



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLERY

## Document C : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 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

# ➤ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

➤ Préambule ..... p. 3

➤ Les choix retenus pour établir les OAP .. p. 5

➤ Les OAP sillerotines ..... p. 7

- *Les OAP transversales* .....p. 7
- *les OAP thématiques* .....p. 15
- *les OAP sectorielles* .....p. 18

## LA PORTEE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Dans le respect et en cohérence avec les orientations définies par le PADD (Article L123-1-4 du code de l'urbanisme), les orientations d'aménagement et de programmation intègrent les objectifs de développement durable :

**1° L'équilibre** entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages espaces naturels et des paysages d'autre part et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

**2° La diversité des fonctions** urbaines 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.

### Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux OAP

**Article L123-1-4 :** « Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune »

« Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

### Les effets juridiques des OAP

**Article L123-5 :** « Tous les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux

## LA PORTEE DES OAP

OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

### **L'articulation avec les autres pièces du PLU**

#### Avec le PADD

Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD

#### Avec les dispositions réglementaires

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

### **La lecture des présentes OAP**

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

## ➤ LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Comme annoncé dans le préambule du PADD, Sillery est un territoire de rencontre. La commune de Sillery se singularise par sa situation géographique, celle d'un territoire d'interfaces multiples et de rencontres :

- des habitants,
- avec le vignoble,
- avec la vallée de la Vesle,
- avec l'influence rémoise.

Ce rôle d'interface se traduit doublement :

- par une influence et des liens avec l'agglomération rémoise (migrations pendulaires, usage de grands équipements de santé, culture, formation, pôle d'emplois, de services ...)
- par son rôle de bourg centre de la frange sud-est de l'agglomération rémoise (habitat diversifié, services et commerces de proximité, animation sociale ...)

Cette situation implique des réflexions d'aménagement pour l'avenir du territoire de Sillery ne pouvant s'affranchir d'une approche globale tenant compte des dynamiques et logiques territoriales qui dépassent les simples limites communales et s'imbriquent nécessairement à plusieurs échelles territoriales au travers notamment des liens avec Reims Métropole et avec les territoires limitrophes de la Montagne de Reims.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement social et économique, de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de **développement durable** où **l'intensité sociale** tient une place importante dans les choix communaux effectués en matière d'aménagement du territoire.

Il s'agit ainsi, dans le cadre de ce PADD :

- d'affirmer **la volonté d'un développement équilibré et intégré** dans une logique de cohésion sociale (activités / habitat / équipements / espaces naturels et agricoles)
- de **tirer parti de toutes les richesses d'un territoire contraint** pour créer des lieux de vie et d'emplois (services et commerces de proximité, habitat)
- de promouvoir une **intensité sociale** et urbaine par l'aménagement d'un cadre de vie de qualité (par des formes d'habitat cohérentes en « îlots villageois », des aménagements d'espaces publics (placettes ...) et des liaisons entre les zones)

Cela suppose de raisonner en termes de préservation et de développement de la dynamique existante, afin de promouvoir un développement urbain harmonieux, équilibré, qui préserve les éléments de singularité du cadre environnemental tout en proposant de nouveaux services et de nouvelles perspectives de développement aux sillerotins, tout en participant à la dynamique d'agglomération.

Les valeurs fondamentales défendues par la commune de Sillery à travers ce PLU pourraient se résumer selon trois principes : **la solidarité, la convivialité et l'innovation.**

- **Des solidarités humaines et territoriales.** La commune de Sillery a une longue histoire de solidarités. Dans le respect de l'autre, il s'agit de s'appuyer sur les actions de chacun (actions publiques et associatives) pour renforcer les solidarités
- **Un territoire ouvert et accessible à tous.** La commune est par nature un lieu de rencontre qui doit être ouverte à tous. Chacun doit pouvoir y trouver de quoi se loger, se cultiver, travailler et, plus largement, participer à la construction commune de la société. L'organisation urbaine, les aménagements, les constructions et les acteurs de la commune doivent participer à cette facilité d'accès pour tous. Constituant une composante identifiée de l'agglomération rémoise, Sillery se caractérise par sa dimension humaine, riche en pôles de vie et de proximités (en termes d'espaces, de pratiques, d'usages et temps). Cette chaleur, inscrite dans la dimension de la commune, doit perdurer et participer à la prise en compte de chaque individu dans l'histoire collective et le projet coproduit ensemble.
- **Un territoire d'expérimentation et d'exemplarité** dans les domaines de l'économie (accompagnement des synergies d'entreprises locales ...), de l'environnement (préservation de la biodiversité, des ressources et des milieux, la limitation des déchets et des consommations énergétiques par un rapprochement commune-nature ...) et du « vivre ensemble » (jardin sauvage, animation à destination des divers publics communaux ...) par la promotion de la polyvalence des équipements, la transformation des pratiques, la disponibilité à l'innovation notamment dans les services publics et l'animation territoriale.

Ainsi, le PADD a arrêté les orientations suivantes :

- **Orientation 1.** Sillery, territoire « porte » d'agglomération
- **Orientation 2.** Sillery, territoire de pépinière
- **Orientation 3.** Sillery, territoire de lien social
- **Orientation 4.** Sillery, territoire nature

La commune a identifié plusieurs secteurs qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives notamment :

- à l'aménagement par la densification de l'habitat,
- à la mise en valeur de l'environnement pour orienter et assurer le développement de la commune,
- à l'articulation entre transports-déplacements et urbanisation.

