

1. QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Un document d'urbanisme **stratégique**

Établi à l'échelle du territoire de la commune, il va constituer un cadre de référence pour les prochaines années.

Il va exprimer les choix retenus en faveur du développement du territoire mais aussi en faveur de sa préservation.

Il est fondé sur **l'intérêt général et vise à satisfaire les besoins de la population sans compromettre les générations futures**, dans le respect des principes fondamentaux définis par le code de l'urbanisme :

Équilibre entre le développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, **diversité des fonctions** urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, **respect de l'environnement**.

Un document d'urbanisme **opérationnel**

Il définit toujours le droit des sols par un règlement (graphique et écrit), mais il va aussi exprimer des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs communaux.

Un document d'urbanisme **juridique**

Le contenu du dossier de PLU et les procédures engagées à son encontre sont **encadrés par le code de l'urbanisme mais aussi par le code de l'environnement**.

Il doit être compatible avec des documents dits « supra-communaux ».

Qu'en est-il de la carte communale ?

Le territoire de Fresne-lès-Reims est aujourd'hui couvert par une carte communale depuis 2009. Cette carte continue à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur du futur Plan Local d'Urbanisme.

1. QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Composition synthétique du dossier de PLU :

Rapport de présentation environnemental

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PADD = Projet de territoire

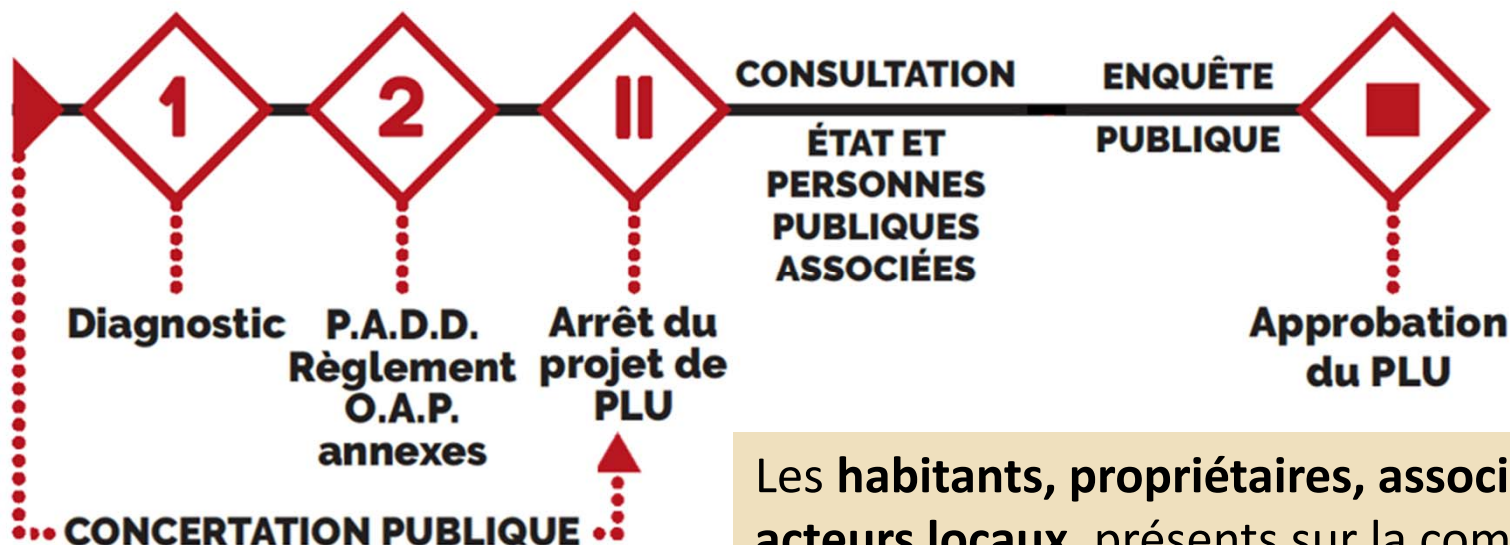
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Document graphique
« Zonage »
et règlement écrit

Annexes



1. QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

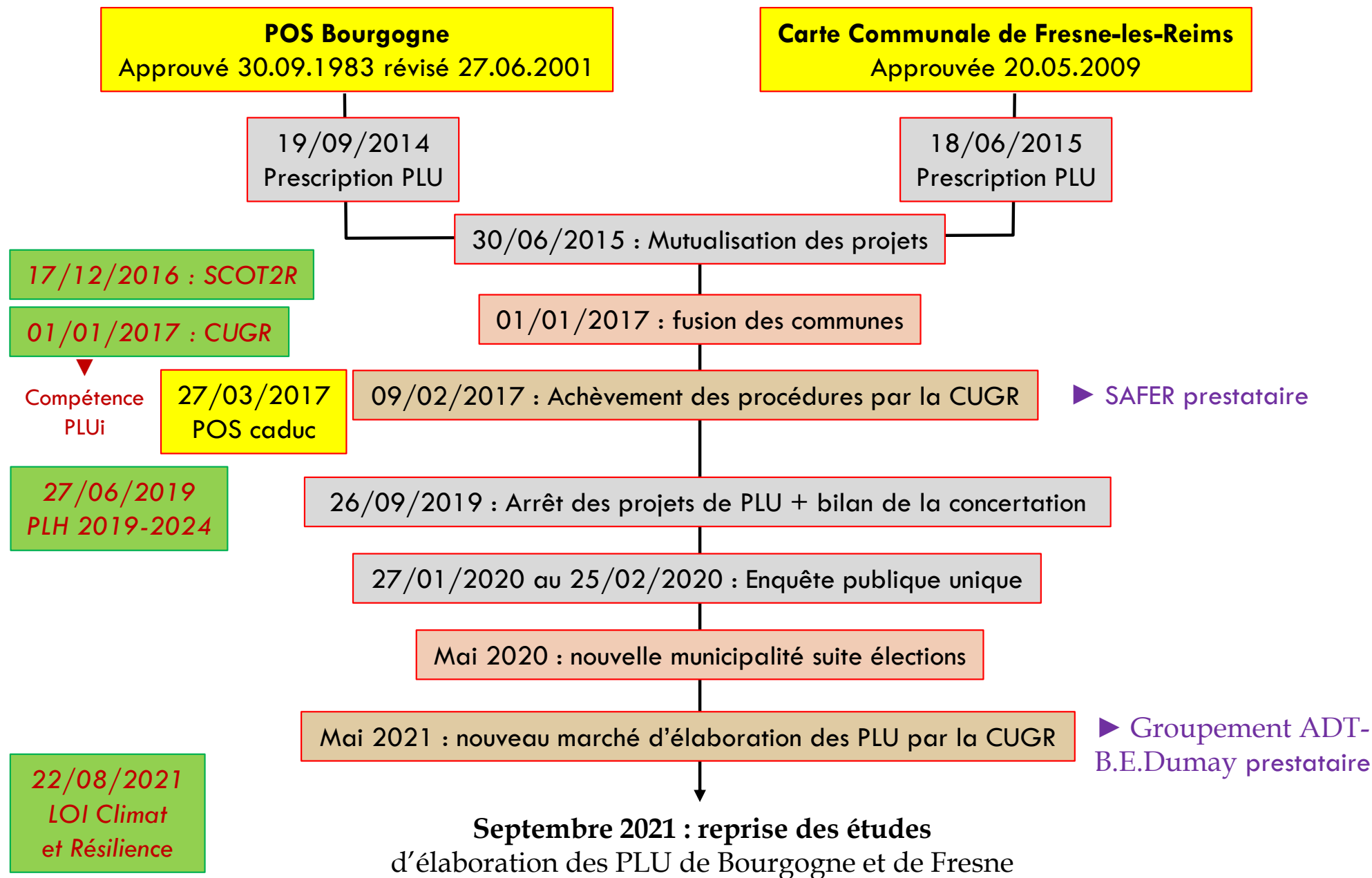


Place de la Concertation Publique

Les habitants, propriétaires, associations, entreprises et acteurs locaux, présents sur la commune, peuvent participer à la réflexion, donner leur avis, dans le cadre de la concertation publique préalable et en phase finale, lors de l'enquête publique.

- Registre papier** en mairie de Bourgogne Fresne + possibilité de transmettre des observations sur le site internet du Grand Reims (<https://www.grandreims.fr>) ou via la mairie de Bourgogne-Fresne
- Documents d'études disponibles en mairie et sur le site internet du Grand Reims
- Rendez-vous pris par les élus de Bourgogne-Fresne (propriétaires, entreprises, investisseurs...) depuis l'engagement des procédures

2. CONTEXTE DES PROCÉDURES



2. CONTEXTE DES PROCÉDURES

- 14/06/2021 : Engagement des études et reprise de la concertation publique
- 04/04/2022 : 1^{ère} réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
- 26/08/2022 : Débat sur les orientations générales du PADD (conseil municipal)
- 17/11/2022 : Débat sur les orientations générales du PADD (conseil com. CUGR)
- 10/02/2023 : 2^{ème} réunion PPA
- 04/03/2023 : Réunion publique**

- 02/05/2023 : Validation des projets de PLU (conseil municipal)
- 29/06/2023 : Arrêt des projets (conseil com. CUGR)
- Juillet 2023 : Notification des projets aux PPA + CDPENAF + MRAe
- Décembre 2023 : Enquête publique
- Mars/Juin 2024 : Approbation des PLU



1 commune mais 2 projets de P.L.U. (Bourgogne et Fresne-lès-Reims)

2. CONTEXTE DES PROCÉDURES

Projet politique

- . **PADD** : tracé déviation, cadre pour nouvelles activités, préservation de la ressource en eau...
- . **Règlement écrit** : zones agricoles, harmonisation des règles, changement de destination, esthétisme attendu dans le bourg
- . **Règlement graphique** : équipements publics, zonage spécifique zones humides, harmonisation
- . **OAP** : OAP plus précises pour les zones 1AU, adaptation aux projets en cours

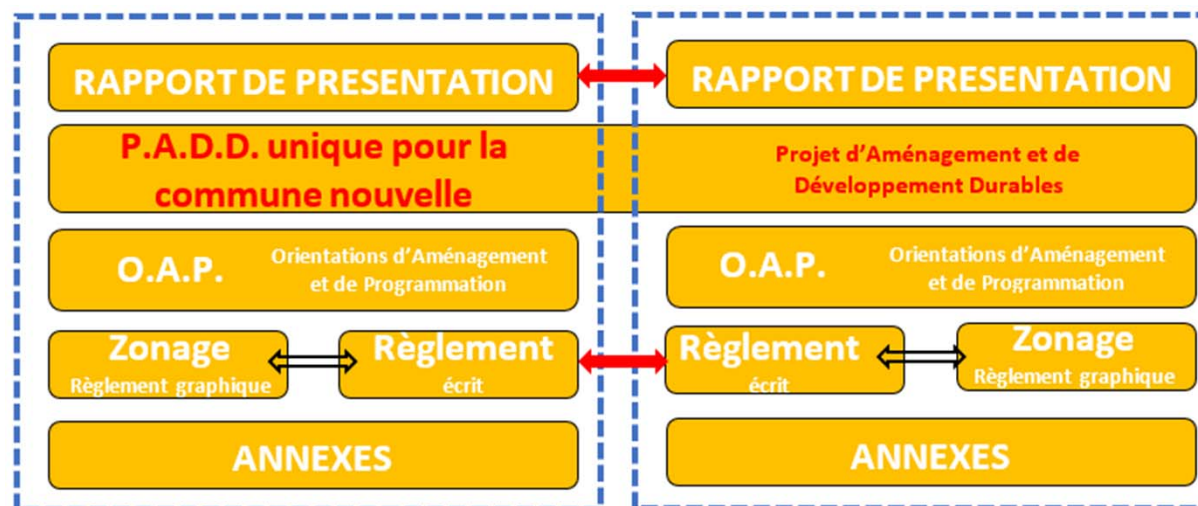
Avis émis sur les projets arrêtés en 2019

- . **Avis des Personnes Publiques Associées**
- . **Avis Commissaire enquêteur**

Nouveau cadre réglementaire

- . **Loi ASAP et décrets** : **ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**
- . **Loi Climat et Résilience** : mesures d'application immédiate et mesures d'application progressive

Adaptation des projets de PLU arrêtés en 2019



Périmètre Délimité des Abords

Élaboration du PLU de Bourgogne

Élaboration du PLU de Fresne

Abrogation de la carte communale

Les objectifs initiaux

Habitat / urbanisation

- Maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique et l'étalement urbain
- Favoriser un développement équilibré et maîtrisé
- Encourager la diversité de l'habitat, privilégier la mixité urbaine et sociale
- Conforter et valoriser le centre-village
- Recomposer le tissu urbain, redéfinir l'affectation des sols, les zones urbanisables
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements collectifs futurs
- Prendre en compte les contraintes de réseaux

Environnement / cadre de vie / Patrimoine

- Protéger et valoriser les espaces naturels, préserver les zones humides, la ressource en eau
- Préserver l'activité agricole, les terres agricoles tout en règlementant les activités
- Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement / cadre de vie
- Identifier et tenir compte des éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel
- Favoriser la qualité architecturale

Transports

- Améliorer l'organisation des différentes formes et échelles de déplacement
- Améliorer l'accessibilité du territoire en diversifiant les modes de transports alternatifs à la voiture, en développant les liaisons douces
- Sécuriser les déplacements, les accès et les dessertes
- Gérer les problèmes de stationnement
- Prendre en compte le projet de déviation

Économie

- Compléter l'offre commerciale et artisanale et accompagner le développement
- L'installation d'activité ne doit pas entraîner de dénaturation du paysage, d'augmentation du trafic au sein des zones habitées ou de préjudice (visuel, sonore, olfactif, écologique...)

