commun
- Partage de l'espace public
- Déplacements des vélos et de piétons
- Circulation automobile et stationnement
- Intermodalité (passage d'un mode à un autre)
- Transport de marchandises et livraisons

Les principaux objectifs du PDU sont définis par la loi sur l'air de 1996 : réduire les impacts des déplacements sur l'environnement et la santé, et notamment de lutter contre la pollution atmosphérique et les nuisances sonores. Pour cela l'objectif du PDU est de diminuer la part de nos déplacements effectués en voiture et de développer l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacements les moins polluants, comme les modes actifs (vélo, marche), en les rendant plus attractifs.

La modification du PLU est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain de l'ex intercommunalité de Reims Métropole, actuellement en révision sur le périmètre de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

4.2. Economie générale

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Les modifications du règlement graphique (ajout et suppression d'emplacements réservés, identification des éléments remarquables du patrimoine bâti) ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Les modifications du règlement littéral et des OAP ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Elles permettent d'assurer une meilleure insertion des constructions au sein des zones urbaines, de préserver le centre ancien et d'organiser la densification du tissu bâti. Des dispositions en faveur de la biodiversité (essences locales, clôtures perméables à la faune) et de lutte contre l'artificialisation des sols (réduction de l'emprise au sol des constructions, stationnement perméable) assurent une meilleure prise en compte du développement durable dans le document d'urbanisme.