L'ensemble des zones à urbaniser seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### ↘ Les OAP transversales

- *Renouvellement urbain et densification*
- *Paysage et biodiversité*
- *Mixité sociale et diversité fonctionnelle*
- *Qualité des espaces publics et collectifs*
- *Performances énergétiques et environnementales*

### LES OAP TRANSVERSALES

#### OAP « Renouvellement urbain et de densification »

- **utiliser le foncier de manière économe.** Pour les secteurs à vocation résidentielle mixte, les secteurs seront réalisés de manière privilégiée aux abords des voies principales, secondaires et des espaces structurants. Les formes urbaines à privilégier doivent permettre la diversité des formes de construction afin de créer un paysage de commune « nature ». Les dents creuses et sites de renouvellement urbain participe à la gestion raisonné du développement de la commune.
- **axer les développements sur des secteurs d'extension prioritairement situés dans le tissu urbain et/ou en continuité des zones existantes.** Les zones à urbaniser de manière prioritaire se situent en lien avec le bourg, en continuité avec les dernières opérations et au cœur du réseau de cheminements doux.
- **promouvoir une politique de renouvellement urbain.** La volonté de la collectivité est d'améliorer la qualité de vie de chacun en privilégiant un développement urbain basé sur le renouvellement des quartiers existants permettant une intensité urbaine plus importante. Cette politique doit permettre de répondre aux objectifs que la collectivité s'est fixée c'est-à-dire favoriser l'intensité urbaine, limiter les déplacements, rentabiliser les équipements, rationaliser le foncier, économiser les ressources naturelles.
- **valoriser le cadre de vie.** Pour que l'intensité urbaine soit un atout pour tous, il est toutefois nécessaire d'encadrer ce renouvellement et plus généralement le développement de l'urbanisation. La qualité du bâti, l'usage des espaces libres, l'ambiance proposée la qualité des logements et des espaces extérieurs, la performance énergétique... sont autant d'éléments du cadre de vie. Il faut donc intégrer toutes ces données dès la conception d'un projet
- **encourager des formes urbaines diversifiées.** En jouant sur la recomposition de la trame parcellaire, la recherche de formes urbaines innovantes plus économes d'espace, chaque opération, modeste ou d'envergure, doit contribuer à la réalisation de cet objectif. Mais cette recherche de « compacité » doit nécessairement s'inscrire dans une réflexion plus large sur les conditions d'insertion du projet dans son contexte immédiat, sur le rôle et la valeur d'usage des espaces ainsi créés.
- **favoriser la densification et l'intensification urbaine.** L'intensité n'a de sens que si elle offre des logements confortables et individualisés. Cela nécessite un autre regard sur la façon de construire les logements, de leur donner des qualités qu'ils n'ont pas aujourd'hui, de les concevoir autrement. Il permet également d'offrir des logements mieux conçus, plus intimes, plus économes en énergie, plus lumineux, etc. Ce sont donc à la fois le fonctionnement du quartier et le confort intérieur qui doivent être améliorés.

Afin de favoriser un renouvellement des centralités et des différents quartiers, les OAP du PLU repèrent les espaces visés par cette politique (OAP par secteurs). L'intensité urbaine souhaitée y est décrite, en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage du PLU les complètent.

#### OAP « Paysage et biodiversité »

- **créer des espaces publics ou collectifs plus naturels.** La tendance à l'uniformisation n'a pas effacé les particularités des territoires fondées sur des phénomènes stables : hydrographie, géologie, topographie. La volonté de préserver ces particularités passe par des transitions paysagères aménagées. Élément majeur



### LES OAP TRANSVERSALES

de la composition d'un nouvel ensemble, l'espace collectif paysager est trop souvent limité à l'aménagement de surfaces résiduelles. Il doit prendre le statut d'élément fort, source de biodiversité et de paysage au travers des nouvelles opérations et accompagné par la structure privative aux abords.

- ➔ **prévoir les marges de recul suffisantes.** Les constructions et installations doivent observer un recul suffisant pour assurer notamment le maintien des circulations écologiques. Les orientations relatives aux fossés ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant déplacés partiellement, ni à ce qu'ils soient traversés par des voies ou des cheminements piétons-cyclistes.
- ➔ **créer des secteurs de biodiversité.** Quelle que soit leur nature, les espaces verts et d'accompagnement peuvent présenter des secteurs de refuge de la biodiversité sous réserve d'être bien gérés. La conception paysagère peut s'orienter vers un aménagement très jardiné, nécessitant de l'entretien ou au contraire vers un aménagement plus naturel et proche d'une perspective prairiale demandant un entretien plus réduit. La solution n'est pas un choix entre les deux mais un équilibre relatif de ces deux aspects en fonction des usages voulus et de l'importance de la proximité avec les espaces ressources proches (zones humides et sèches, bois, marais, corridor, espaces verts publics à gestion écologique...). Il est important qu'au sein d'une même emprise, les enfants ou habitants trouvent des espaces de jeux (piétinés et entretenus) et des espaces plus extensifs. Pour toutes les opérations de construction, et plus particulièrement les lotissements ou les permis d'aménager, le porteur de projet ne pouvant pas contrôler totalement la qualité des espaces dans les lots, un environnement de voies, d'espaces collectifs verts de qualité est indispensable pour garantir une image et une plus-value naturelle à cet ensemble.
- ➔ **proposer des espaces naturels de rencontre.** Le principe même d'espaces paysagers collectifs accessibles et utilisables par tous implique de leur donner une place centrale ou sur un lieu fréquenté de l'aménagement. Ce type de position leur garantit une meilleure sociabilité du fait de leur accessibilité et de leur visibilité. Il est possible en un seul lieu de concentrer la majeure partie des surfaces exigées afin d'avoir un lieu intéressant dans son ampleur et ses futures fonctions plutôt que de multiplier les espaces résiduels (par exemple le long de la Vesle, du canal ou dans les espaces boisés ...). La mise en relation avec les espaces naturels et les corridors écologiques de l'aire de jeux est également à rechercher (maillage de cheminements verts, interface avec les fonds de parcelle et l'espace public circulé...).
- ➔ **privilégier un assainissement des eaux pluviales favorable à la biodiversité.** Pour étendre l'effort de traitement paysager et de recherche de lieux d'expression laissés à la biodiversité, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés à la réflexion. Ils s'inscrivent dans une logique de gestion alternative qui dépasse le strict ouvrage technique pour privilégier les solutions douces intégrées au paysage. Selon les techniques, leur fonction de rétention temporaire est complétée par une utilisation possible de tout ou partie par le public (plaine de jeux, espaces alternatifs de cheminements...). Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales apporte des éléments intéressants en matière de biodiversité dès lors que les systèmes employés permettent de se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau. Il convient donc de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser des revêtements non étanches, poreux qui faciliteront une infiltration diffuse des eaux pluviales de ruissellement et dégageront des espaces verts ou naturels.