Objectifs supra-communaux

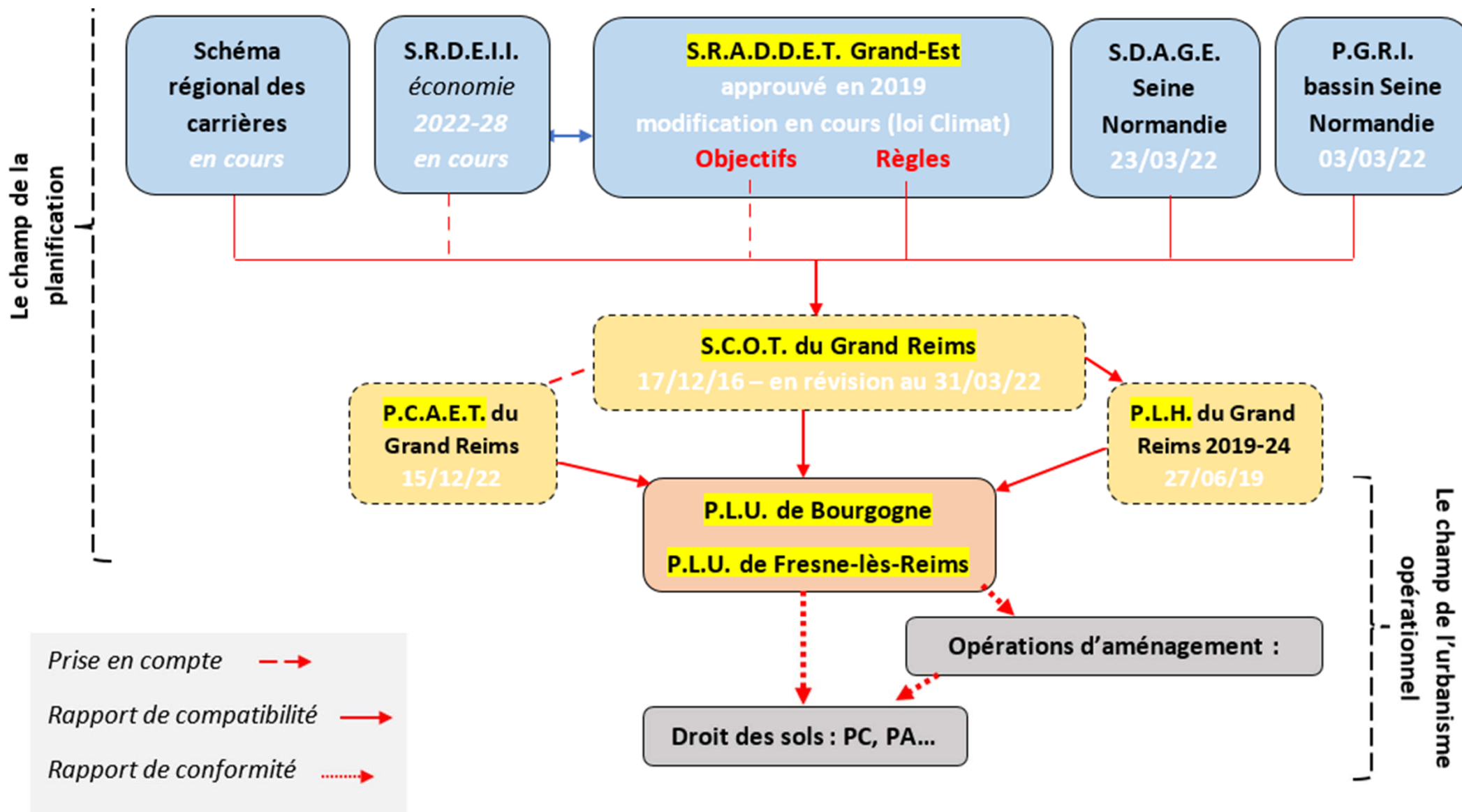
- Mise en compatibilité avec le SCoT, le PLH et les nouvelles réglementations nationales

Autres

- Harmoniser les règles entre les 2 PLU

2. CONTEXTE DES PROCÉDURES

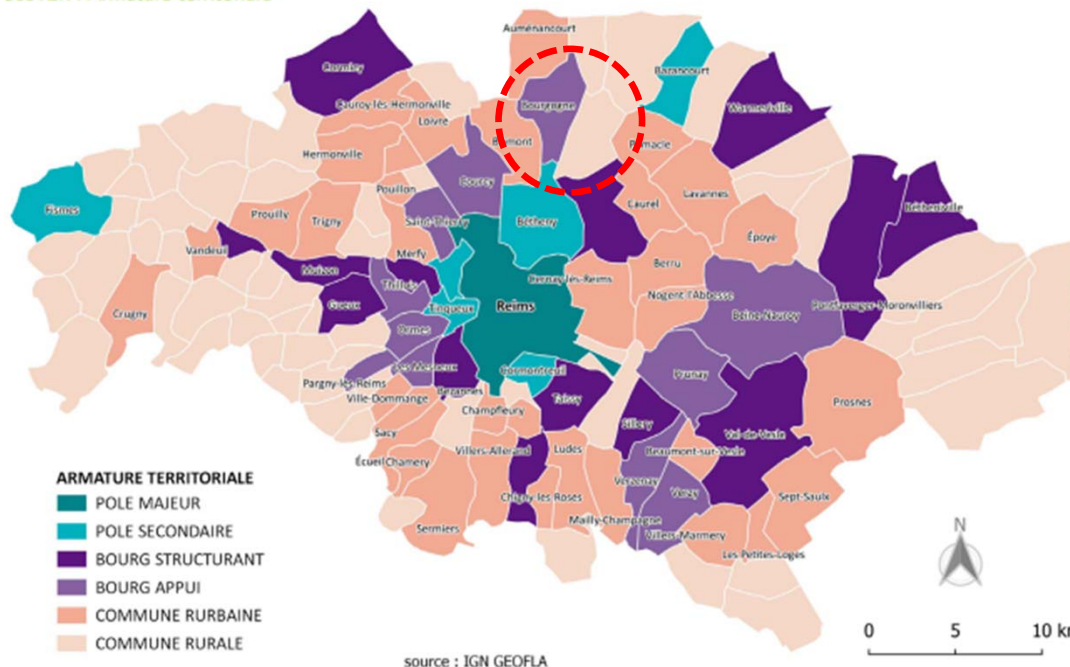
Le P.L.U., un document qui doit intégrer des orientations supra-communales



2. CONTEXTE DES PROCÉDURES

Quelques exemples d'orientations qui s'imposent aux P.L.U.

ScoT2R : Armature territoriale



S.C.O.T. du Grand Reims

17/12/16

P.L.H. du Grand Reims

27/06/19

- Optimiser les ressources foncières
- Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœur nature »
- Développer les mobilités durables
- Des objectifs chiffrés de production de logements
- Un cadrage des extensions urbaines en % de l'enveloppe urbanisée de 2016
- Des densités minimales pour les nouvelles opérations et une part de logements aidés
- (...)

Grandes lois nationales depuis 2010

- Lutte contre l'artificialisation des sols
- Densification des zones déjà urbanisées
- Modération des consommations ENAF et lutte contre l'étalement urbain
- Préservation des « continuités écologiques »
- (...)

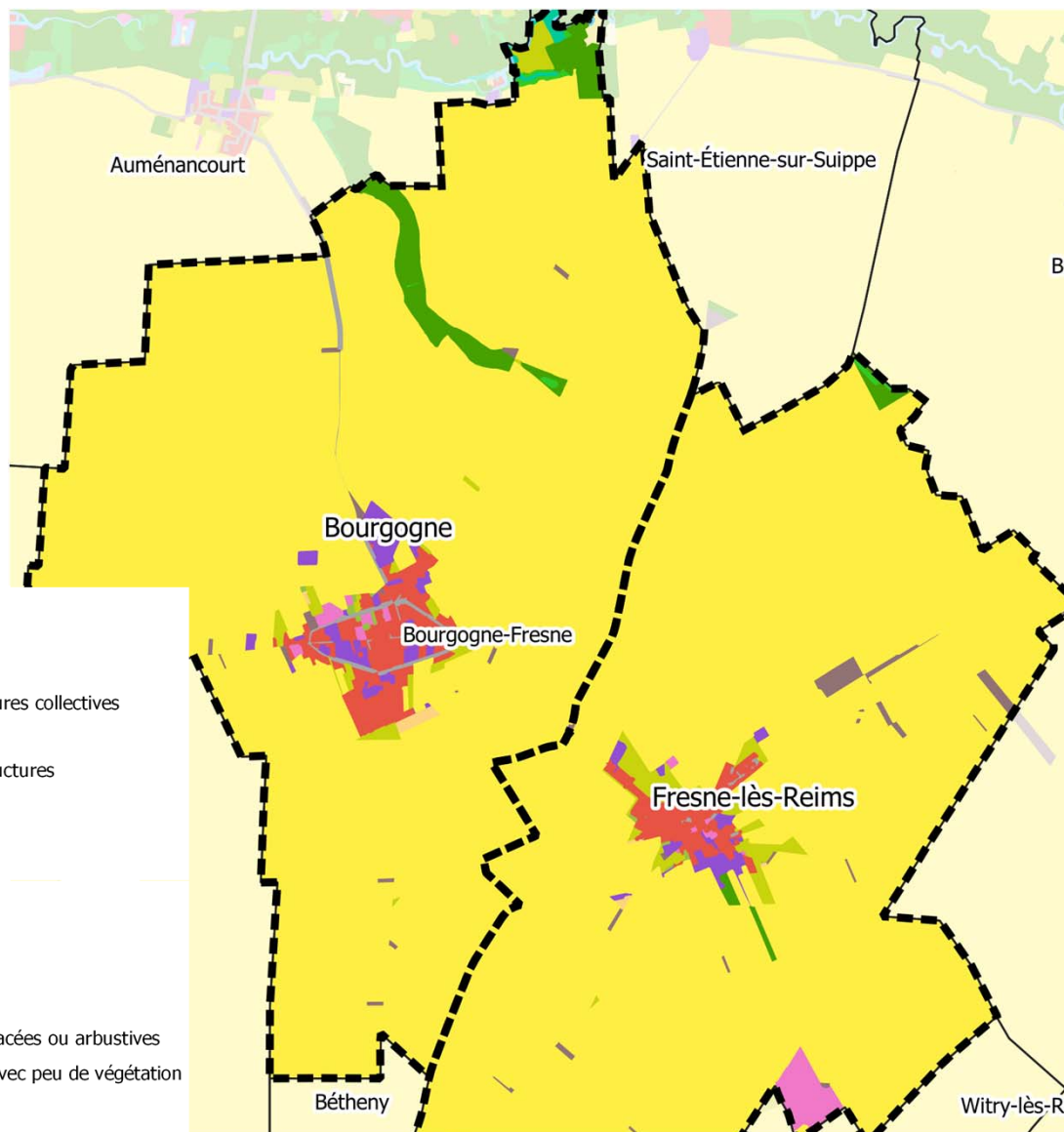
P.L.U. de Bourgogne

P.L.U. de Fresne-lès-Reims

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ L'occupation des sols

2019



Données OCS-GE2 Grand E
Niv.2 - 2019

- 11-Habitat
- 12-Equipements et infrastructures collectives
- 13-Activités économiques
- 14-Infrastructures et superstructures des réseaux de transport
- 15-Espaces verts urbains
- 16-Espaces en mutation
- 21-Terres arables
- 22-Cultures permanentes
- 23-Autres zones agricoles
- 31-Forêts
- 32-Formations naturelles herbacées ou arbustives
- 33-Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- 41-Milieus humides
- 51-Surfaces en eau



Artificialisé

5.6 %
150.47 ha



Imperméable bâti

1 %
27.19 ha



Imperméable non bâti

1.4 %
38.31 ha



Perméable urbain

3.2 %
84.97 ha



Agricole

92.8 %
2 502.73 ha



Forestier et semi-naturel

1.5 %
40.72 ha



Zone humide

0.1 %
2.03 ha

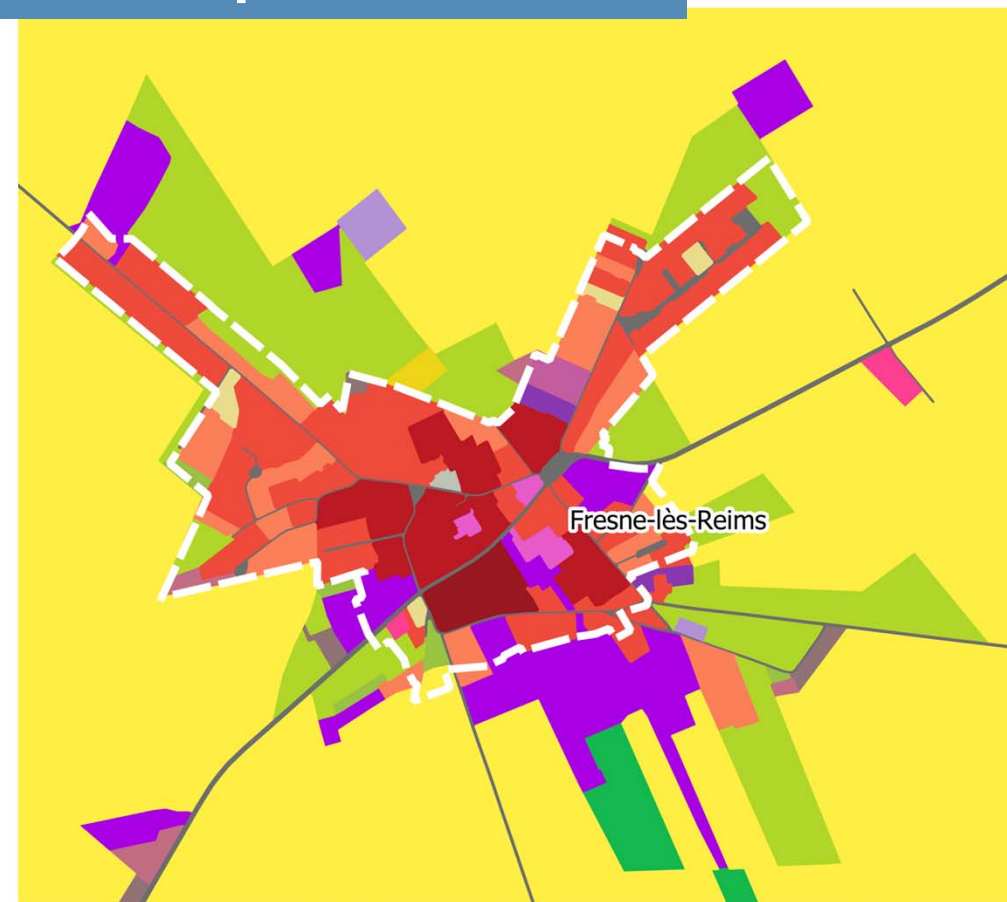
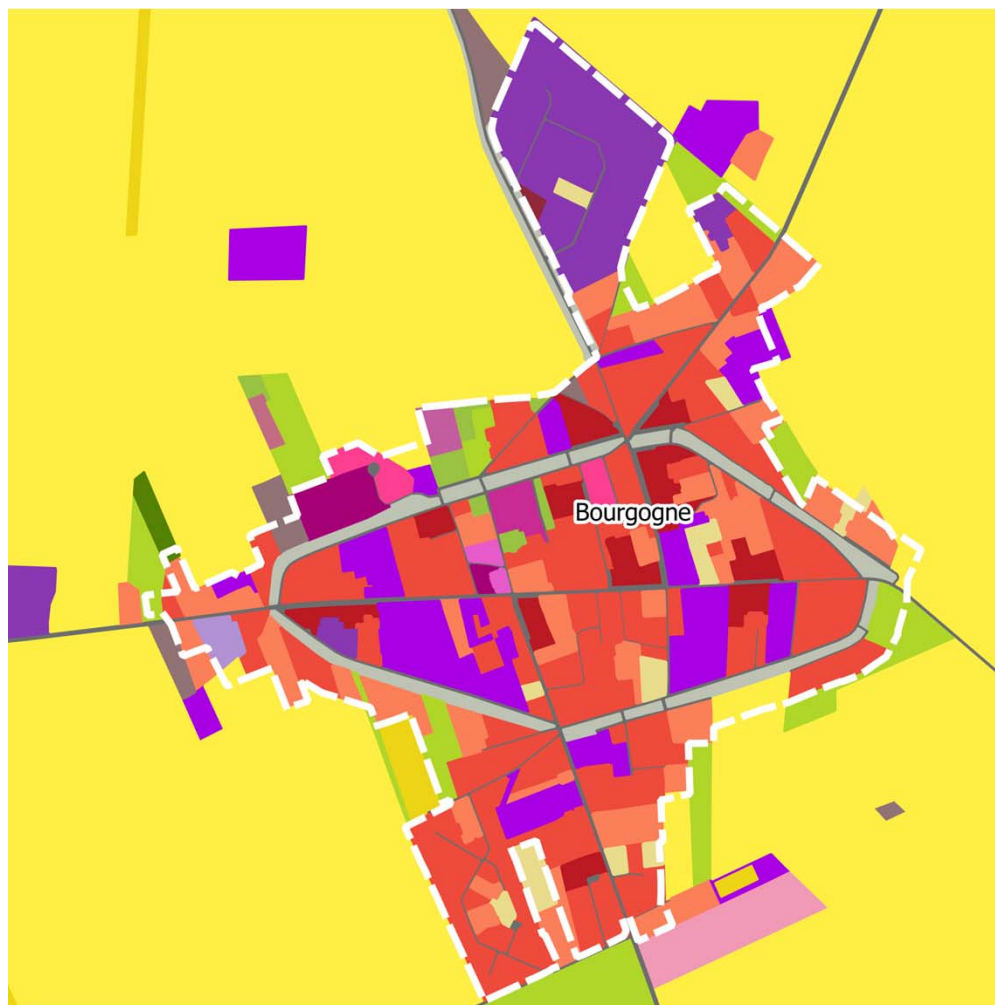