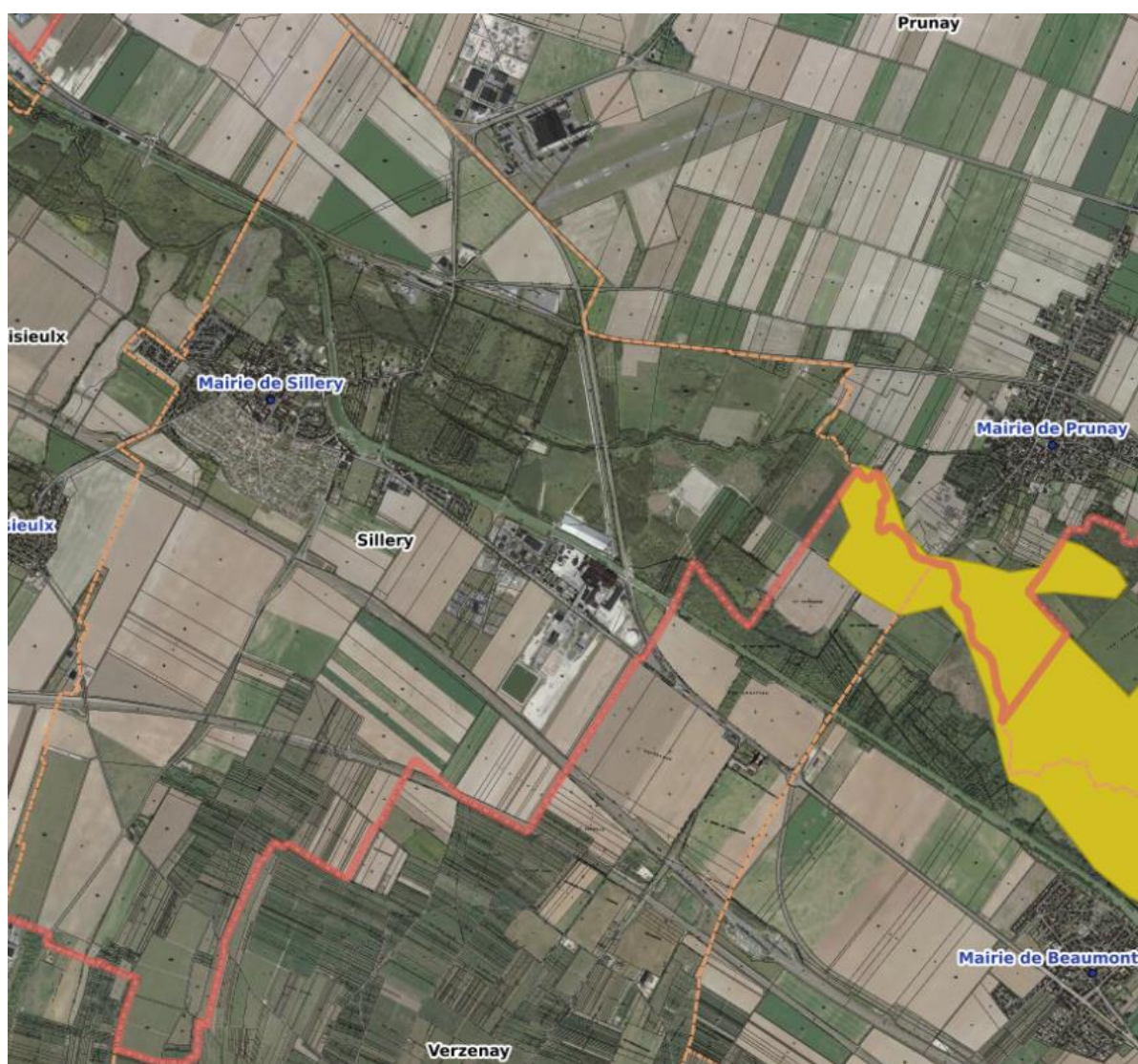
4.3. Espaces agricoles

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la procédure de modification n°1 n'ont pas d'impact sur les espaces agricoles, dans la mesure où elles concernent essentiellement les zones Urbaines.

4.4. Espaces naturels

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 3 km à l'Ouest, sur les communes de Verzenay, Prunay, Beaumont-sur-Vesle et Val de Vesle. Il s'agit du site FR2100284 « Marais de la Vesle en amont de Reims ».

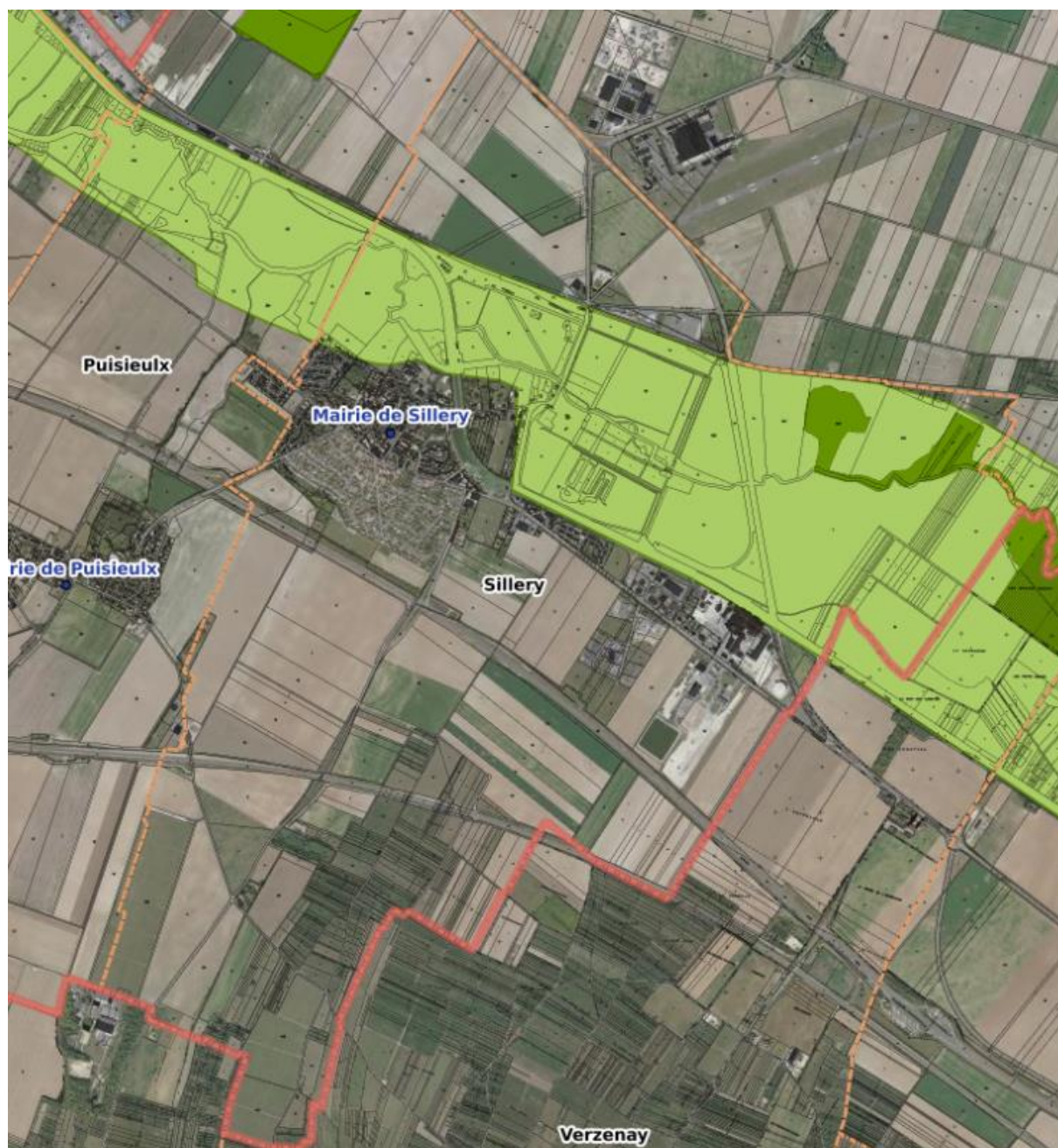
La modification du PLU n'a aucun impact sur ce site inscrit à la directive Habitats.