### LES OAP TRANSVERSALES

- **accompagner le cycle naturel.** Les espaces bénéficiant d'une fauche tardive sont aussi bien présents en secteurs ruraux (jachères) qu'en milieux urbains voulus (secteurs de parc avec faible entretien) ou résiduels (talus, délaissés de voirie...). Les friches font partie des végétations herbacées indispensables au développement des insectes, et donc de toute la faune qui en dépend (oiseaux, mammifères insectivores, reptiles, prédateurs en tête de chaîne alimentaire...). La végétation herbacée déploie un cycle annuel.
- **informer les populations sur les aménagements favorables à la biodiversité.** Les opérations de « délaissés » de la végétation doivent s'accompagner d'une campagne d'information (panneaux mis en place sur les parcelles et espaces concernées) indiquant qu'il ne s'agit pas d'un laisser-aller en matière d'entretien mais bel et bien d'une opération volontaire visant à favoriser la biodiversité. L'information sur le traitement particulier de la végétation peut être ainsi indiqué : « Accotement (ou friche) refuge : fauchage retardé ». Ce mode de gestion permet de limiter quelque peu le coût des travaux d'entretien en apportant un plus au paysage par la présence de végétation en fleur.
- **végétaliser les parcs de stationnement.** Un parc de stationnements végétalisé propose un revêtement au sol non imperméable, permettant le développement d'une végétation herbacée. Il présente de nombreux avantages en matière de biodiversité : maintien voire amélioration des continuités écologiques, au contraire des aménagements classiques. Ainsi, ces espaces deviennent des éléments de la trame verte urbaine ; amélioration du cadre paysager car ils constituent des espaces verts à part entière, infiltration des eaux de pluie dans le sol pour limiter les surcharges du réseau d'assainissement ; affirmation de l'image d'un territoire ou d'une entreprise écologiquement responsable et respectueuse de l'environnement. Il existe plusieurs situations d'aménagement de parkings végétalisés. Ceux-ci peuvent être constitués en totalité de surfaces perméables (gazon dominant) ou être mixtes (bitume pour les voies et gazon pour les aires de stationnement). Les matériaux utilisés peuvent être des dalles bétons alvéolées, où on ajoute ensuite la terre et les graines, des dalles pré plantées ou une graminée prêt à poser.
- **créer des continuités entre espaces.** Les haies, les bords de voies et de chemins, les friches naturelles et industrielles, les talus de voies ferrées, les espaces verts, les jardins organisés des particuliers sont autant de milieux qui peuvent permettre la création de liaison et d'aboutir ainsi à un maillage écologique favorable aux espèces végétales et animales.
- **prendre en compte chaque espèce dans son projet.** Au sein de l'environnement urbain et rural, les végétaux constituent la base de la chaîne alimentaire pour produire de la matière organique.
- **valoriser les franges urbaines.** Conserver une bande enherbée systématique aux limites des zones naturelles agricoles avec les autres zones (urbanisées) à un intérêt écologique important variant selon les cas. Pour les zones boisées, installation d'espèces propres aux lisières forestières, botaniques, faunistiques. Pour les rivières, ruisseaux et mares : diminution de la pollution directe du cours d'eau par les intrants agricoles en éloignant la source d'émission et les surfaces soumises à traitement chimique. Pour les zones bâties : refuge pour les plantes ...

Afin de préserver et valoriser les paysages et la biodiversité, les OAP du PLU repèrent les espaces visés par cette politique. La préservation et la valorisation des continuités écologiques voire leur remise en bon état sont identifiées et décrites par des espaces réservés « au service » des continuités écologiques ou d'accompagnement végétal (Cœurs « nature ») en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage du PLU les complètent.

### LES OAP TRANSVERSALES

#### OAP « Mixité sociale et de diversité fonctionnelle »

- **favoriser les zones mixtes.** A l'exception des zones dont les activités sont incompatibles avec d'autres usages, la vocation dominante des zones doit être accompagnée d'un développement diversifié et mixtes des fonctions (services, équipements ... °).
- **créer des « pôles de vie »** alliant activités, habitat, équipements ... tout en stimulant une offre résidentielle diversifiée par une offre de nouvelles opérations.
- **promouvoir les modes évolutifs des constructions et des typologies de logements** favorables à l'environnement. Des dispositions particulières en termes d'isolation des bâtiments seront recherchées, l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation énergétique est réduite. Mais également par l'emploi de matériaux et de normes de construction favorisant les architectures contemporaines, bioclimatiques et écologiques.
- **diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation** pour répondre à l'ensemble des demandes. Elle doit s'enrichir avec de nouveaux produits (logement de petite taille, logements adaptés, logements individuels groupés ou pas ...).
- **aménager qualitativement les zones à urbaniser.** Cela doit permettre de maîtriser l'étalement urbain grâce à un aménagement économe de l'espace, d'assurer la continuité de la structure urbaine, de favoriser une mixité fonctionnelle et sociale. En matière de principe d'aménagement, il est nécessaire de prévoir l'implantation des structures et équipements nécessaires au développement de la commune, directement complémentaires de la création d'habitat et susceptibles de créer ou de maintenir des relations sociales (commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif, espaces communs et espaces publics, repères urbains...)
- **créer un habitat varié** qui accompagne l'évolution des structures familiales. Les logements proposés doivent permettre de trouver la structure adaptée à la composition et aux moyens de chacun ; de proposer une typologie variée de constructions dans un même programme (maisons de ville, maisons sur lots et collectifs, répartis selon un plan masse organisé autour de voies et d'espaces adaptés dans un contexte urbain cohérent)
- **répartir dans des typologies de formes d'habitat variées,** une gamme de types de logements étendue passant, selon le contexte, du studio avec balcon au logement familial avec terrasse ou jardin accolé ou partagé. L'idée est que l'ensemble des territoires puisse accueillir les structures familiales les plus variées

Afin de définir l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains, mais également 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, les OAP du PLU repèrent les espaces visés par cette politique. Ces objectifs sont identifiés et décrits par la mixité des zones avec des dominantes et un accompagnement végétal, en transports collectifs et en modes alternatifs à la voiture en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage du PLU les complètent.