Eau

0 %
0.96 ha

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ L'occupation des sols



Données OCS-GE2 Grand E

Niv.4 - 2019

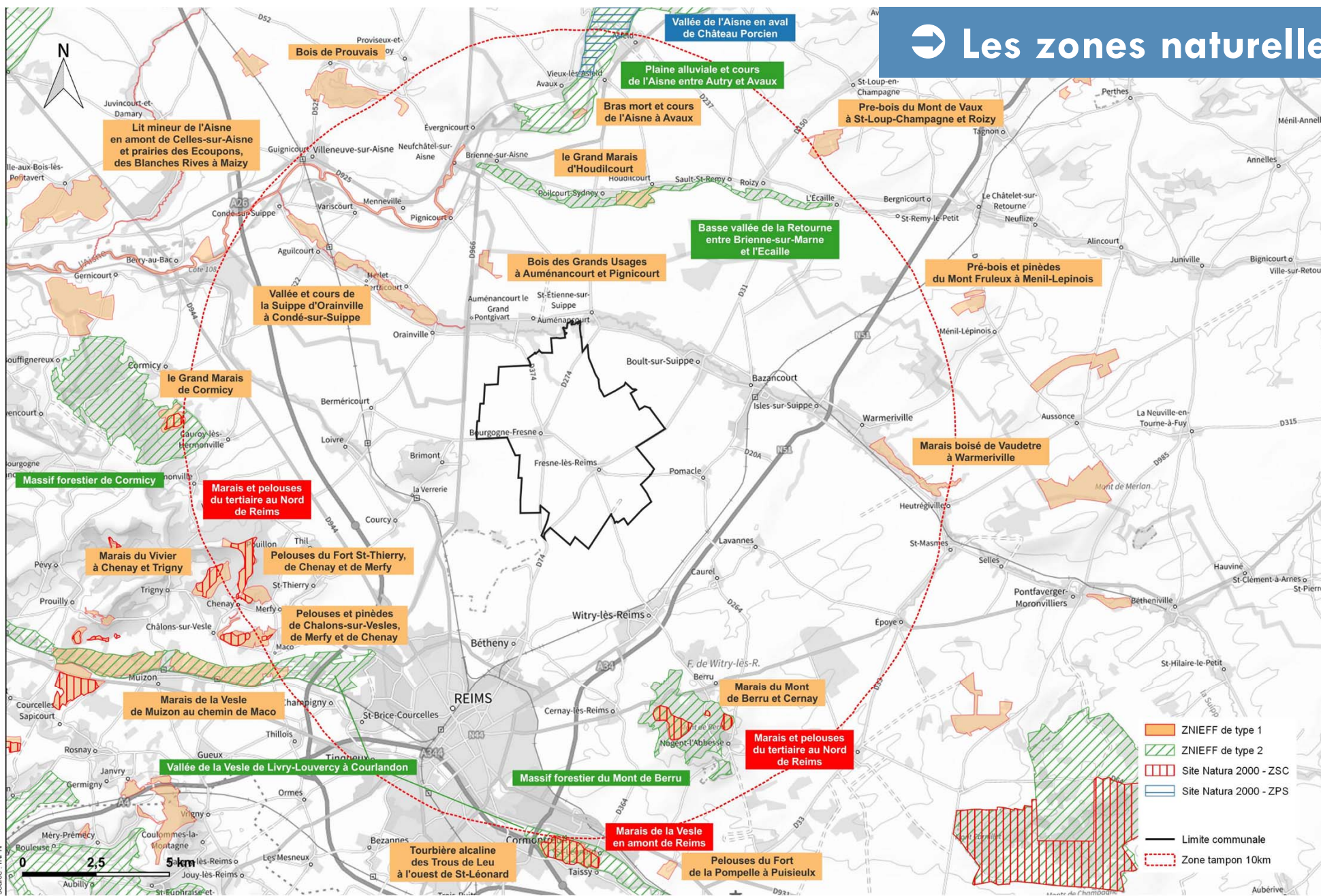
- 1112-Bâti continu aéré
- 1123-Bâti individuel dense
- 1124-Bâti individuel lâche
- 1130-Bâti isolé en zone agricole ou naturelle
- 1140-Espaces libres en milieu urbain
- 1211-Emprises scolaires et universitaires
- 1212-Emprises hospitalières

- 1213-Equipements sportifs et de loisirs, campings
- 1214-Cimetières
- 1215-Autres équipements collectifs
- 1220-Equipements eau, énergies, T.I.C. et déchets
- 1313-Emprises d'activité à dominante mixte ou tertiaire
- 1330-Exploitations agricoles
- 1412-Emprise réseau routier
- 1413-Espaces associés aux réseaux routiers et ferrés

- 1510-Espaces verts urbains
- 1610-Espaces en transition
- 2110-Cultures annuelles et pluri-annuelles
- 2120-Cultures spécifiques
- 2221-Vergers traditionnels
- 2222-Vergers intensifs
- 2310-Prairies, friches et délaissés agricoles
- 2320-Bosquets et haies

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

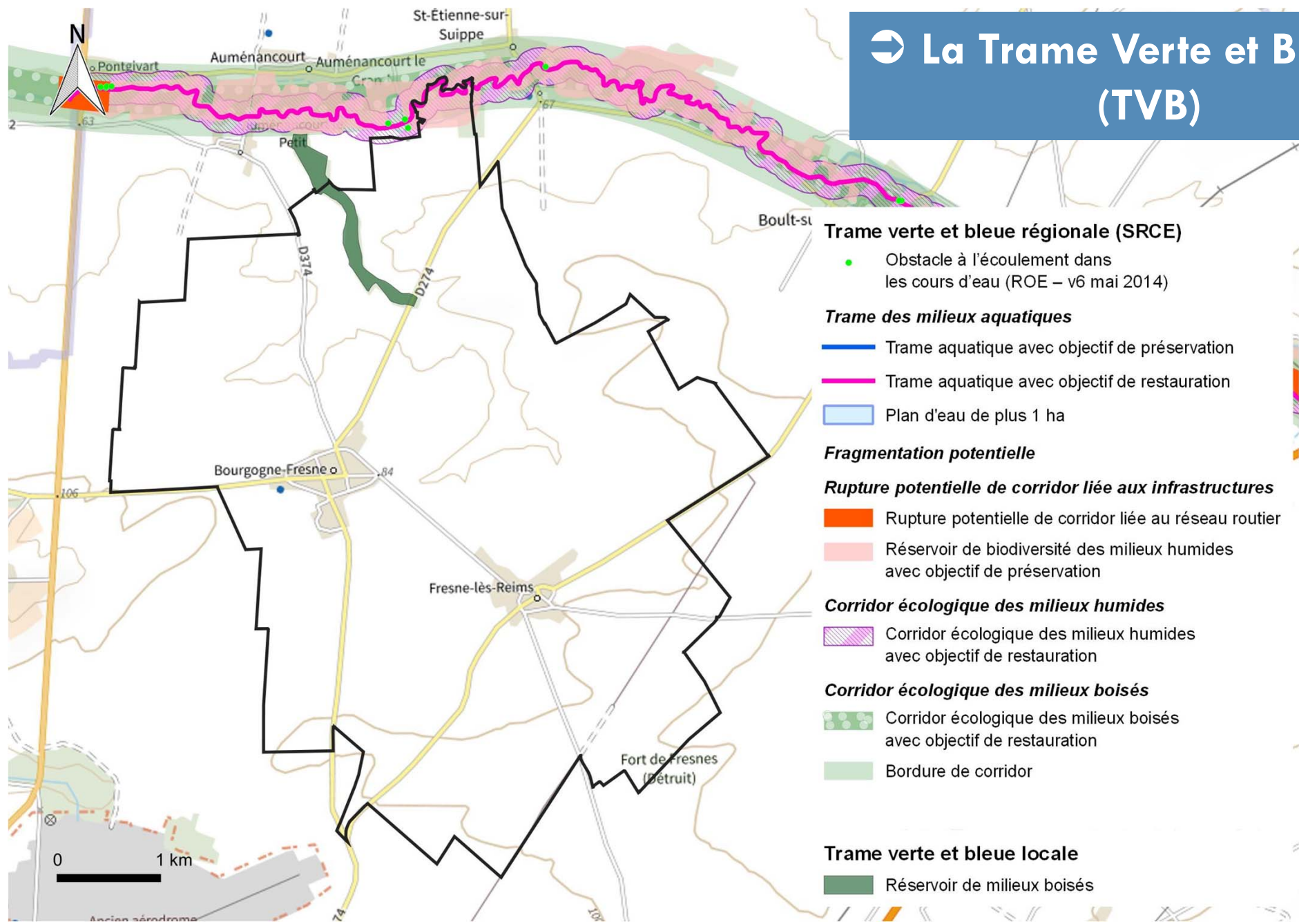
Les zones naturelles



Fond : Service VMS Raeter Geospatial Publics - Plan IGIN.2. BD ALTI_V2_25M_LMIT
source : INPN

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ La Trame Verte et Bleue (TVB)



Trame verte et bleue régionale (SRCE)

- Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau (ROE – v6 mai 2014)

Trame des milieux aquatiques

- Trame aquatique avec objectif de préservation
- Trame aquatique avec objectif de restauration
- Plan d'eau de plus 1 ha

Fragmentation potentielle

Rupture potentielle de corridor liée aux infrastructures

- Rupture potentielle de corridor liée au réseau routier
- Réservoir de biodiversité des milieux humides avec objectif de préservation