Source : Géoportail – Natura 2000 « Marais de la Vesle en amont de Reims » – Consultation au 07/09/22

La ZNIEFF II « La Vallée de la Vesle de Livry-Louvercy à Courlandon » et la ZNIEFF de type I « Les Grands marais du Val de Vesle de Prunay à Courmelois » traversent le territoire. Les secteurs concernés par la modification n°1 du PLU se situent en dehors de ces réservoirs de biodiversité.

La modification du PLU n'a pas d'impact sur ces espaces naturels.



Source : Géoportail – ZNIEFF de type I et II – Consultation au 07/09/22

4.5. Risques naturels

Selon le site géorisques (*dont les cartes ci-dessous sont extraites*) qui recense les risques naturels et technologiques sur la commune, celle-ci est concernée par 5 phénomènes :

- Inondation
- Mouvement de terrain
- Glissement de terrain
- Tassements différentiels
- Transports de marchandises dangereuses

La commune de Sillery est concernée par des phénomènes d'inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau.

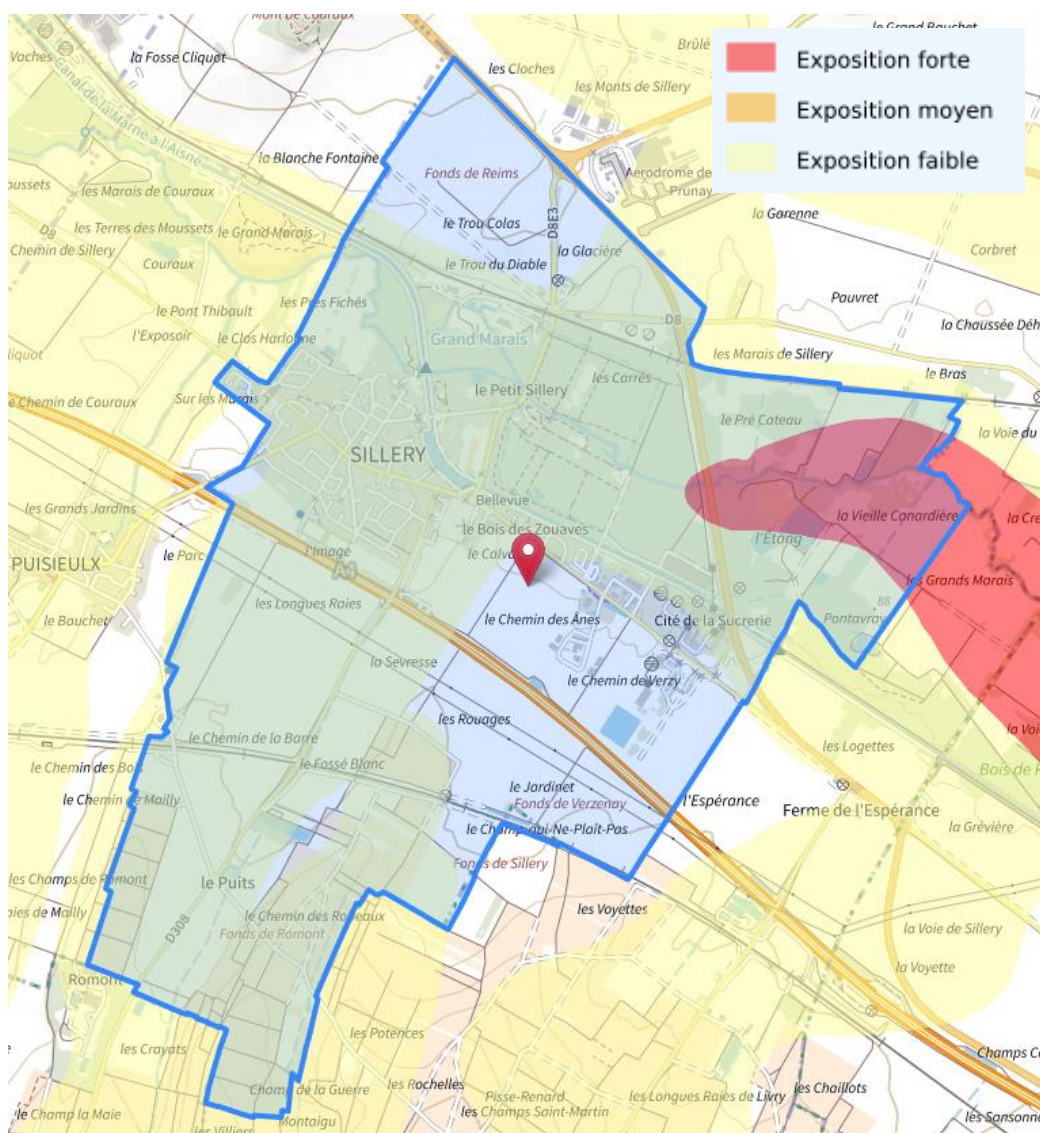
L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

La commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Vesle. Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, ces atlas ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. L'AZI n'a pas de caractère réglementaire. Il constitue néanmoins un élément de référence pour l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles et l'information préventive des citoyens sur les risques majeurs.

La commune de Sillery est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux, faible à fort.

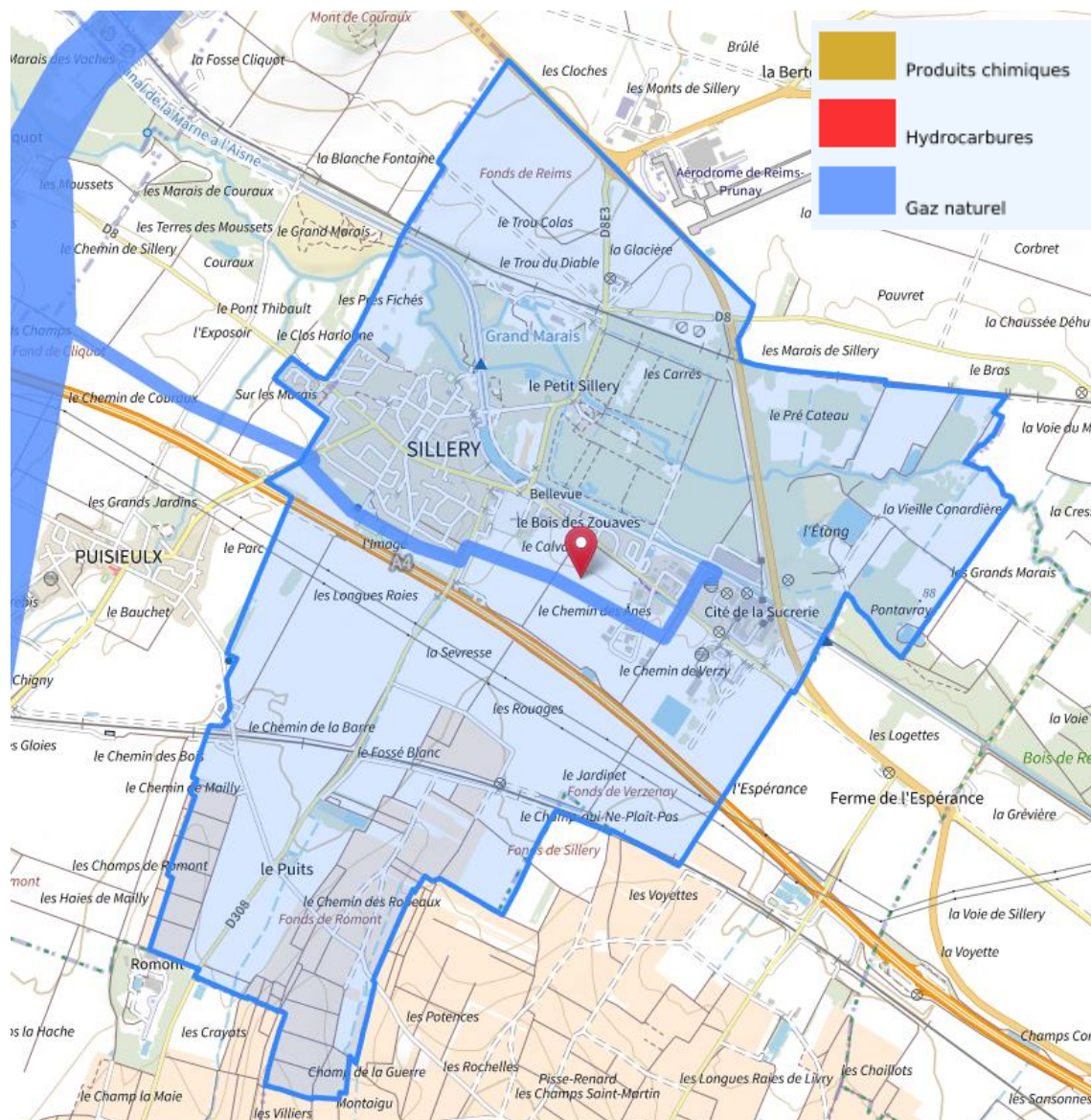
Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles en cas de vente d'un terrain constructible ou au moment de la construction d'une maison.