## LES OAP TRANSVERSALES

### OAP « Qualité des espaces publics ou collectifs »

- **aménager les espaces publics en prenant en compte la qualité d'usages.** Les espaces collectifs doivent être au cœur des aménagements. Ils sont fondamentaux dans la vie d'un quartier. On ne peut se contenter de les positionner au coup par coup : ils doivent être au cœur de la démarche et adaptés aux contextes existants ou projetés. Ils doivent donner la priorité aux piétons et cyclistes, notamment sur les circulations qui relient l'opération aux pôles structurants. Ils ne doivent pas être de simples délaissés ou un espace dédié à la seule voiture. Ils doivent donc être agréables, accessibles et protéger les plus fragiles. Les infrastructures constituant les espaces collectifs des opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les normes définies par la collectivité. Une attention particulière doit également être portée au confort d'usage des personnes à mobilité réduite (adhérence, reliefs, largeurs des joints, tassements différentiels...).
- **définir des espaces collectifs en cœur d'îlots.** Ils doivent être accessibles par les habitants depuis les logements et sécurisés, notamment pour les enfants. Ils doivent être vus depuis le logement et ne pas être de simples délaissés de voirie. Par exemple, il semble plus pertinent de les localiser directement au contact des logements, et non rejetés loin de l'opération. Ils ne doivent pas être coupés par des espaces où la voiture est prioritaire. Ils doivent être appropriables. Ainsi ils doivent pouvoir à la fois profiter de l'ensoleillement à certaines saisons et de l'ombre à d'autres ; ils doivent avoir un usage : jeux d'enfants, parc d'agrément, fonction ornementale ...
- **organiser une trame viaire.** La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries complémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire est végétalisée, pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes lorsqu'il figure dans le secteur d'aménagement considéré. La trame viaire favorise l'intégration dans ses aménagements de la trame des fossés ou des cours d'eau pour en faire un élément d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles circulations faunistiques qui pourraient utiliser ces fossés et à laisser suffisamment de place à l'accompagnement végétal de ce réseau de fossés et de cours d'eau. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées. Sauf indication contraire, les eaux de toitures sont infiltrées en priorité dans ce réseau de noues et de fossés, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- **proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces** et favorisant un cadre de vie de haute qualité
- **mettre les espaces publics au cœur des projets** et organiser au mieux les déplacements doux vers les services nécessaires au quotidien
- **limiter les impacts paysagers des constructions** par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et ruraux dans le cadre de la mise en place d'espaces tampons paysagers (entre secteurs d'habitat/activités/équipements/infrastructures) et par le maintien de terres agricoles et naturelles (lisières paysagères avec les espaces agricoles ...).
- **contribuer au maillage du territoire** par des espaces verts notamment naturels. Ils contribueront ainsi au bien être des habitants et à la biodiversité. La présence d'éléments naturels favorise l'usage des lieux en contribuant à la climatisation des

### LES OAP TRANSVERSALES

espaces publics et collectifs. En général, les arbres seront implantés de manière à apporter de l'ombrage aux cheminements et aux trottoirs. Les espaces verts et naturels doivent cependant être adaptés aux fonctions attendues de l'opération : repos, détente, loisirs, jeux pour enfants, découverte de la nature etc., en prenant en compte le caractère multifonctionnel de certains lieux. Des espaces intermédiaires productifs (maraîchage par des jardins partagés, collectifs par exemple ...), espaces de mixité, pourront être créés.

- ➔ **renforcer les cheminements doux interquartiers.** Le renforcement général du réseau piéton et/ou cyclable qui maille la commune est recherché. Ce réseau relie les nouveaux secteurs de développement au tissu existant, mais aussi les principaux pôles d'activités et de services. Pour redonner toute sa place aux piétons, l'organisation de la trame viaire doit proposer des voies de circulation mixte ou la voiture n'est pas prioritaire. Tous les modes de déplacement doivent être pris en compte dans les aménagements.
- ➔ **optimiser les espaces publics voués au stationnement.** En termes de stationnement des voitures, il faut favoriser leur report en périphérie d'opération (mutualisation, parkings collectifs...). Très consommatrices de foncier, les aires de stationnement, recouvertes de bitume, dévalorisent l'image des ensembles bâtis et augmentent fortement l'imperméabilisation des sols. Les solutions alternatives existent et, dès lors qu'elles sont prévues en amont, permettent de réduire les emprises foncières de l'opération et donnent la possibilité de réaliser, par exemple, des plantations ou des aires de stationnement végétalisés. Cependant, cela ne signifie pas que la voiture n'a plus sa place. Une relation aisée entre les stationnements et les logements (sas, cheminement, éclairage par exemple ...) doit être pensée en fonction des habitants (pratique pour les enfants, les courses...).
- ➔ **créer des espaces de transition entre les limites public-privé.** Les espaces de transition sont des lieux de convivialité et assurent le lien social. Visibles depuis l'espace public, ils créent une zone de transition entre la rue et le bâti. Ils assurent le prolongement du logement et la transition vers l'extérieur, entre l'habitat et la rue : « ni dedans, ni dehors ». Ils permettent une transition de l'intime à l'espace public. Le traitement des transitions doit permettre d'avoir un lieu de respiration. Cela crée alors une transition avec l'espace privé qui ne doit pas être en contact direct avec l'espace public afin de favoriser l'impression de chez soi. Les espaces de transition peuvent prendre plusieurs formes en fonction du contexte : un aménagement de l'espace bordant le logement filtrant des vues directes de l'extérieur, un léger retrait végétalisé constituant un effet de rideau depuis l'espace public .... De plus, les édifices abritant poubelles, vélos ou autres locaux techniques nécessitent une attention particulière en termes d'intégration, afin de ne pas donner un sentiment de délaissé. Les aires de dépôt, déchargement ou manutention sont obligatoirement à proscrire dans ces marges.