Corridor écologique des milieux humides

- Corridor écologique des milieux humides avec objectif de restauration

Corridor écologique des milieux boisés

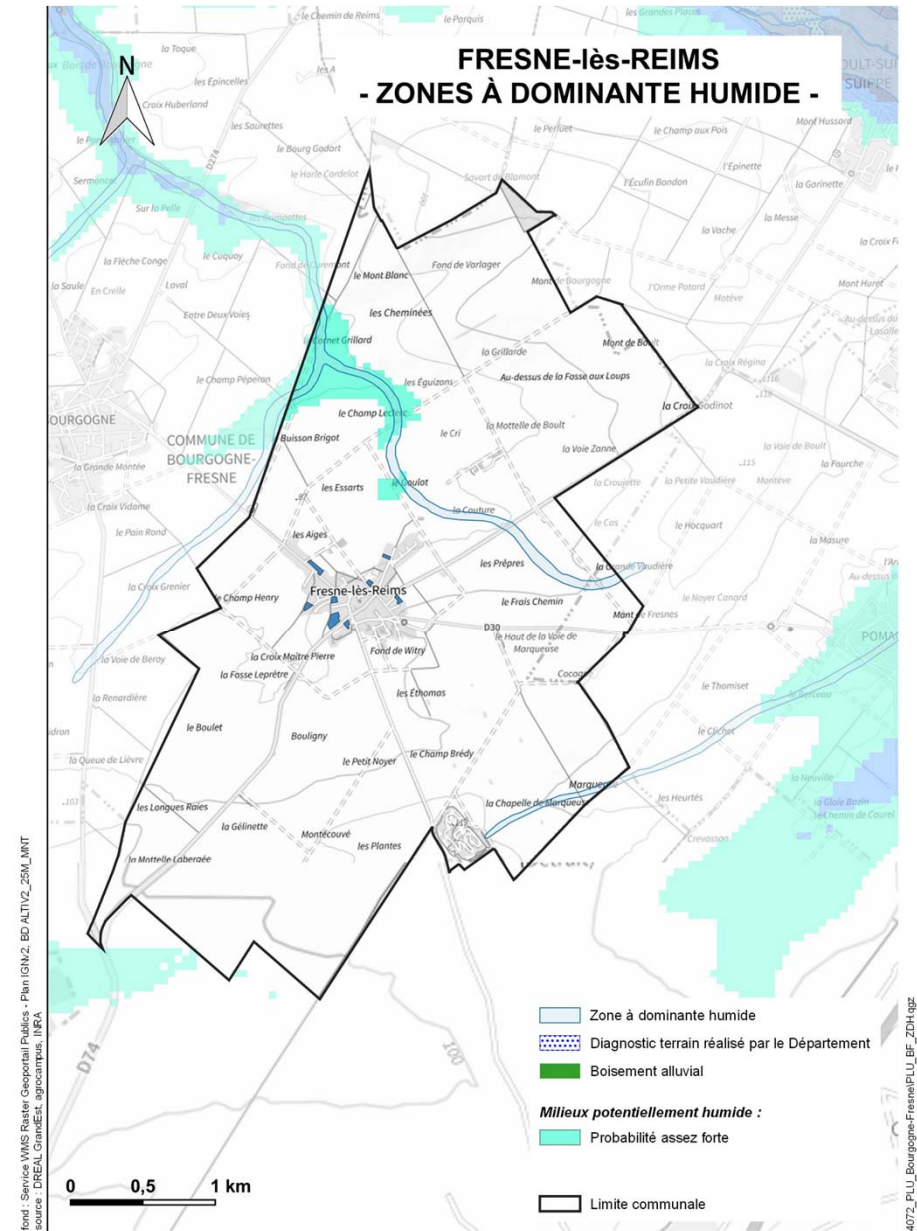
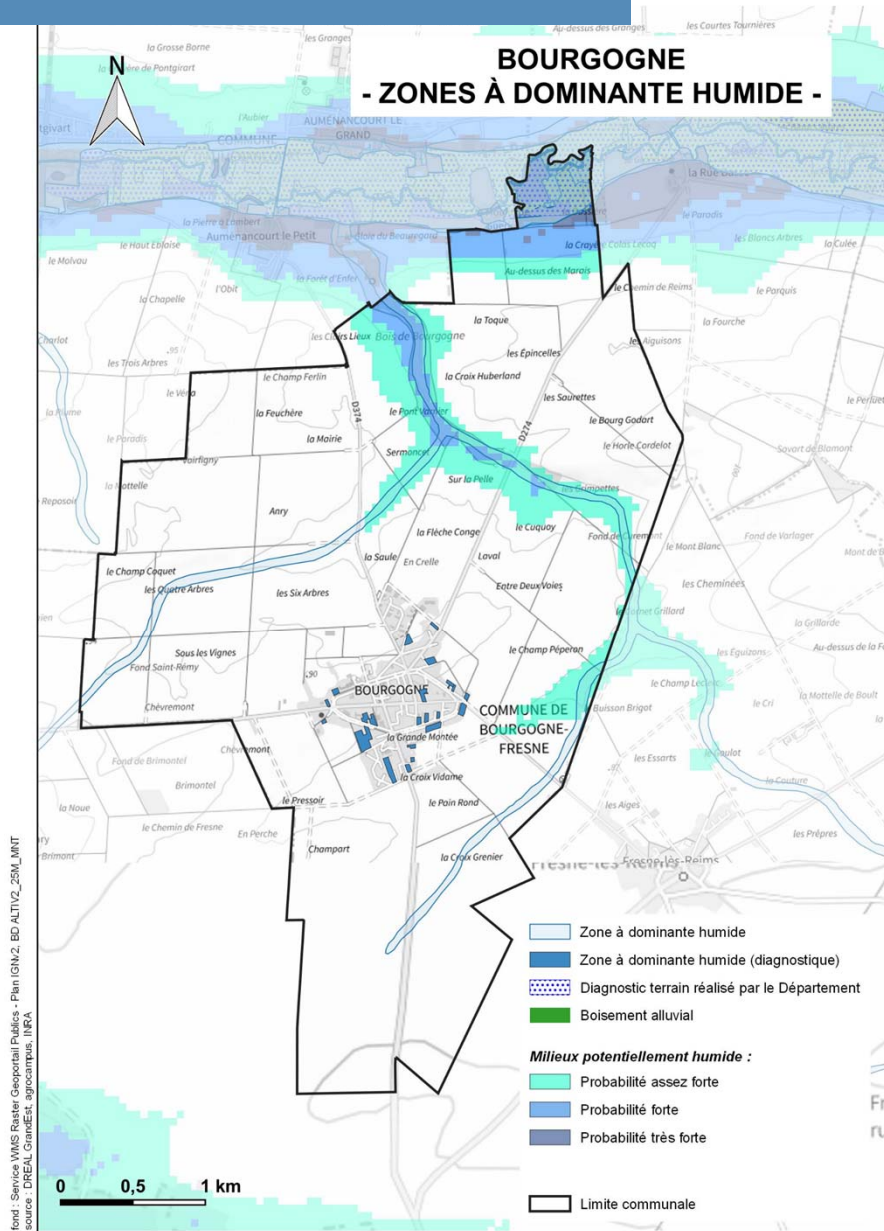
- Corridor écologique des milieux boisés avec objectif de restauration
- Bordure de corridor

Trame verte et bleue locale

- Réservoir de milieux boisés

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Les zones humides

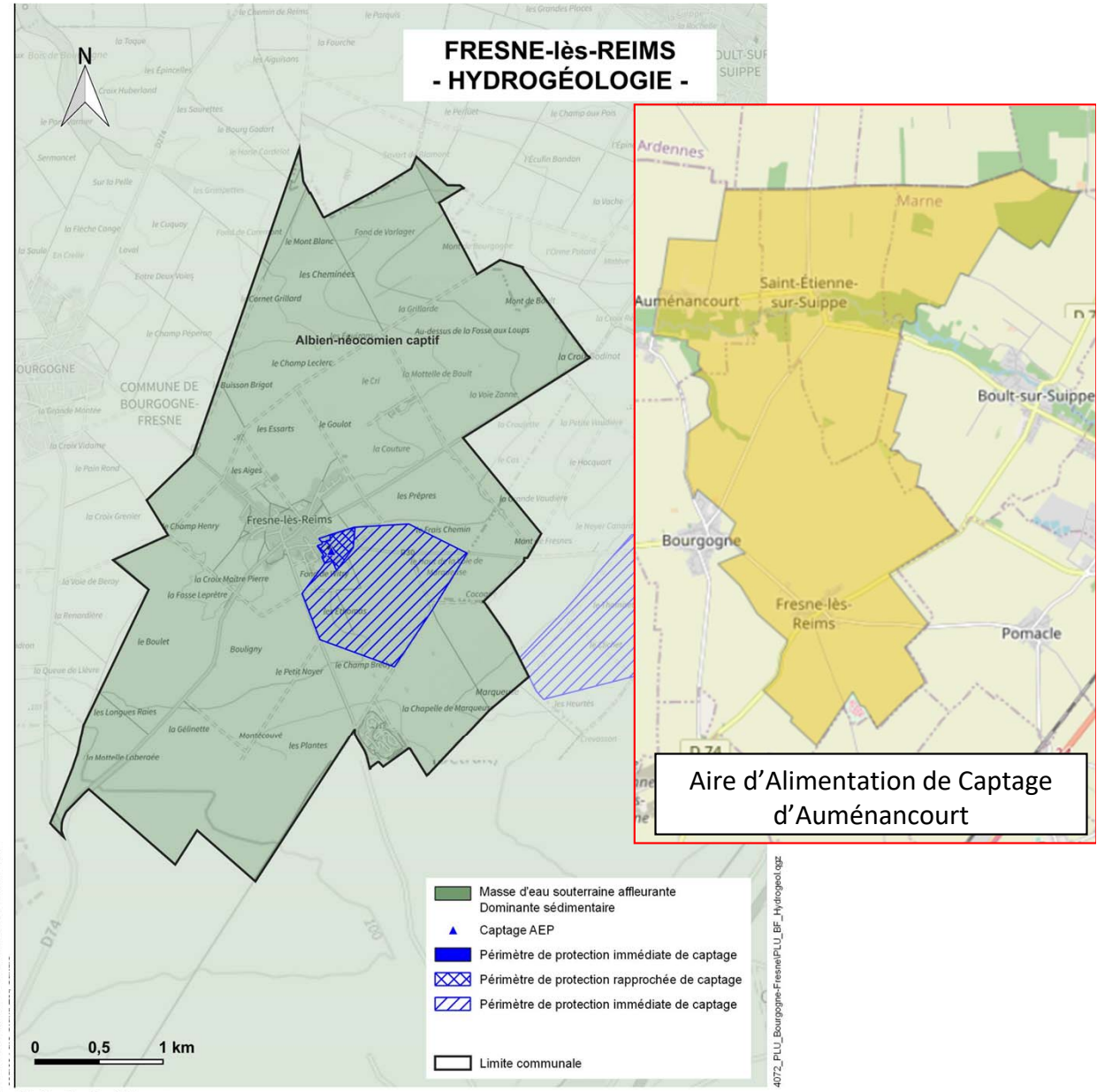
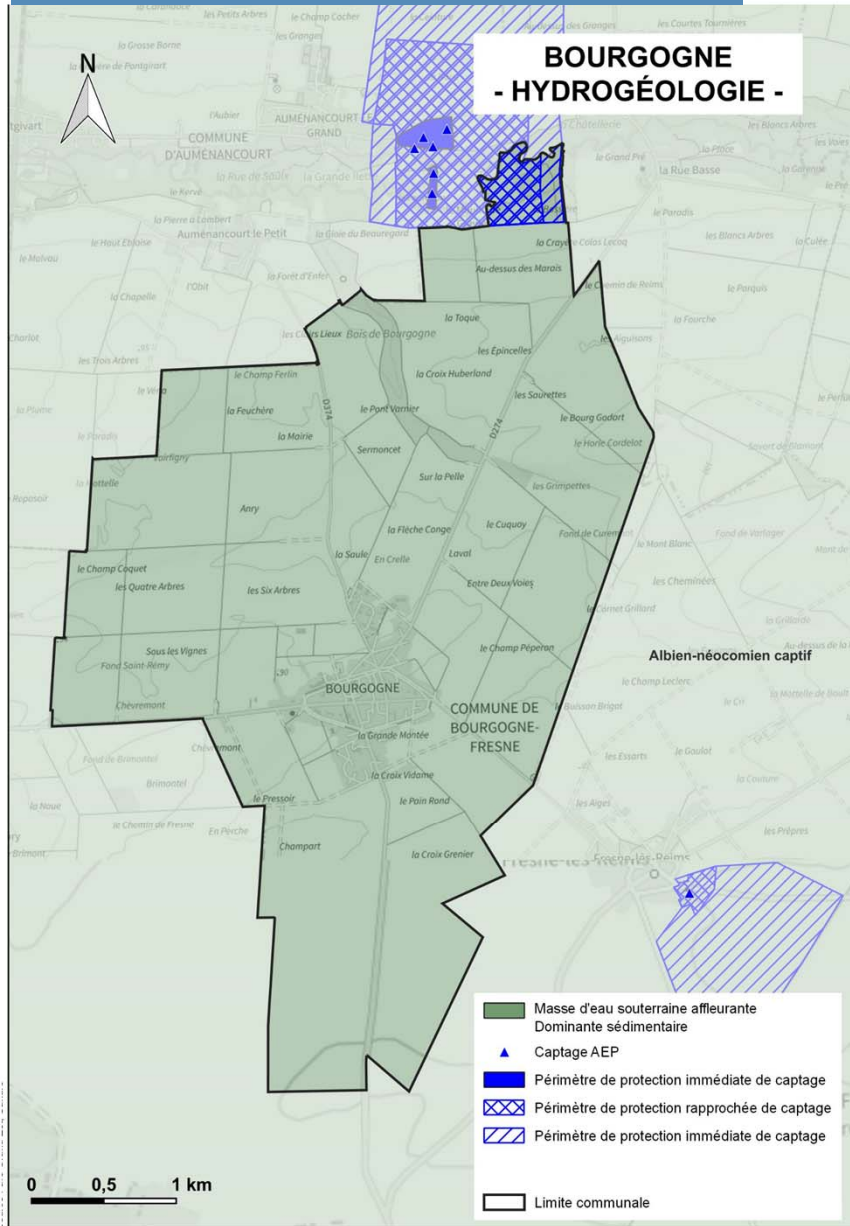


fond : Service VMS Raster Géoportail Publics - Plan IGN V2, BD ALTI V2_25M_MNT
source : DREAL GrandEst, agricompas, INRA

fond : Service VMS Raster Géoportail Publics - Plan IGN V2, BD ALTI V2_25M_MNT
source : DREAL GrandEst, agricompas, INRA