La partie urbanisée du bourg est concernée par une exposition faible. Les secteurs les plus exposés au phénomène de retrait gonflement des argiles se situent au Nord-Ouest du territoire, et en dehors des zones constructibles du PLU.



La commune est concernée par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses.

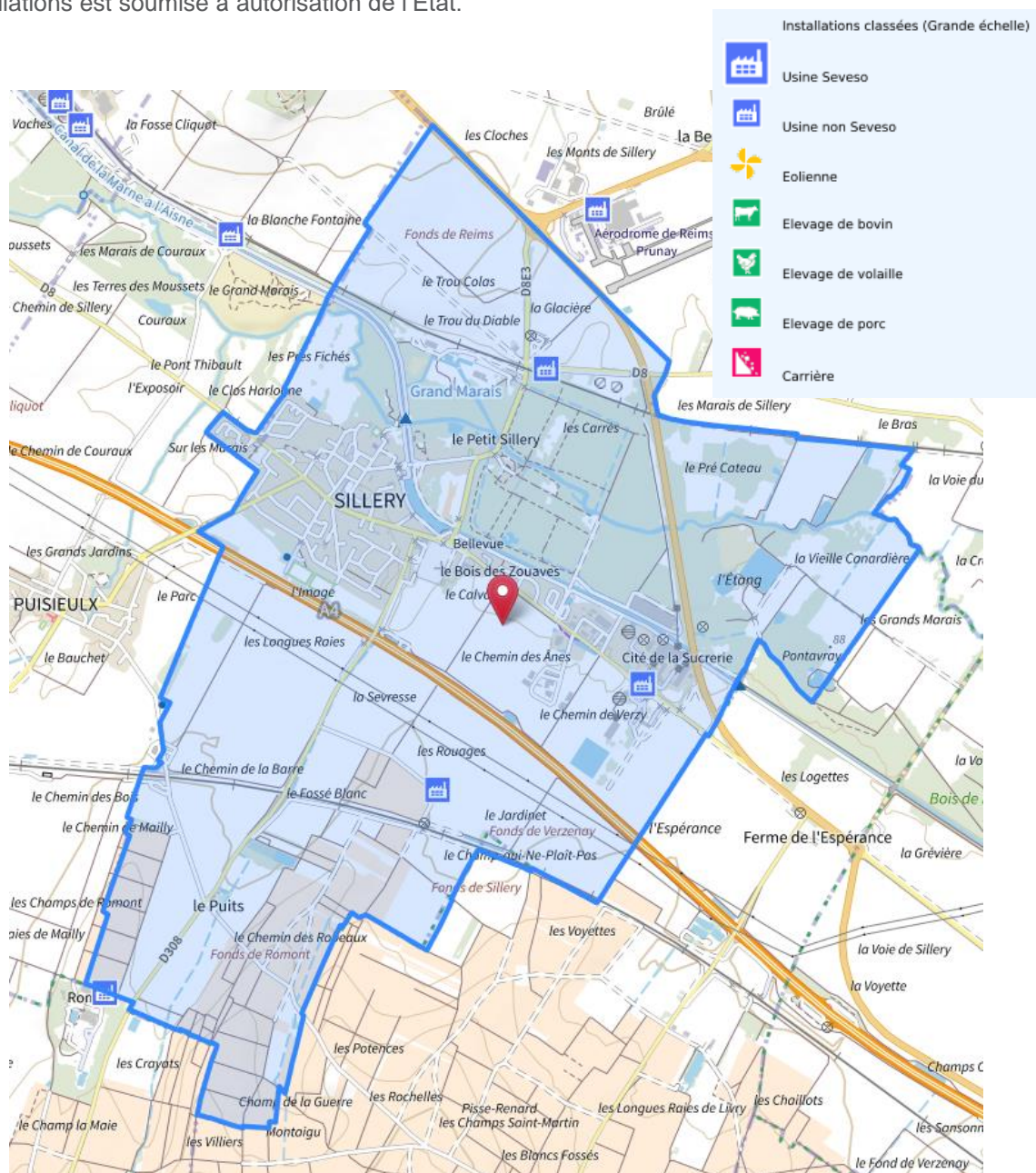
Le territoire est traversé par une canalisation de gaz. Ces installations font l'objet de servitudes d'utilité publique.