### **OAP « Performances énergétiques et environnementales »**

- ➔ **gérer et préserver les ressources en eau** par la création d'une trame hydraulique dont les fonctions paysagères, écologiques sont à préserver. On recherche leur intégration aux aménagements urbains sous forme par exemple de partie intégrante d'un système d'assainissement pluvial (noues d'infiltration, bassins paysagers ...).
- ➔ **promouvoir une composition urbaine favorable à l'environnement.** Lorsque les secteurs à urbaniser sont au contact direct des secteurs pavillonnaires périphériques existant, on privilégie des formes urbaines proches de la

### LES OAP TRANSVERSALES

typologie des zones urbaines limitrophes (maison de ville ...) pour assurer une transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant. Les transitions entre les secteurs à vocation économique et ceux à vocation résidentielle s'organisent au travers la réalisation de voirie « tampon », ou, à défaut, de corridors verts à vocation de loisirs ou de cheminements piétons - cyclables et / ou de rideaux arborés.

- ➔ **maîtriser les consommations énergétiques en faveur de déplacements doux.** Le renforcement général du réseau piéton et/ou cyclable qui maille la commune est recherché. Ce réseau relie les nouveaux secteurs de développement au tissu existant, mais aussi les principaux pôles d'activités et de services.
- ➔ **consommer moins d'énergie.** L'impact environnemental d'un bâtiment dépend autant de son exploitation que de sa construction. Ainsi, la mise en œuvre de solutions techniques respectueuses de l'environnement dès le stade de la conception permet de limiter l'empreinte écologique tout au long de la vie d'un bâtiment jusqu'à son éventuelle déconstruction. L'amélioration des caractéristiques bioclimatiques des bâtiments passe de plus par une évolution des modes de faire et de construire générant des économies d'énergie et, à terme, un meilleur amortissement des investissements. Certains principes d'organisation urbaine permettent de participer à limiter cet impact environnemental : une orientation privilégiée des constructions au sud contribue à réduire la consommation d'énergie l'hiver et les besoins en chauffage, grâce à un apport solaire passif. Cela favorisera le confort intérieur de la construction par un apport optimisé de lumière naturelle qui contribue à limiter la consommation d'électricité. Un bâti compact et resserré permettra de réduire la surface d'enveloppe en contact avec l'extérieur et améliorera son isolation. Une concentration des constructions favorisera une mutualisation des productions d'énergie et une réduction des linéaires de réseaux. Des installations techniques qui réduisent les consommations énergétiques accompagneront les projets : des équipements et appareils basse consommation ; l'utilisation d'énergies renouvelables : solaire, bois ..., des dispositifs et matériaux performants ...

Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation des ressources naturelles (air, eau, sol ...), de la biodiversité, des espaces verts, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, les OAP du PLU repèrent les espaces visés par cette politique. Ces objectifs sont identifiés et décrits par les orientations notamment en matière d'accessibilité et de desserte

à organiser ou à optimiser et de traitement des espaces publics ou collectifs voire des paysages en fonction de l'environnement urbain. Le règlement et le zonage du PLU les complètent.

### Les OAP thématiques

#### ↘ Les OAP thématiques

- *Trame verte et bleue*

- *Préservation du patrimoine*

- *Préservation des linéaires commerciaux et artisanaux de proximité*



### OAP thématiques

#### Trame verte et bleue

- **préserver, protéger et valoriser les « cœurs de nature »** Tous les cœurs de nature indiqués sur le schéma devront être préservés, protégés et valorisés (espaces naturels, ZNIEFF 1) y compris les espaces ayant vocation à être aménagés pour accueillir des équipements et installations de loisirs.
- **maintenir et conforter les corridors biologiques intra-urbains.** Suivant la configuration des lieux, certaines prescriptions devront être mises en œuvre aux abords des corridors biologiques et des « cœurs de nature ». Notamment en adaptant les voies de franchissement et les ouvrages d'art (ponts) par le maintien de la continuité des corridors terrestres au niveau de la traversée des ponts (réalisation de passages adaptés ...) ou lors de la réfection des voiries.
- **rechercher la diversité des plantations.** Réaliser une bordure de plantations (arbres, arbustes, herbacées) en accompagnement des cheminements doux afin de permettre la circulation des espèces et de fournir des ressources alimentaires ou des abris (en fonction de la configuration des lieux et de la nature des espaces à relier).

#### Préservation du patrimoine

- **valoriser le patrimoine bâti en tant que composante de l'identité du territoire.** Il se compose de bâtiments emblématiques (édifices religieux, grands édifices civils, grandes propriétés...) ou d'éléments plus modestes (vendangeoirs, anciennes fermes ...). Certains ensembles urbains, bien que composés d'éléments relativement modestes, sont remarquables et constituent une autre forme de patrimoine (exemple de la cité ouvrière à proximité de la sucrerie).
- **privilégier le développement urbain par renouvellement des quartiers existants et favoriser la rénovation des bâtiments existants** (accessibilité, efficacité énergétique). Il convient avant tout d'identifier le patrimoine afin de le préserver et d'inciter à sa mise en valeur. Le secteur graphiquement délimité dans le PLU constitue à lui seul un espace sur lequel le patrimoine est omniprésent et pour lequel une protection est assurée par l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme.
- **concilier préservation patrimoniale et développement résidentiel.** Deux objectifs généraux sont à concilier partout, en trouvant à chaque fois le bon équilibre. D'une part, il faut d'une part veiller à ne pas dénaturer le patrimoine. Il en va de l'identité du territoire, mais aussi de son attractivité. Pour cela, on recherchera en permanence l'authenticité des bâtiments, le respect des techniques et des matériaux traditionnels, la réparation des éléments en place plutôt que leur remplacement par des éléments neufs ... D'autre part, il faut faire en sorte que ce patrimoine trouve des usages. Rien n'est pire qu'un élément de patrimoine dont on n'a plus l'usage. C'est la certitude que personne ne veillera sérieusement à son entretien et qu'il déperira à court ou moyen terme. Il faut donc accepter que l'usage des éléments de patrimoine puisse évoluer afin de garantir leur pérennité à long terme notamment pour des vocations résidentielles et dans un souci d'amélioration de l'efficacité énergétique, des possibilités d'extension et de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (c'est-à-dire par la mise aux normes d'habitabilité).