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Ressources en eau

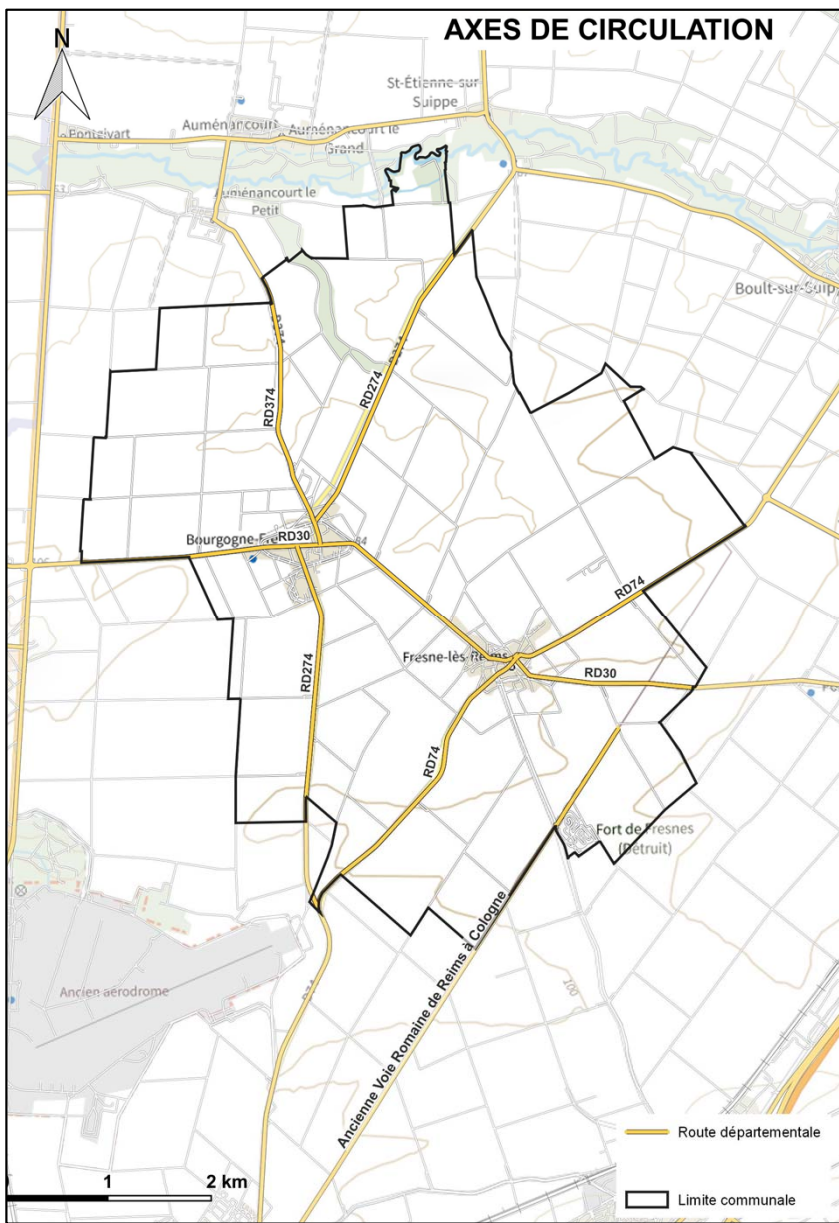


4072_PLU_Bourgogne-Fresne/PLU_BF_OcupationSui.ggz

4072_PLU_Bourgogne-Fresne/PLU_BF_Hydrogeol.ggz

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les flux, mobilités



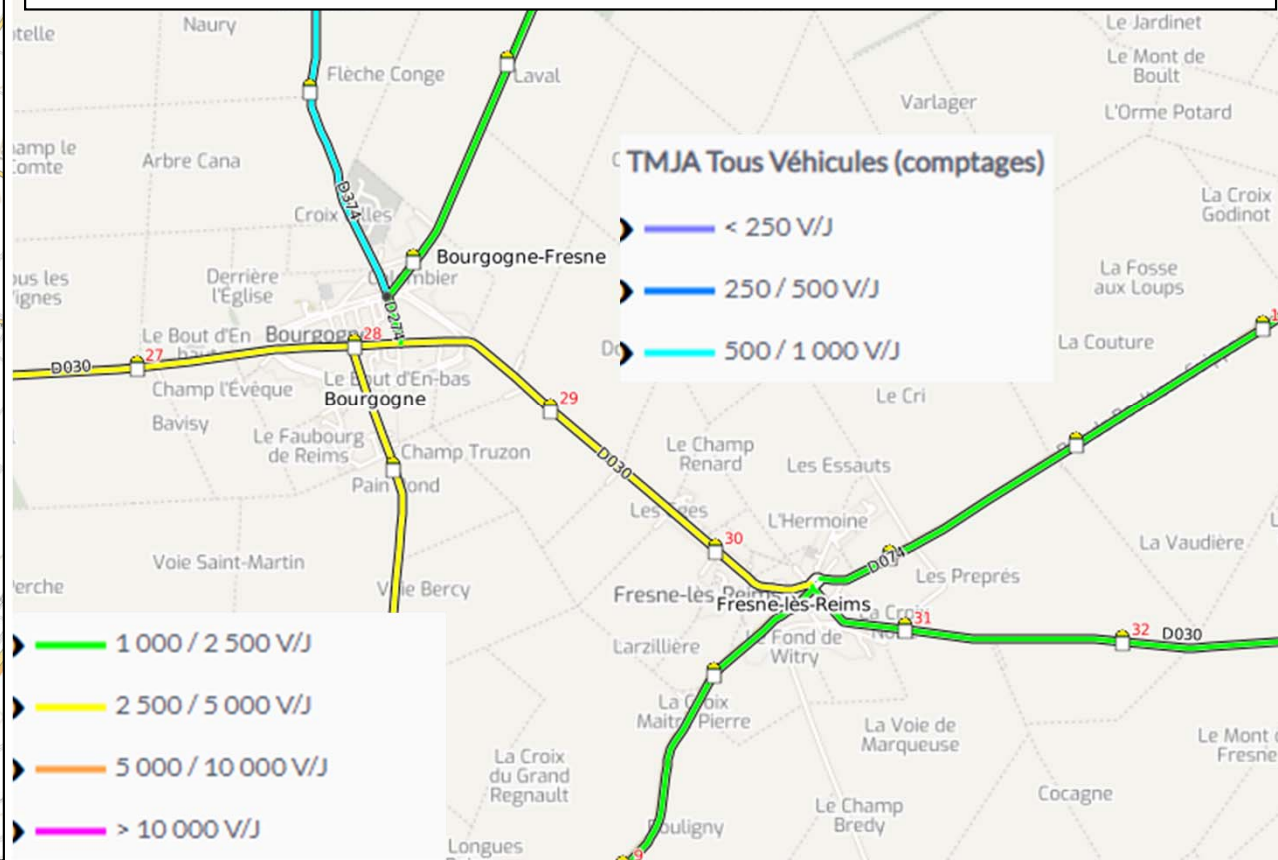
Marges de recul d'urbanisation du Département :

BORGOGNE

- ✓ RD30 + RD274 sud de Bourgogne : 35m/ axe de la chaussée pour les habitations et 25m/axe de la chaussée pour les autres bâtiments
- ✓ RD274 Nord de Bourgogne : 25m/ axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe de la chaussée pour les autres bâtiments
- ✓ RD374 : 15m/axe de la chaussée pour les habitations et les autres bâtiments

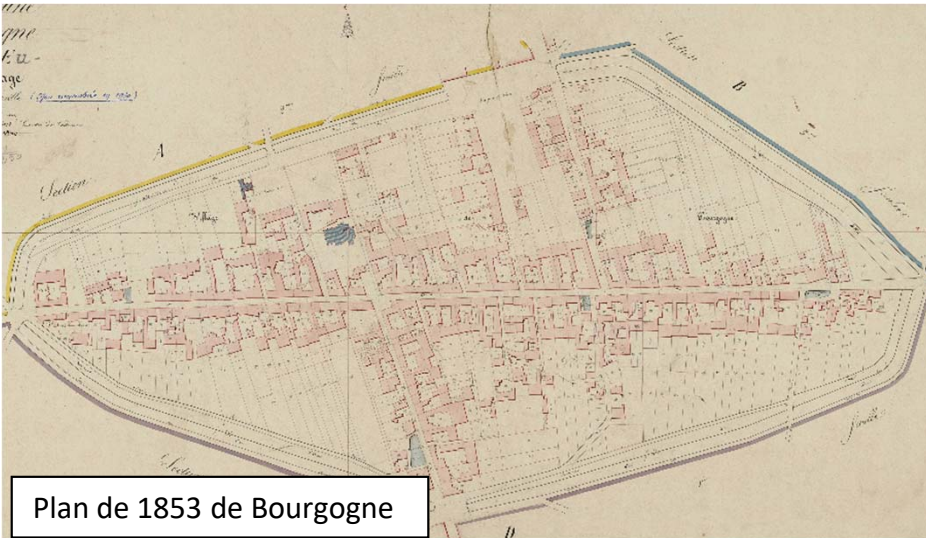
FRESNE

- ✓ RD30 Ouest de Fresne : 35m/ axe de la chaussée pour les habitations et 25m/axe de la chaussée pour les autres bâtiments
- ✓ RD30 Est de Fresnes + rajouter RD 74: 25m/ axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe de la chaussée pour les autres bâtiments



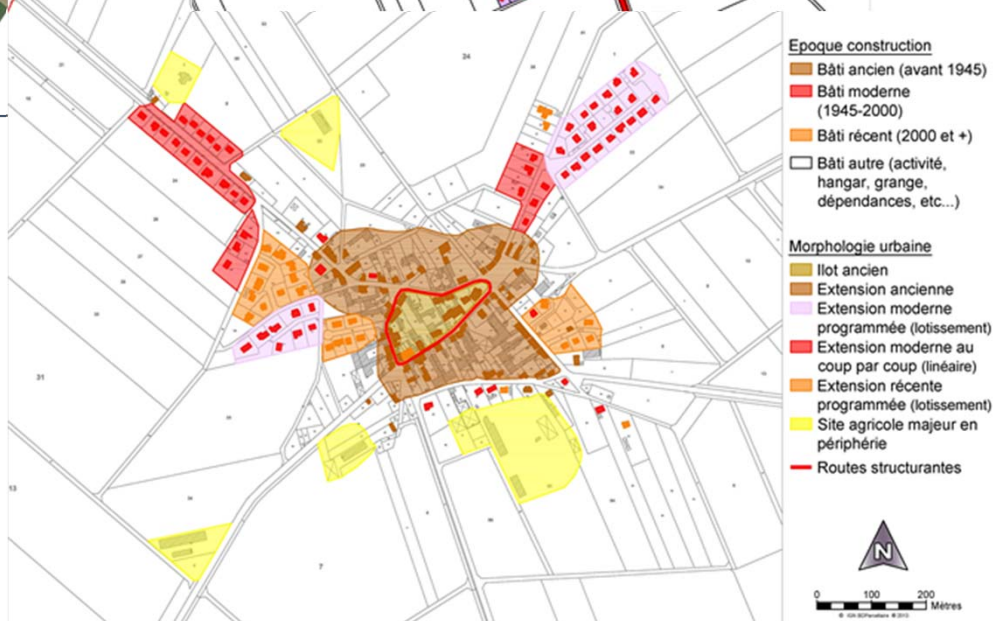
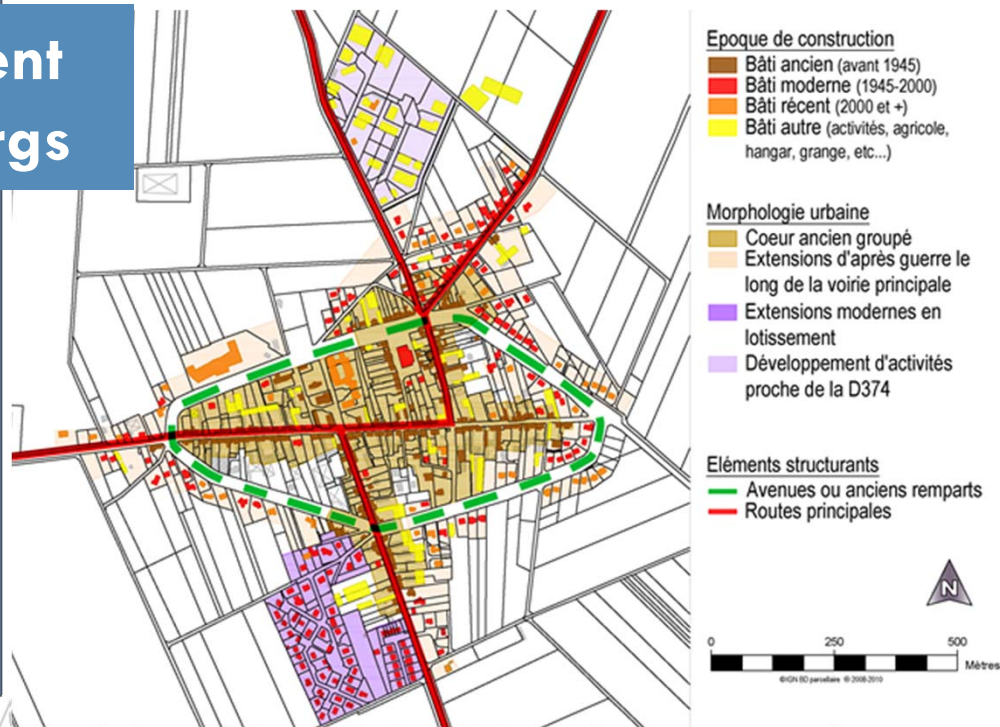
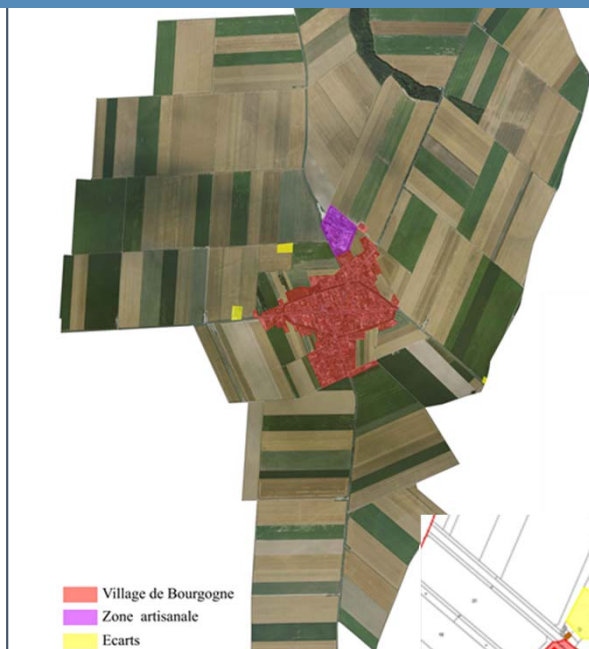
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le développement historique des bourgs



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le développement historique des bourgs



➔ Quelques développements récents de l'urbanisation



Ancienne école de Bourgogne : 7 logements sur une parcelle de 1450 m²



Division parcellaire rue du Colombier – Bourgogne

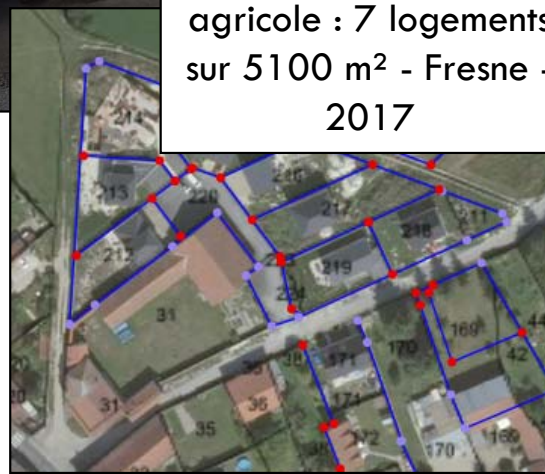
Cœur d'îlot : 2 maisons rue de la Guinguette / impasse Gelinotte – Bourgogne 2019-21