La commune de Sillery est concernée par les risques technologiques liés à la présence d'installations industrielles classées et rejetant des polluants.

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat.



Des installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.



La commune est concernée par un risque sismique très faible comme la majorité des communes de la Marne. Il s'agit du degré le plus faible de l'échelle existante en France.

Le potentiel radon est considéré comme faible sur la commune.

Deux arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés sur la commune. Ils concernent la tempête de décembre 1999, comme toutes les communes françaises.

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'impact sur les risques naturels.

4.6. Paysage

La modification n'impacte pas de manière significative le paysage. Les évolutions du règlement et des OAP ne touchent pas au paysage et contribuent à une meilleure insertion des futures constructions dans leur environnement.

La hauteur des constructions est homogénéisée pour toutes les constructions au sein des zones urbaines à caractère résidentiel.

L'élargissement de la bande de protection des milieux au niveau de la zone UXc doit permettre de garantir l'insertion paysagère de futures constructions à vocation économique dans le cadre d'un projet de requalification du site industriel occupé par la société Frangaz. Elle permet la conservation des espaces naturels et de la biodiversité sur le terrain.

4.7. Déplacements et réseaux

La modification du PLU a une incidence positive sur les déplacements.

Elle permet d'inscrire des emplacements réservés pour l'élargissement de voirie, dans des secteurs où il existe des difficultés de déplacement.

Les règles de stationnement sont modifiées en ce qui concerne les habitations et les activités de commerce.

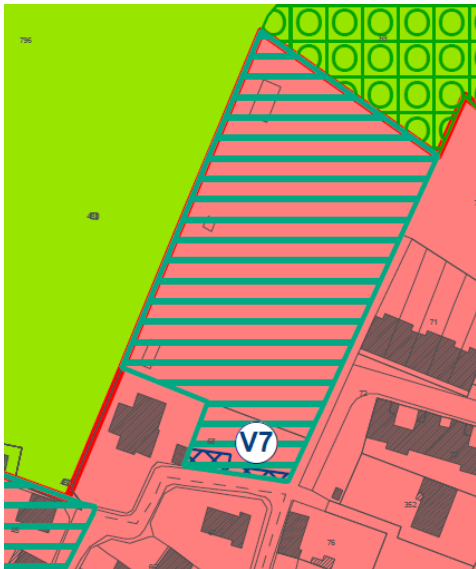
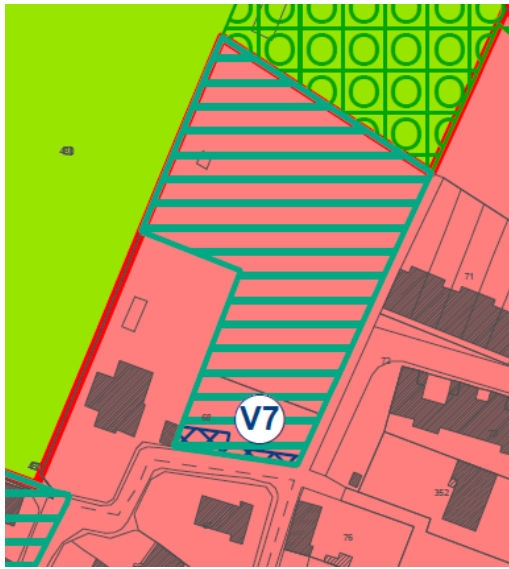
Un emplacement réservé doit également permettre de réaliser de nouvelles places de stationnement à proximité du groupe scolaire.

La capacité globale des différents réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par les réseaux.

ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER SURVENUES APRES LES AVIS PPA ET L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées, au rapport d'enquête et aux conclusions du commissaire enquêteur (enquête publique qui s'est déroulée du 25 septembre au 25 octobre 2023), quelques adaptations mineures du dossier ont été réalisées en vue de son approbation.

Le périmètre de l'OAP sectorielle du secteur « Rue de l'Abreuvoir » est modifié pour laisser un espace suffisant derrière l'habitation existante et permettre à cette dernière d'évoluer. La limite de la zone UCa en fond de parcelle (parcelle 69) est rectifiée comme dans la version initiale du PLU approuvée le 27/01/2014.

Périmètre de l'OAP soumis à enquête publique	Périmètre de l'OAP modifié après enquête publique
	

Les conditions d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OAP évoluent d'un projet d'aménagement d'ensemble vers une urbanisation au coup par coup, au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes.

Rédaction de l'OAP soumis à enquête publique	Rédaction de l'OAP modifiée après enquête publique
Ce secteur sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Ce secteur sera urbanisé au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du périmètre de l'OAP.