### OAP thématiques

#### **Préservation des linéaires commerciaux et artisanaux de proximité**

- **dynamiser le commerce sillerotin par son rayonnement de bourg centre.** Dans la perspective de l'objectif de mixité urbaine et visant à garantir l'intérêt général, l'enjeu est d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clefs du dynamisme économique du centre bourg, ne voient leur destination modifiée. Le risque est alors d'aboutir à des centralités « mortes » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, soit remplacé par d'autres destinations, notamment comme des logements ou services peu favorables à l'animation urbaine.
- **maintenir les commerces de proximité.** La problématique des changements de destination revêt une grande importance pour la gestion du PLU dans la durée, notamment à l'égard des formes de commerce de détail souhaitées en centre, mais aussi en ce qui concerne les opérations de transfert d'activités existantes. La commune n'hésite pas à réglementer au sein de son PLU, le sens du maintien de la diversité du commerce de proximité. En substance, la destination des équipements commerciaux et/ou artisanaux le long de certaines voies repérées graphiquement se trouvait « gelée », tout changement de destination étant proscrit par le document d'urbanisme.
- **développer la diversité de l'offre.** Compte tenu des réalités urbaines (vieillesse des populations entraînant une mobilité réduite des personnes les handicapant très fortement si les achats quotidiens nécessitent des déplacements à pied importants), des impératifs (Grenelle de l'environnement) de réduction du trafic automobile, cela se traduit par la volonté de promouvoir des dispositions de commerces de proximité praticables à pied pour les achats quotidiens, qui plaident fortement pour le maintien d'un tissu commercial de proximité diversifié. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires artisanaux et commerciaux" doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales ou commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif » et sont interdits des affectations ou destinations qui ne répondent à cet objectif d'intensité urbaine et de mixité fonctionnelle.

## ➤ LES OAP SILLEROTINES

### OAP sectorielles

#### ➤ Les OAP sectorielles

- Les Erables
- Sur le Paradis
- Pré la Ville
- Le Calvaire, l'Enclos, le Parc d'activités et les Bords du Canal
- Les cœurs « nature » constitutifs de la trame verte et bleue

*L'ensemble des zones à urbaniser seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*



## ➤ LES OAP SILLEROTINES

### Secteur « Les Erables »



#### ORIENTATIONS URBAINES

Vocation à conforter ou à créer

■ Zone à dominante d'habitat

■ Zone agricole à pérenniser

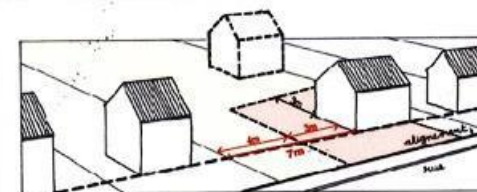
Accessibilité et desserte à organiser et à optimiser

---> Connexion voirie / accès à traiter / greffe à l'existant  
 ---> Principe de cheminement doux à valider  
 ---> Flux fonctionnelle

■ Equipement (cimetière)

■ Extension du cimetière

Implantation du bâti (site inoccupé)



#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Traitement des espaces publics ou collectifs

■ Espace public à végétaliser

● Espace public ou collectif de rencontre (impasse...)

Valorisation et traitement des paysages

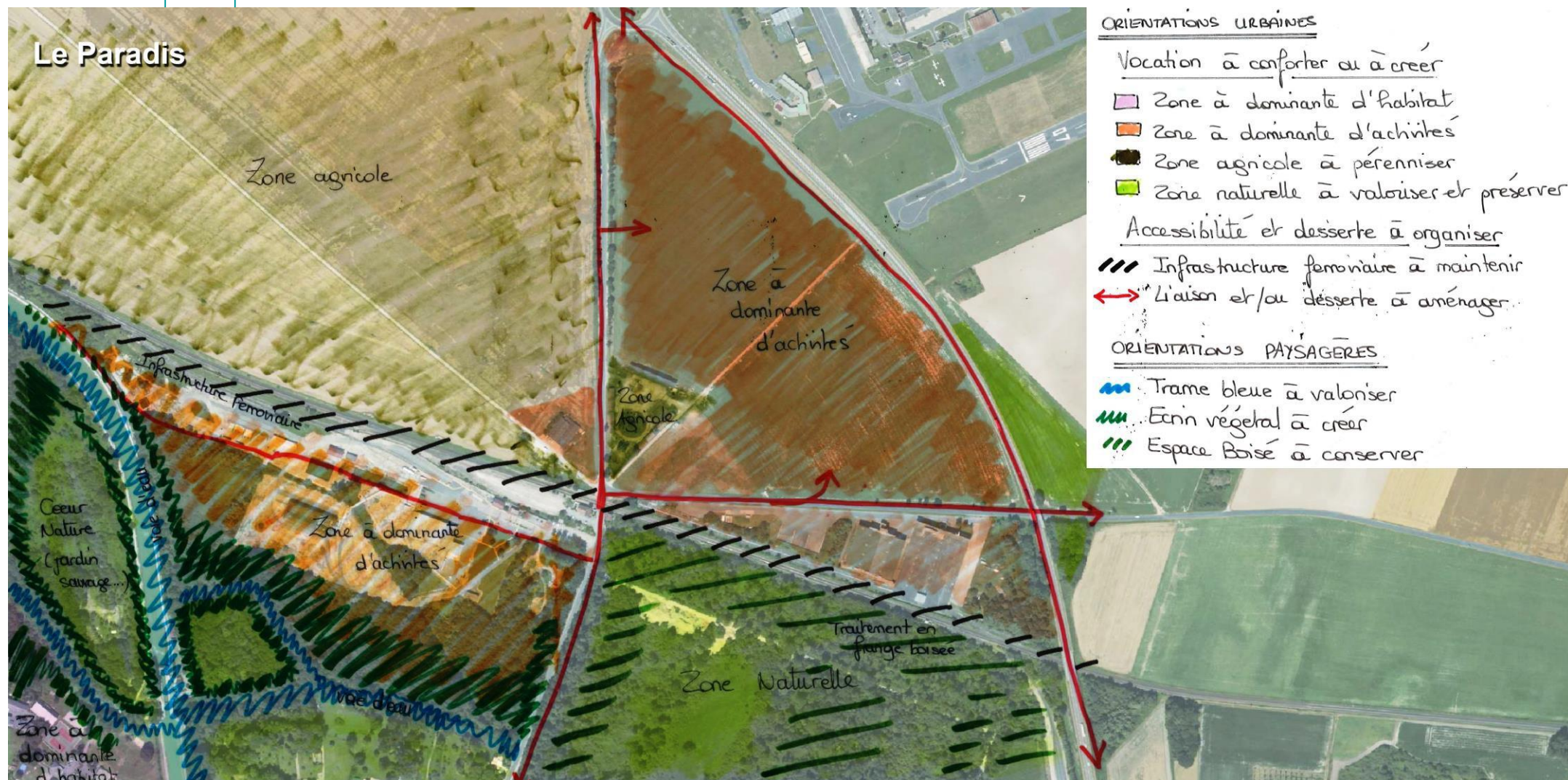
■ Zone tampon paysagé (espace boisé à créer)