Entrée de Bourgogne depuis Fresne



Ancienne exploitation agricole : 7 logements sur 5100 m² - Fresne - 2017



Ancienne grange divisée en 3 logements – ruelle Fleury Bourgogne 2019

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le patrimoine protégé

Légende

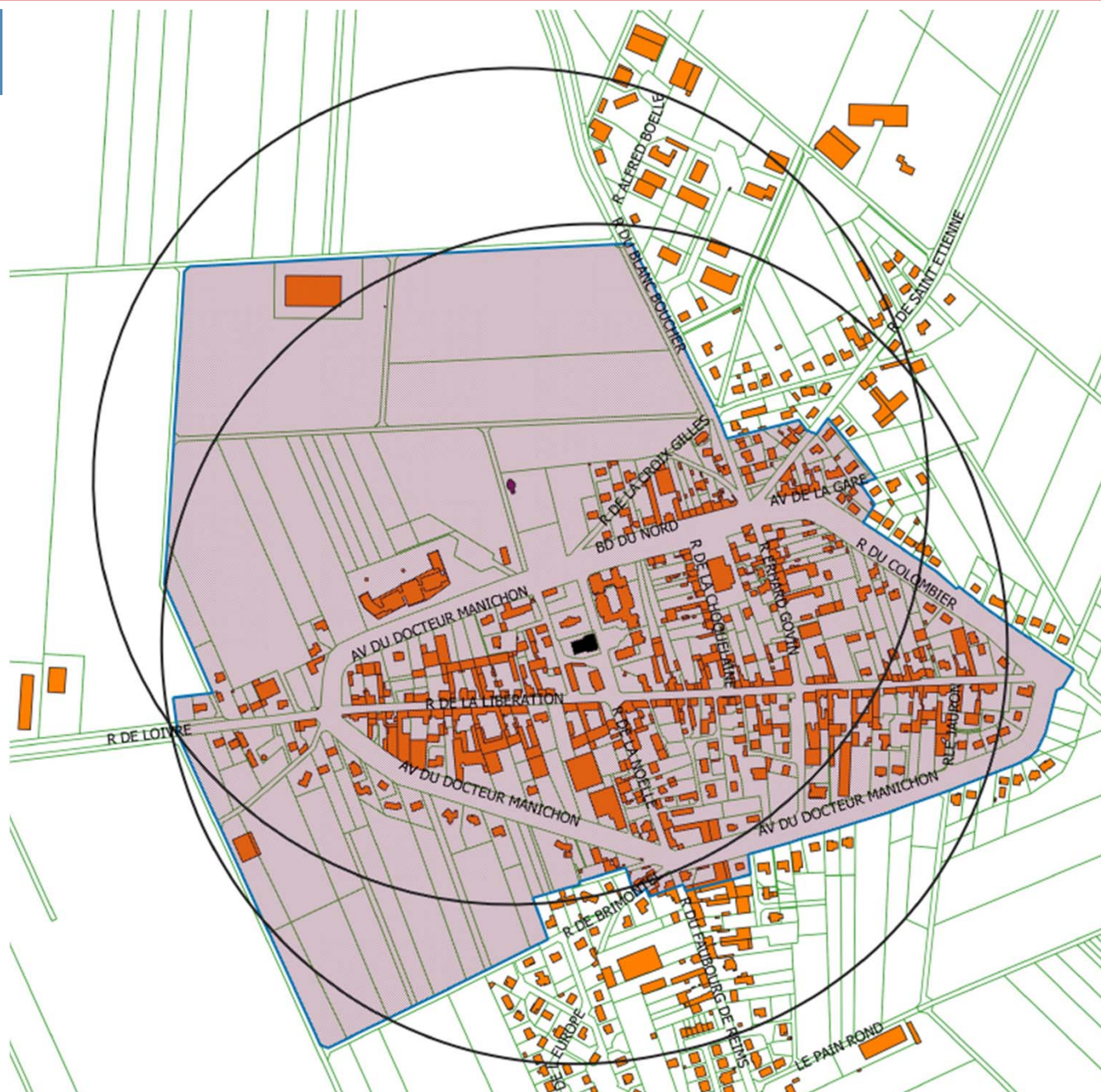
- Monument historique classé
- Monument historique inscrit
- Abords de monument historique
- Périmètre de protection de rayon 500m

BOURGOGNE-FRESNE

Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul de Bourgogne, classée monument historique, le 18 avril 1921.



Mausolée de Bourgogne, en totalité, son mur de clôture avec sa grille et son fossé maçonné, inscrit monument historique, le 24 avril 2020.



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le patrimoine bâti



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Quelques éléments « discordants »



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

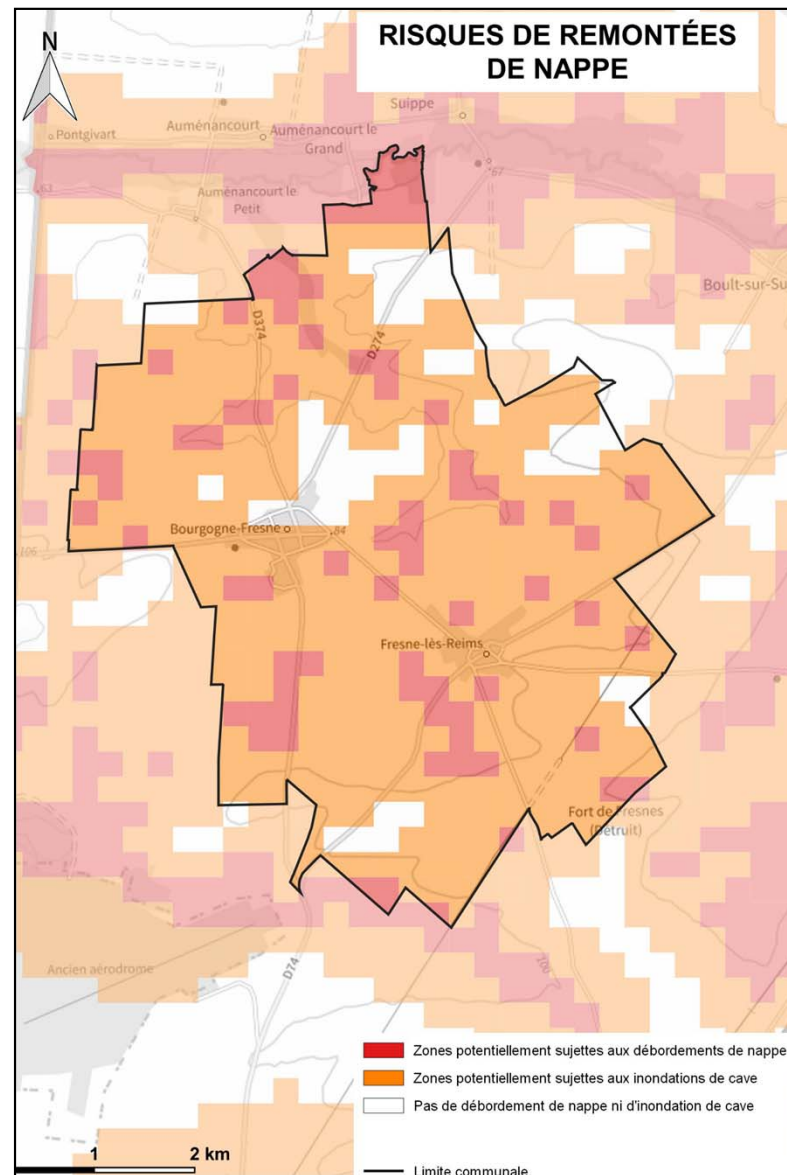
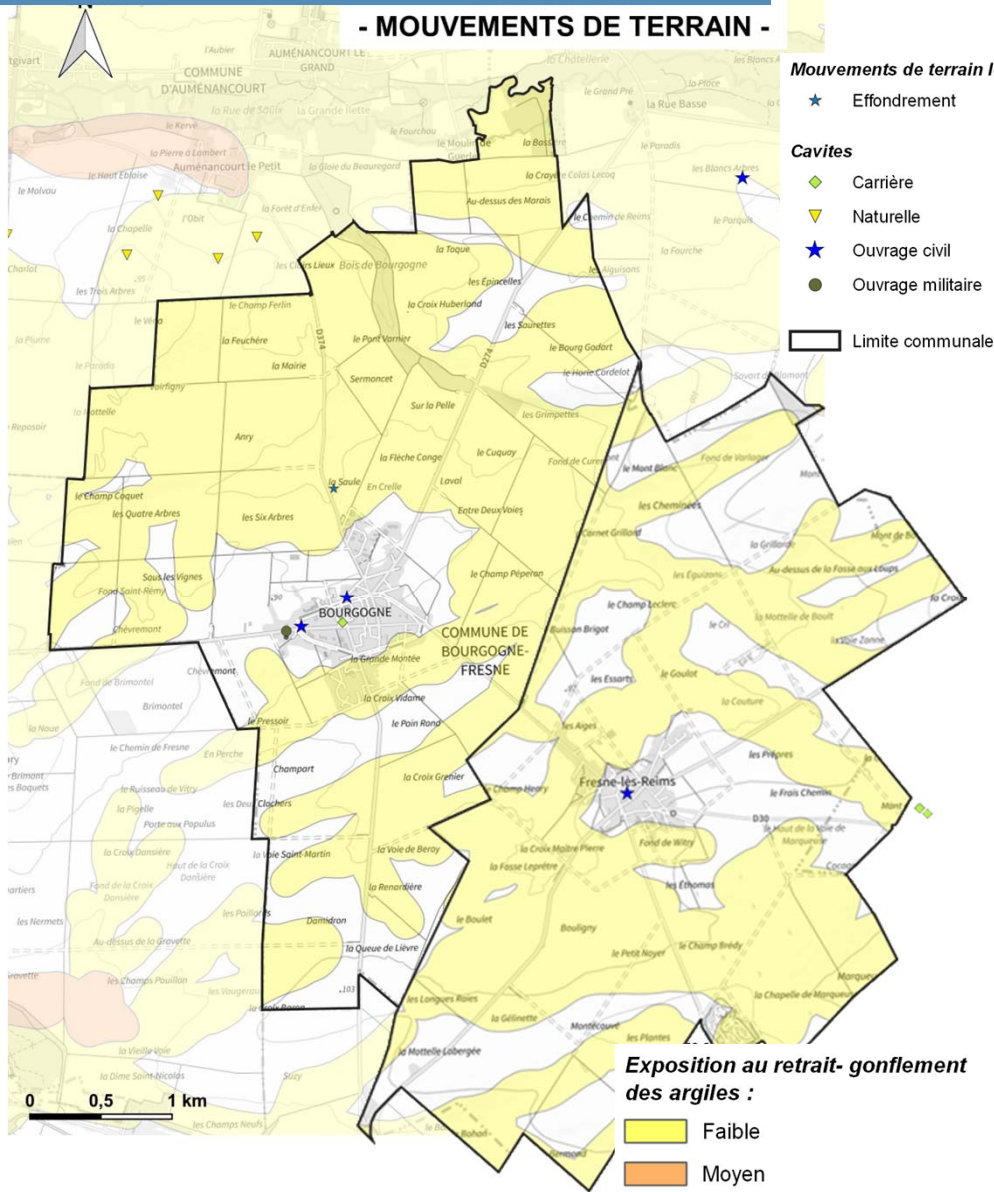
Les risques et nuisances



Vue aérienne sur le site de Méthabaz

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Les risques et nuisances

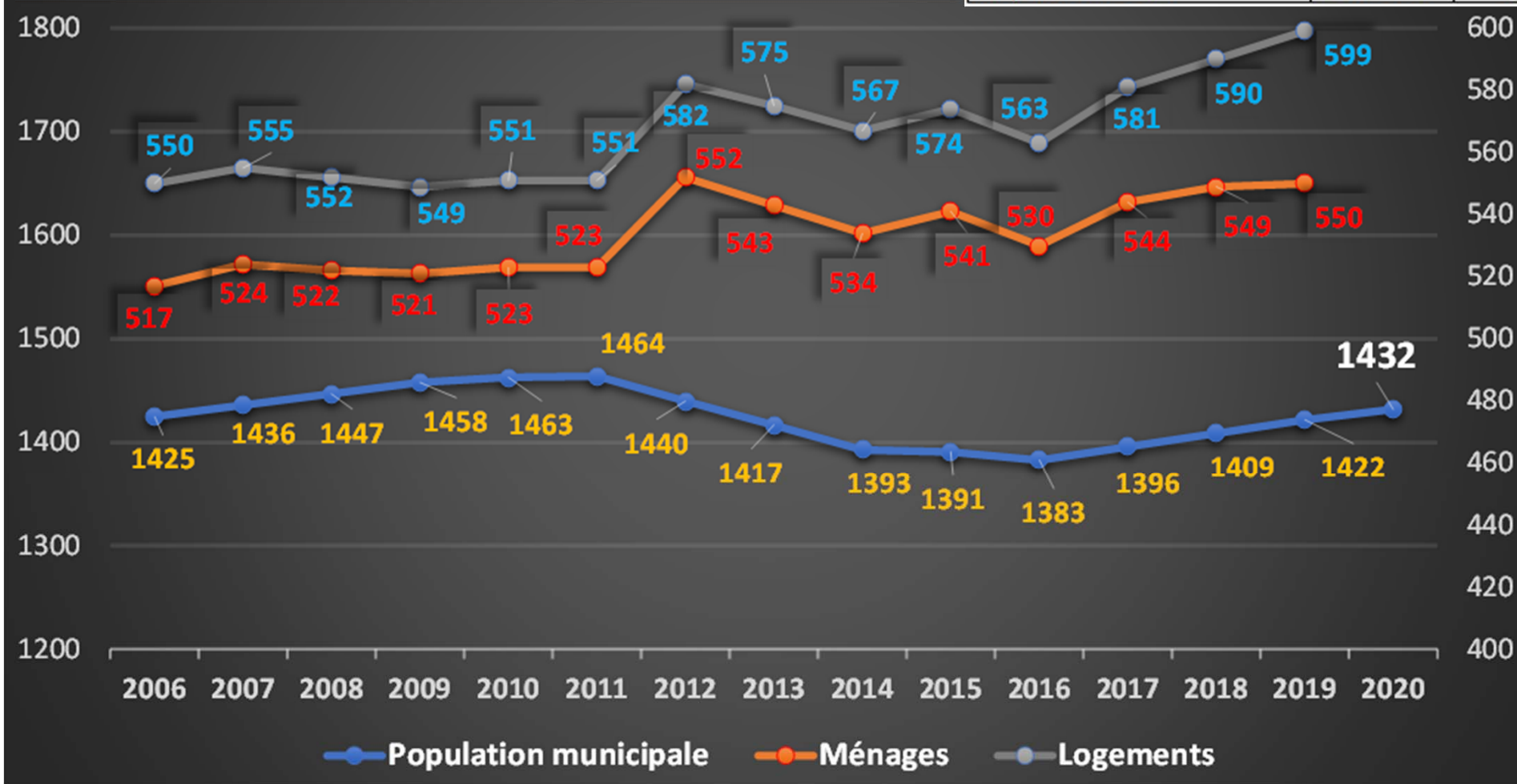


3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Rappel: le rapport de présentation du PLU « s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques (...) » (L.151-4 CU).