Un paragraphe est ajouté dans la présente notice de présentation pour justifier du choix de la procédure engagée. Cf pages 7 et 8 « Choix de la procédure ».

Dans la présente notice de présentation, l'erreur sur le nombre d'OAP, le numéro erroné de la parcelle concernée par l'emplacement réservé V6, et l'établissement de la bande de protection au titre des continuités écologiques, ont été corrigées.

Les incohérences soulevées dans le règlement écrit de la zone UX ont été rectifiées (en tête du règlement de la zone et article UX13 sur les plantations).

La commune souhaite réglementer la hauteur maximale des constructions, quel que soit le type de constructions, à toit à pentes ou à toit terrasse. Dans la zone UC, la règle de hauteur a été modifiée. Le terme « d'égout de toit » a été remplacé par celui « d'acrotère » (propre aux toitures terrasses) afin d'améliorer la compréhension de la règle. Un schéma illustratif de la règle a également été ajouté.

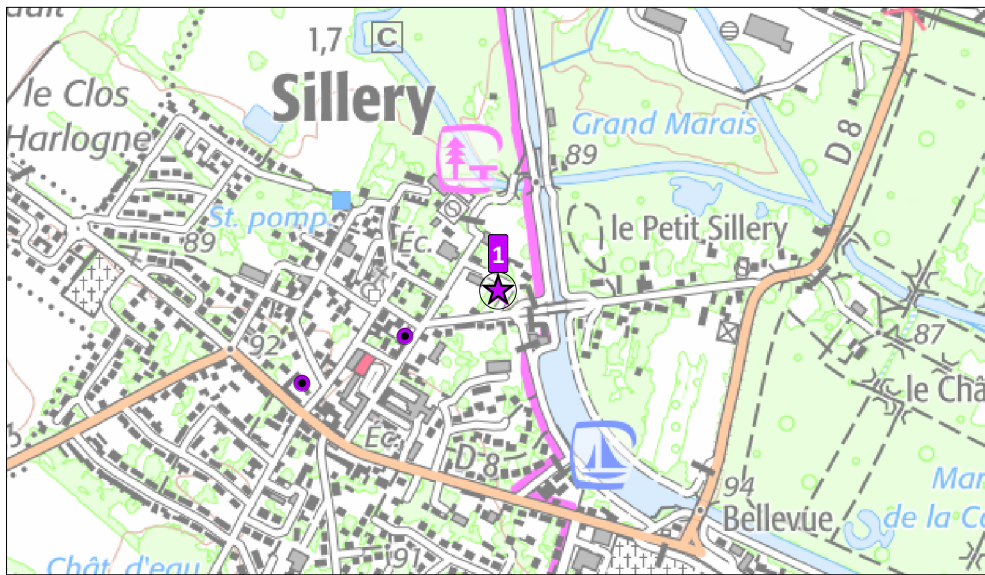


Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillery

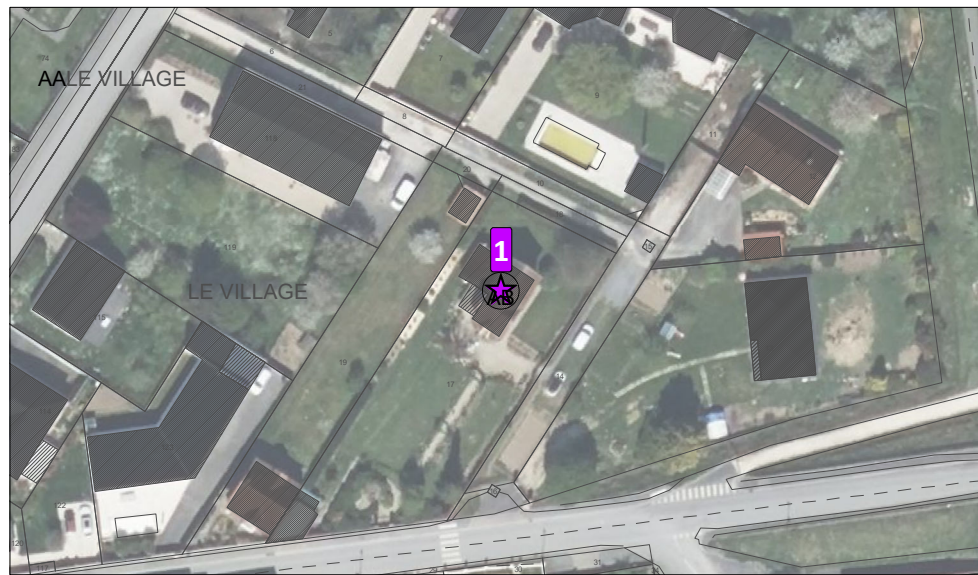
Eléments de patrimoine à protéger

1

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Elément de patrimoine concerné