■ Ecrin végétal d'intérêt paysagé à conforter



## LES OAP SILLEROTINES

### Secteur « Sur le Paradis »





## ➤ LES OAP SILLEROTINES

### Secteur « Pré la Ville »



#### ORIENTATIONS URBAINES

Vocation à conforter ou à créer

- Zone à dominante d'habitat
  - Zone agricole à pérenniser
  - Zone naturelle à préserver et à valoriser
- Accessibilité et desserte à organiser et optimiser

- ➔ Connexion voirie / Liaison de desserte
  - ➔ Elargissement voirie à créer
  - ➔ Liaison interquartier à privilégier
- Mixité fonctionnelle
- Cimetière à étendre

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Traitement des espaces publics ou collectifs

- ➔ Principe de cheminements doux à traiter
- Espace public ou collectifs à aménager (poche de stationnement mutualisée, place...)
- Bassin d'infiltration à préserver et valoriser

Valorisation et traitement des paysages

- Transition à réaliser avec l'espace agricole
- ➔ Ouverture visuelle et continuité paysagère
- Verger à préserver et valoriser



**LES OAP SILLEROTINES**

## Secteurs « Le Calvaire, l'Enclos, le Parc d'activités et les Bords du Canal »

# Le Calvaire

**ORIENTATIONS URBAINES**

Vocation à conforter ou à créer

- Zone à dominante d'habitat
- Zone à dominante d'activités
- Zone agricole à pérenniser
- Zone naturelle à valoriser et préserver
- Cimetière à maintenir

Accessibilité et desserte à organiser

- Infrastructure / accès à traiter
- Liaison et/ou desserte à aménager

Mixité foncière et cohésion sociale

- Pourcentage de logements locatifs aidés et/ou accession sociale
- Mixité habitat / commerces / services à conforter
- Polarité commerciale à conforter

**ORIENTATIONS PAYSAGERES**

Traitement des espaces publics ou collectifs

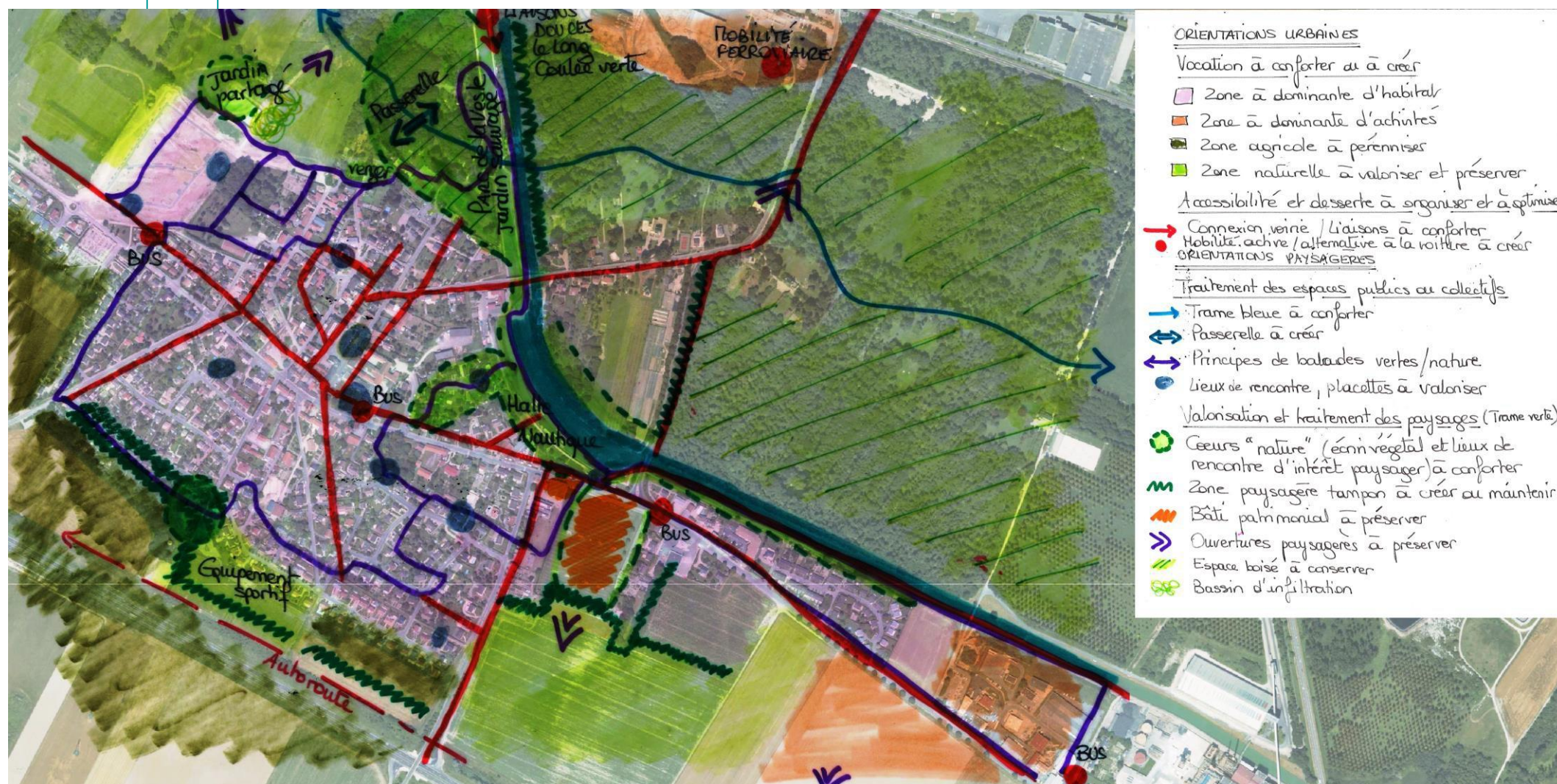
- Bassin d'infiltration / d'agrement (réserve inondable)
- Principe de cheminements doux à traiter
- Valorisation des berges - aménagement de l'eau (trame bleue)
- Valorisation et traitement des paysages