➔ Les dynamiques démographiques, l'évolution des ménages et des logements

évolution de la population municipale		Taux annuel
Moyenne sur 20 ans	1999-2019	0,48%
Moyenne sur 15 ans	2004-2019	0,17%
Moyenne sur 10 ans	2009-2019	-0,25%
Moyenne sur 3 ans	2016-2019	0,94%



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le parc de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	552	100,0	575	100,0	599	100,0
Résidences principales	522	94,6	543	94,5	554	92,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	0,4	2	0,3	2	0,3
Logements vacants	28	5,0	30	5,1	43	7,2
<i>Maisons</i>	<i>533</i>	<i>96,5</i>	<i>553</i>	<i>96,3</i>	<i>571</i>	<i>95,3</i>
<i>Appartements</i>	<i>18</i>	<i>3,3</i>	<i>20</i>	<i>3,5</i>	<i>26</i>	<i>4,3</i>

Logements commencés <i>source : SITADEL</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bourgogne-Fresne	1	3	8	4	4	4

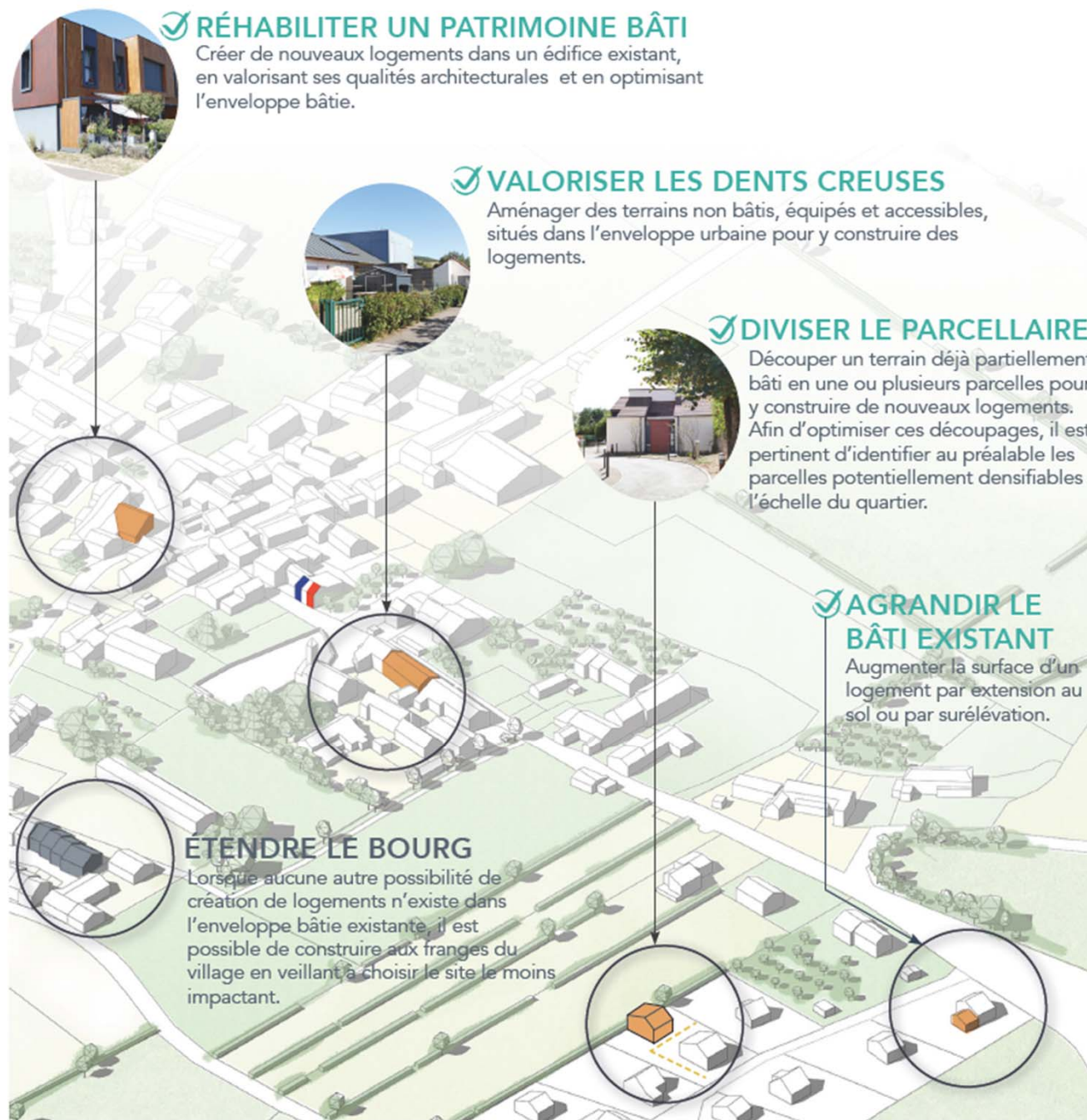
Logements autorisés <i>source : SITADEL</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bourgogne-Fresne	1	7	9	8	6	7

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

↪ Le potentiel de « densification » dans les parties urbanisées

Le **PLU** peut intervenir :

- En identifiant le potentiel foncier des communes
- En fixant les limites réglementaires d'implantation du bâti ou l'aspect extérieur (*règlement écrit*)
- En définissant les conditions d'aménagement de certains secteurs (OAP)



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le potentiel de « densification » dans les parties urbanisées

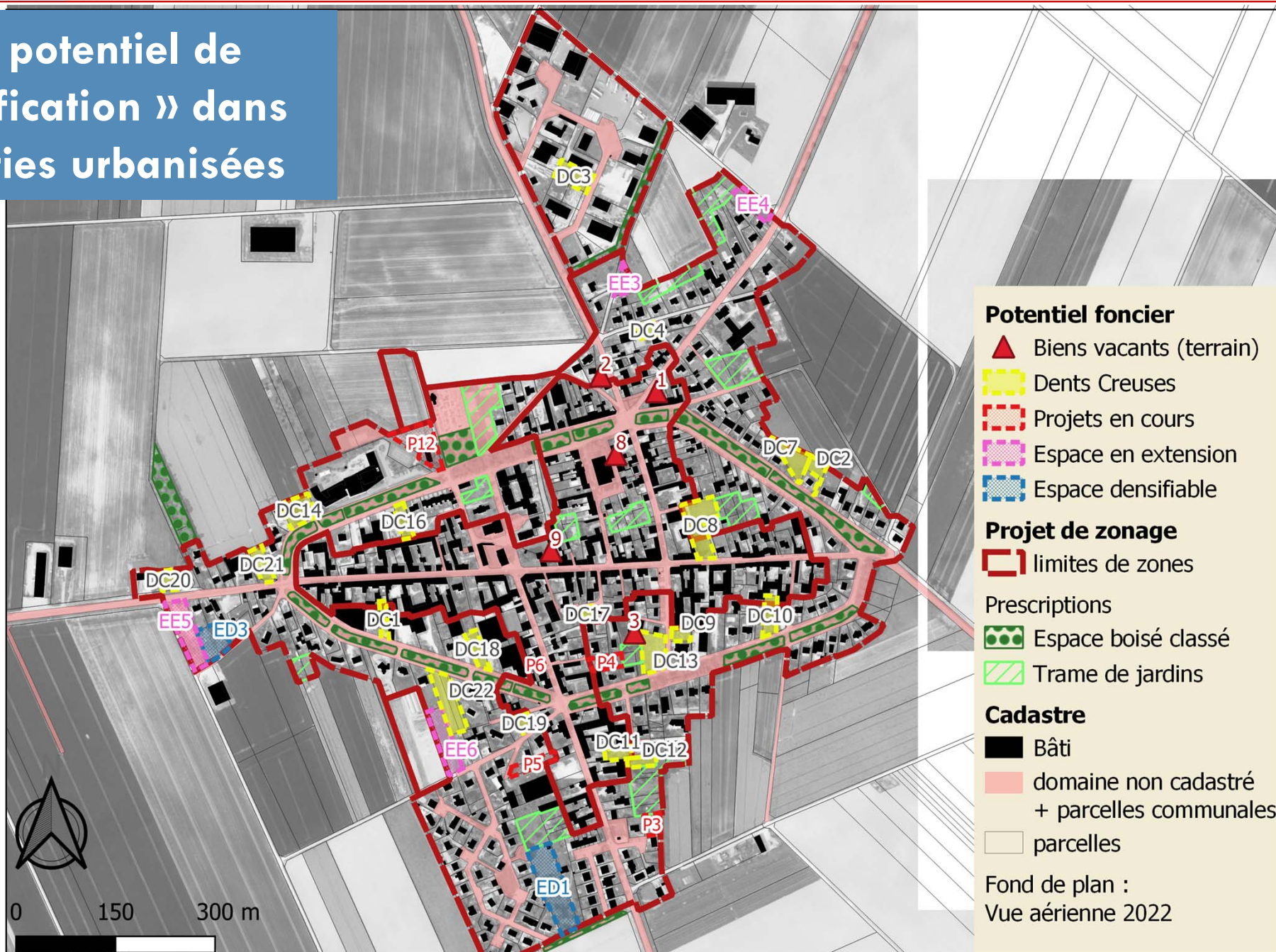
L.151-5 du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, **au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés... »

Catégories	Potentiel au sein de l'enveloppe urbaine	Objectifs fixés par la commune sur la durée du PLU	Observations
Logements vacants Biens dégradés Biens mutables	. INSEE 2019: 43 logements vacants . LOVAC 2020 : 39 logements vacants dont 12 vacants depuis plus de 2 ans . Relevé terrain : 9 biens vacants et dégradés dont 5 à vocation d'habitat	Résorber 3 logements vacants	<i>Traitement de la vacance de longue durée</i>
Projets recensés en cours	. 8 projets . 1,22 ha . Potentiel de 16 logements prévus	Objectif de 13 logements	<i>Coef. de 0,8</i>
Dents creuses	. 24 dents creuses (Habitat) . 2,72 ha . Potentiel maximal de 37 logements	Objectif de 17 logements	<i>Coef. de 0,1 à 0,9 selon les secteurs</i>
Espaces « densifiables »	. 2 secteurs identifiés sur Bourgogne . Potentiel de 6 logements	Objectif de 3 logements	<i>Coef. de 0,3 à 0,5 selon les secteurs</i>
Espaces en extension limite enveloppe urbaine	. 5 secteurs identifiés . 0,89 ha . Potentiel de 12 logements maximal	Objectif de 8 logements	<i>Coef. de 0,3 à 0,9 selon les secteurs</i>

POTENTIEL PRIS EN COMPTE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE	Objectif de 44 logements
--	---------------------------------

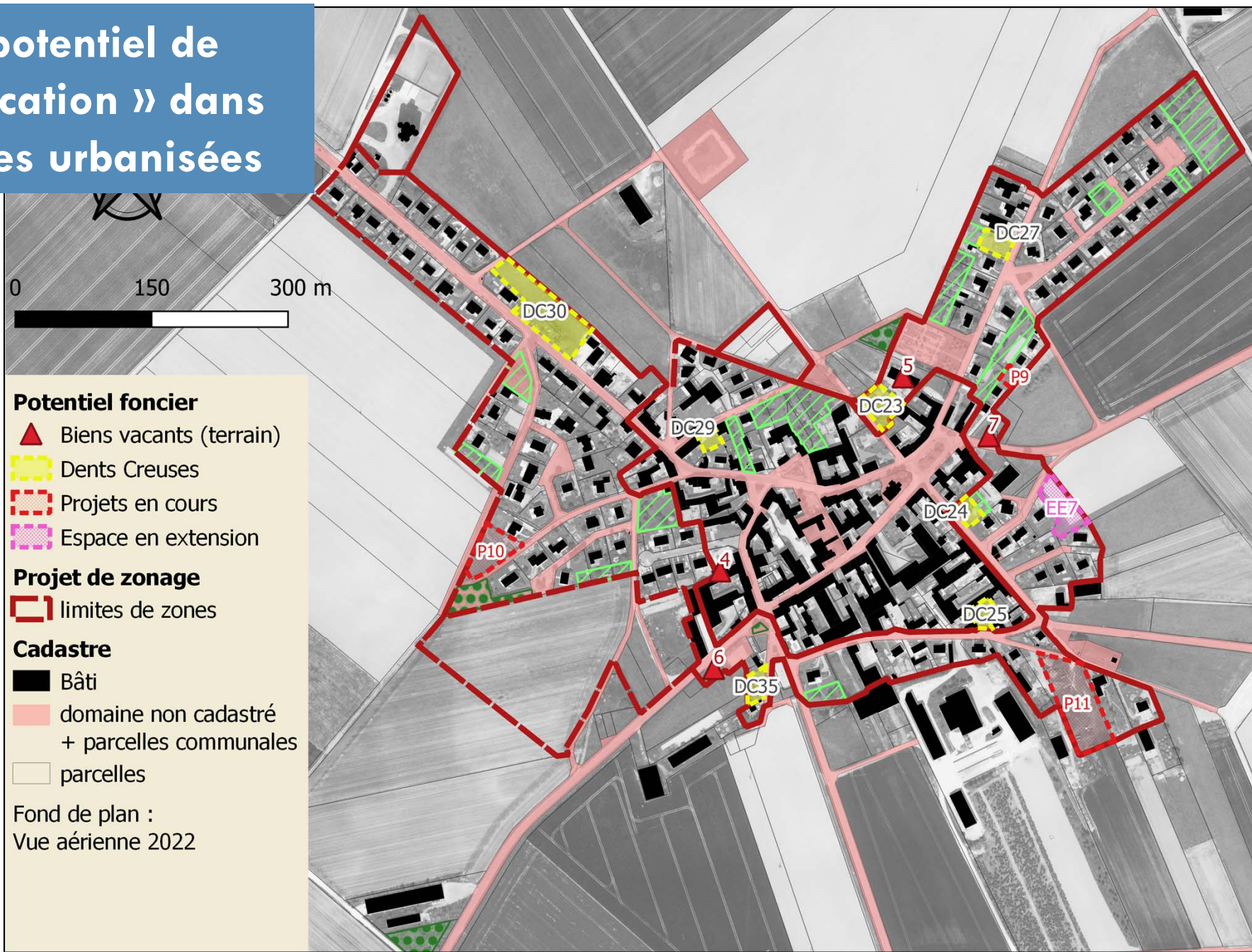
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Le potentiel de
« densification » dans
les parties urbanisées