Autre élément de patrimoine à proximité



Localisation : 18 rue du Petit Sillery

Type : Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Nom : MONGIN



Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillery

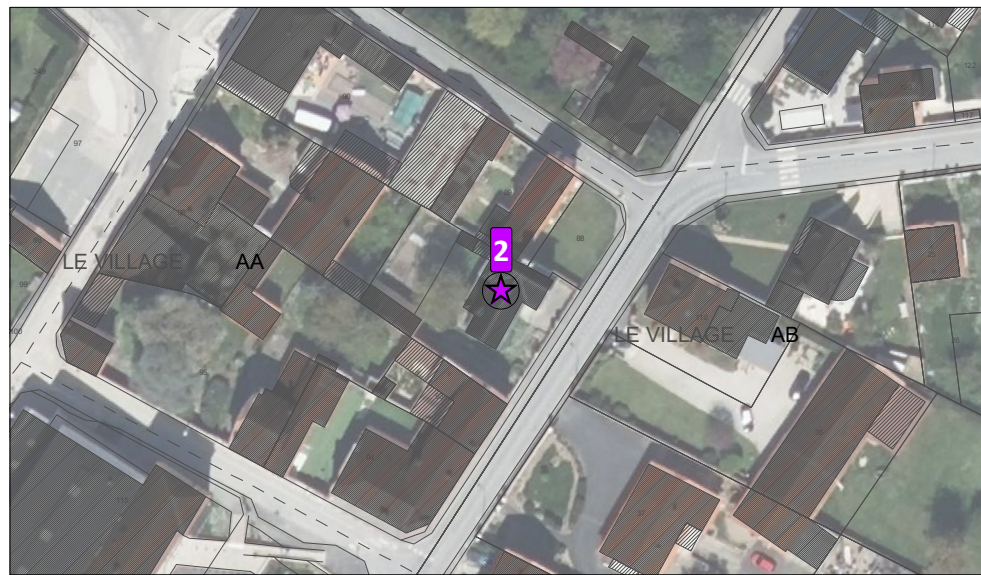
Eléments de patrimoine à protéger

2

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Elément de patrimoine concerné



Autre élément de patrimoine à proximité



Localisation : 9 rue Nicolas Brulart

Type : Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Nom : PERREAU

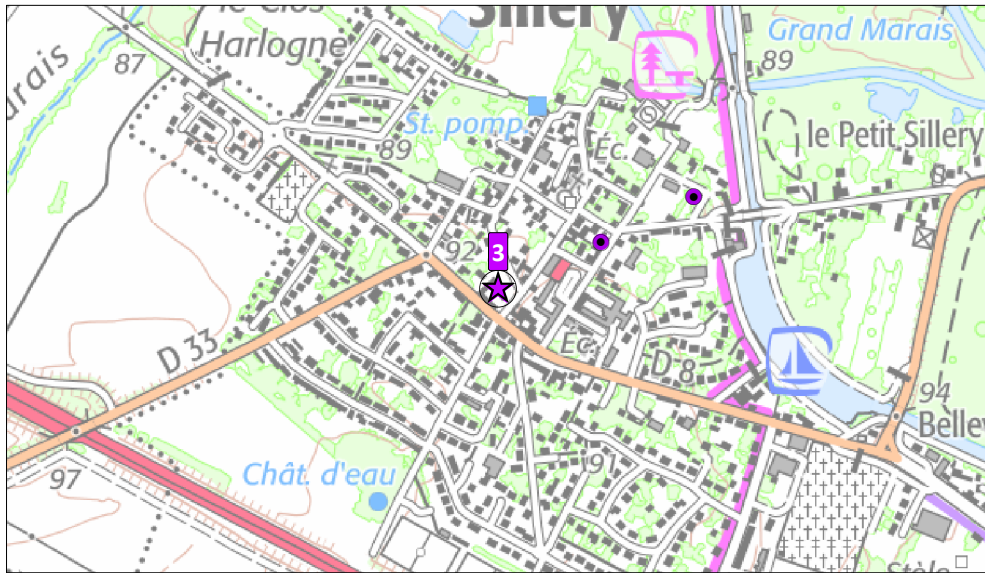


Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillery

Eléments de patrimoine à protéger

3

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Elément de patrimoine concerné



Autre élément de patrimoine à proximité



Localisation : 1 rue de la Barre

Type : Elément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Nom : MURE