- Transition à réaliser par un traitement paysager
- Zone tampon - Ecran végétal d'intérêt paysager
- Principe de vue à préserver (ligne de fuite)
- Espace boisé à conserver
- Accompagnement de trame bleue (valorisation de la présence de l'eau)



## ➤ LES OAP SILLEROTINES

Les cœurs « nature » constitutifs de la trame verte et bleue



➤ **LES O.A.P. SECTORIELLES**

***Secteur « Rue de l'Abreuvoir »***

***Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :***

---

- Ce secteur sera urbanisé au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du périmètre de l'OAP.
- Les futures constructions devront s'implanter en retrait de la Vesle.
- Les réseaux publics sont disponibles au niveau de la rue de l'Abreuvoir.

***Les orientations en matière d'habitat :***

---

- Le secteur devra accueillir un programme résidentiel.
- La densité moyenne attendue est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- La programmation en logements devra comprendre de l'habitat collectif et/ou individuel. La part de logements locatifs ne devra pas excéder 15%.

***Les orientations en matière de transports et déplacements :***

---

- Le secteur sera desservi par une voie interne en impasse, à double sens de circulation, dont la connexion avec le réseau viaire communal se fera au niveau de la rue de l'Abreuvoir. Le tracé de cette nouvelle voie ne devra pas être rectiligne et devra prendre en compte la sécurisation des déplacements à l'intérieur de l'opération (limitation de la vitesse, voirie partagée entre les différents usagers, etc.).
- Aucun accès véhicule ne sera permis sur l'impasse du Bas Village.
- Au droit du secteur d'OAP, la rue de l'Abreuvoir devra être élargie. Des places de stationnement devront être créées.
- L'intersection entre la rue de l'Abreuvoir et l'impasse du Bas Village devra être aménagée et sécurisée.

***En matière de paysage :***

---

- Une végétalisation à l'intérieur de la zone devra être recherchée au niveau des espaces privatifs et des espaces « publics » (jardins d'agrément, espaces partagés plantés et arborés, engazonnement, etc.).
- Des espaces végétalisés denses devront être conservés sur les pourtours de l'opération, au contact de l'urbanisation et des milieux naturels.
- Le long de la rue de l'Abreuvoir, il est recommandé de ne pas clore les terrains.










**OAP**  
**La Rue de l'Abreuvoir**



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2024

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2024

**Principes d'aménagement :**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP   |  | Créer une voirie de desserte interne                 |
|  | Conserver des espaces végétalisés et arborés suffisamment denses   |  | Aménager une aire de retournement pour les véhicules |
|  | Elargir la rue de l'Abreuvoir et créer des places de stationnement |  | Interdire les accès routiers                         |
|  | Aménager et sécuriser le carrefour                                 |   |  |

➤ **LES O.A.P. SECTORIELLES**

***Secteur « Rue de la Croix »***

***Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :***

---

- Ce secteur sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions seront interdites dans la perspective de l'Eglise. Elles ne devront pas, par leur architecture et leur volumétrie, impacter les abords de l'Eglise.
- Les réseaux publics sont disponibles au niveau de la rue de la Croix et de la rue de la Vesle.

***Les orientations en matière d'habitat :***

---

- Le secteur devra accueillir un programme résidentiel.
- La densité moyenne attendue est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.

***Les orientations en matière de transports et déplacements :***

---

- Les futures constructions se desserviront directement sur la rue de la Croix ou la rue de la Vesle.

***En matière de paysagement :***

---

- Une végétalisation à l'intérieur de la zone devra être recherchée au niveau des espaces privatifs (jardins d'agrément, espaces plantés et arborés, engazonnement, etc.).
- Les arbres existants devront être au maximum conservés.



**OAP**  
**La Rue de la Croix**



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2022

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Conserver des espaces végétalisés et non urbanisés

➤ **LES O.A.P. SECTORIELLES**

***Secteur « Rue de la Source et Rue des Galipes »***

***Les orientations d'aménagement et d'équipement du secteur :***

---

- Ce secteur sera urbanisé au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du périmètre de l'OAP.
- Les réseaux publics sont disponibles au niveau de la rue de la Source et de la rue des Galipes.

***Les orientations en matière d'habitat :***

---

- Le secteur devra accueillir un programme résidentiel.
- La densité moyenne attendue est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- La programmation en logements devra comprendre de l'habitat collectif et/ou individuel. La part de logements locatifs ne devra pas excéder 15%.

***Les orientations en matière de transports et déplacements :***

---

- L'accès existant qui débouche sur la rue de la Source devra être conservé et élargi le cas échéant.
- Une voirie de desserte interne nouvelle sera aménagée, dont la connexion avec le réseau viaire communal se fera au niveau de la rue des Galipes. Elle permettra de désenclaver l'ilot bâti et de créer une connexion entre la rue de la Source et la rue des Galipes. Le tracé de cette nouvelle devra prendre en compte la sécurisation des déplacements à l'intérieur de l'opération (limitation de la vitesse, voirie partagée entre les différents usagers, etc.).
- Un réseau de liaisons douces (voies piétonnes) devra être créé en complément du réseau routier.

***En matière de paysagement :***

---

- Une végétalisation à l'intérieur de la zone devra être recherchée au niveau des espaces privatifs et des espaces « publics » (jardins d'agrément, espaces partagés plantés et arborés, engazonnement, etc.).







**OAP**  
**Rue de la Source et rue des Galipes**



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, novembre 2022

**Principes d'aménagement :**

-  Périmètre de l'OAP
-  Conserver et élargir l'accès existant
-  Créer une voirie de desserte interne
-  Aménager des liaisons douces