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

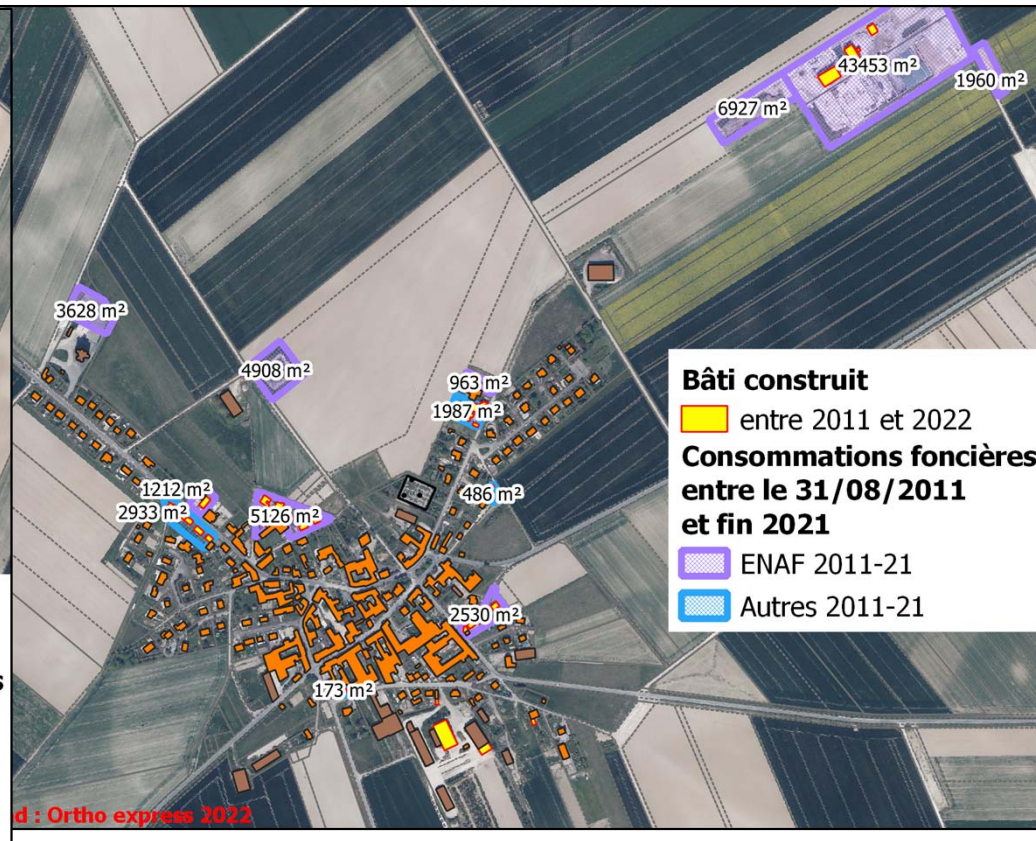
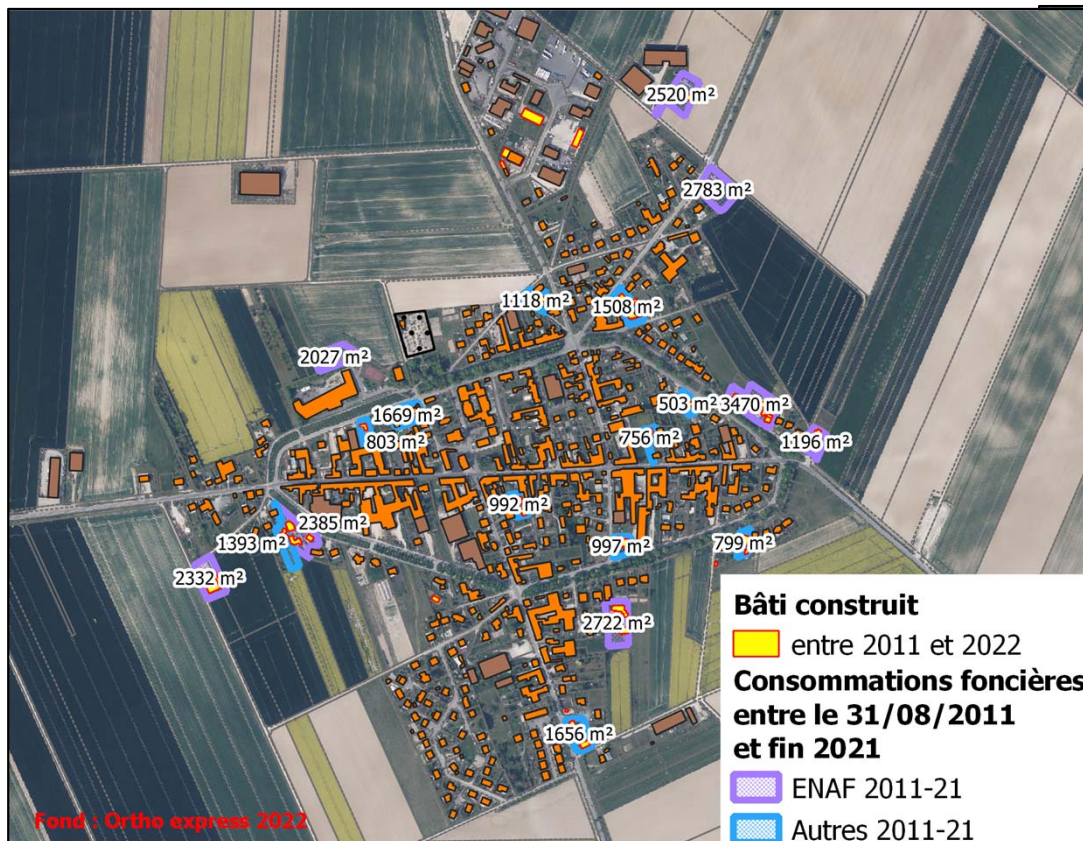
➔ Le potentiel de
« densification » dans
les parties urbanisées



3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

➔ Les consommations foncières

Observatoire de l'artificialisation	<i>Consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 (sur 10 ans)</i>	+ 4,15 ha
Occupation des sols – OCSGE2	<i>Traitement photos aériennes 2008-2019 sur 11 ans</i>	+ 12,25 ha artificialisés dont : 3,47 ha (habitat + équipements) 4,34 ha (unité méthanisation) 3,43 ha (bâti agricole)
Analyse du bureau d'études sur la base de photos aériennes + permis <i>Cf. cartes ci-après</i>	<i>Consommations ENAF2011-2021 et autres surfaces consommées sur 10 ans</i> <i>À partir de photos aériennes au 31/08/2011</i>	Conso totale : + 10,79 ha Conso ENAF : + 9,01 ha dont : 5,23 ha (méthaniseur et abords) 0,85 ha (agricole + coopérative) 2,24 ha (habitat) 0,69 ha (équipements publics) Autres : + 1,78 ha (100% habitat)



4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

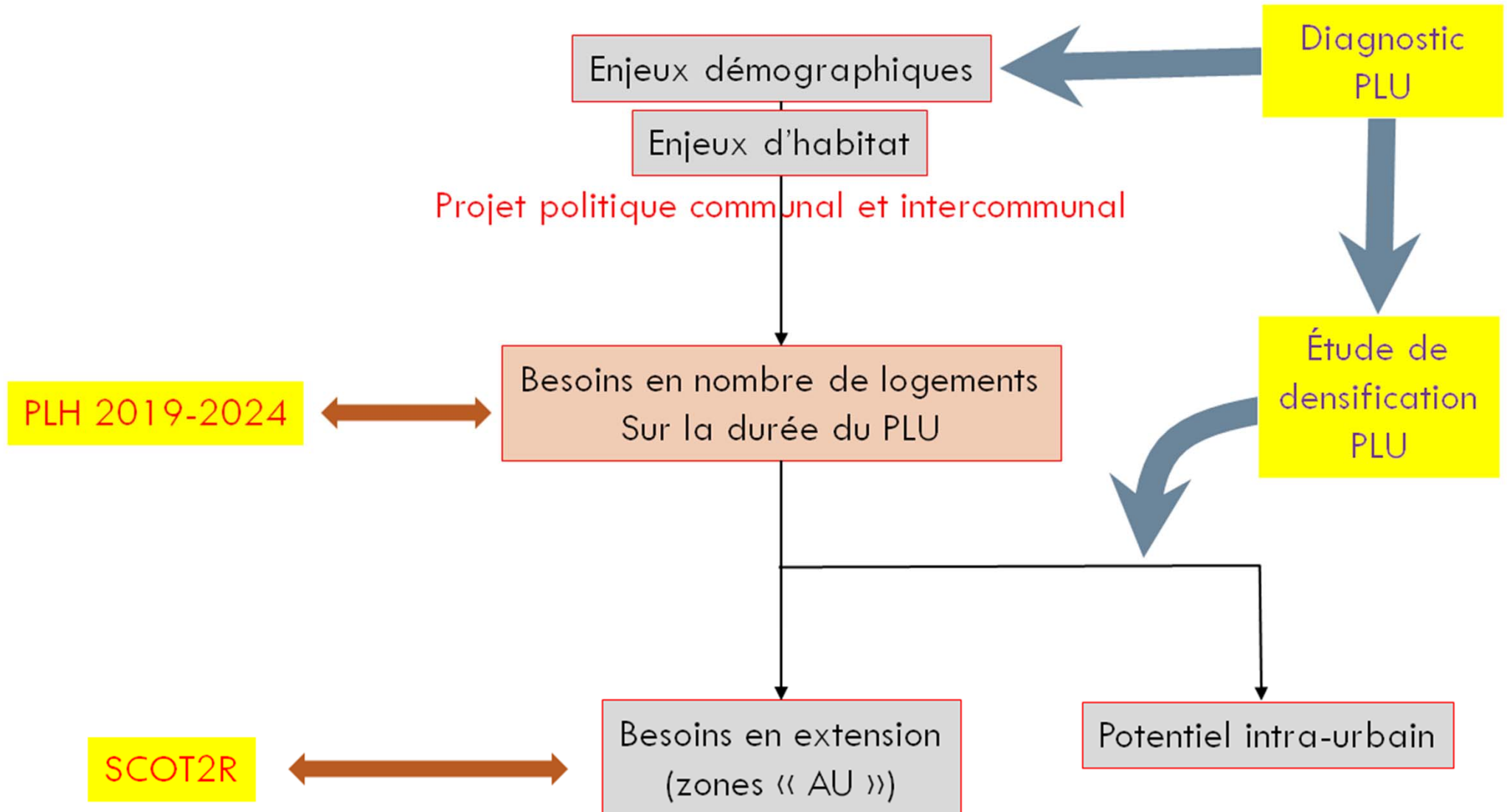
⇒ Principe d'un P.A.D.D. commun pour les PLU de Bourgogne et Fresne-lès-Reims



- Aménagement
- Équipement
- Urbanisme
- Paysage
- Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Continuités écologiques
- Habitat
- Transports
- Déplacements
- Réseaux d'énergie
- Communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ Calibrage des objectifs



4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ Les objectifs démographiques et de modération de la consommation de l'espace

Fixer des objectifs démographiques	+ 150 habitants d'ici 2032
Mettre en place un scénario de développement d'habitat en lien avec un projet volontariste de développement de la commune	+ 100 logements d'ici 2032 dont : <input checked="" type="checkbox"/> 44 logements en <i>DENSIFICATION URBAINE (70% sur Bourgogne et 30% sur Fresne)</i> <input checked="" type="checkbox"/> 56 logements en <i>EXTENSION URBAINE MAÎTRISÉE (4,70 ha)</i>
Fixer un objectif de maîtrise des consommations foncières	Une maîtrise des consommations d'ENAF sous les 6 ha
Respecter les préconisations et objectifs chiffrés du SCOT approuvé en septembre	Extensions urbaines limitées à : <input checked="" type="checkbox"/> 10% de l'enveloppe urbaine sur Bourgogne <input checked="" type="checkbox"/> 5% de l'enveloppe urbaine sur Fresne
Respecter les objectifs du PLH 2019-2024 du Grand Reims	<i>Mutualisation à l'échelle du pôle Beine Bourgogne sur la période 2022-2032</i>

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ ...des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Orientations générales	Traduction règlementaire
<input type="checkbox"/> Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé	<ul style="list-style-type: none"> • Zonage et règlement adapté • Orientations d'aménagements (OAP)
<input type="checkbox"/> Assurer un aménagement paysager de qualité dans les projets	<ul style="list-style-type: none"> • Zone tampon Ap • Espaces Boisés Classés (EBC) • Règlement écrit et orientations d'aménagement
<input type="checkbox"/> Valoriser et protéger le patrimoine rural de qualité	<ul style="list-style-type: none"> • Règles d'urbanisme • Préservation du patrimoine (ex. des chartils)
<input type="checkbox"/> Développer les équipements et les espaces publics sur des sites stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> • Orientations sur les voiries nouvelles, stationnement, espaces verts communs...
<input type="checkbox"/> Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Zone tampon Ap • Règlementation des ICPE et des activités sources de nuisances • Limitation de l'imperméabilisation • OAP sur espaces de transition
<input type="checkbox"/> Préserver la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètres de protection des captages • Identification des zones à dominantes humides • Infiltration à la parcelle

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ ...de paysage, protection des espaces naturels et forestiers et de remise en état des continuités écologiques

Orientations générales	Traduction règlementaire
<input type="checkbox"/> Protéger les espaces naturels et boisés ou compenser leur destruction afin de pérenniser la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Zone Naturelle et règlement lié • Espaces boisés Classés (EBC) • Lutte contre l'imperméabilisation des sols
<input type="checkbox"/> Préserver la Trame Verte et Bleue (TVB) et assurer les continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • OAP sur la Trame Verte et Bleue, trame jardin et espaces de transition • Éléments de paysage identifiés au zonage
<input type="checkbox"/> Renforcer le cadre de vie des habitants et des travailleurs tout en maintenant des espaces favorables à la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • EBC + trame jardin • Orientations d'aménagements pour les zones à urbaniser
<input type="checkbox"/> Créer une zone tampon entre les zones urbanisées et les espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Zone tampon Ap d'1 km autour des zones d'habitat et règlement lié • Espaces de transition
<input type="checkbox"/> Préserver les espaces affectés aux activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Zone Agricole au zonage • Limitation de l'étalement urbain

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ ...concernant l'habitat

Orientations générales	Traduction règlementaire
<input type="checkbox"/> Offrir une diversité de logements et adapter les logements aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des projets en cours en zone UB ou 1AU • Programmation en logements aidés (SCoT/PLH)
<input type="checkbox"/> Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre minimum de places de stationnement imposés en dehors de l'espace public • Orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future
<input type="checkbox"/> Promouvoir un habitat durable, éco-construction et éco-rénovation	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs de production d'énergie renouvelable règlementés • Préservation des caractéristiques du patrimoine architectural
<input type="checkbox"/> Prévoir de nouvelles zones d'habitat en cohérence avec le zonage d'assainissement et les réseaux publics existants et déjà aménagés	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des voiries publiques et du zonage d'assainissement • Conditions de desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eau pluviale...), défense incendie règlementées • Un minimum de zones végétalisées et perméables est imposée dans les opérations nouvelles

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ ...concernant les transports et les déplacements

Orientations générales	Traduction règlementaire
<input type="checkbox"/> Sécuriser et aménager les voies de circulation	<ul style="list-style-type: none"> • Règlementation du nombre et des conditions d'accès sur les voies publiques • Orientations d'aménagement en secteur OAP : carrefours, sécurisation des dessertes, apaisement des circulations
<input type="checkbox"/> Œuvrer pour la réalisation d'un contournement routier sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> • Tracé indicatif au schéma du PADD
<input type="checkbox"/> Développer les liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés le long de la RD.30 entre Bourgogne et Fresne
<input type="checkbox"/> Préserver les liaisons douces existantes	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des Promenades à Bourgogne • Préservation des chemins ruraux et de l'association foncière
<input type="checkbox"/> Œuvrer pour privilégier l'utilisation des transports publics	
<input type="checkbox"/> Œuvrer contre les flux routiers dans les traversées des bourgs, liés au transport de marchandises	<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction des nouveaux entrepôts et limitation des extensions • Secteur tampon Ap

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

➔ ...concernant les réseaux d'énergie, et le développement des communications numériques

Orientations générales	Traduction réglementaire
<input type="checkbox"/> Faciliter l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile	<ul style="list-style-type: none">• Possibilités de pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques en zone agricole et naturelle (implantation à + 100 m des zones d'habitat)
<input type="checkbox"/> Accompagner les démarches futures des différents acteurs en faveur du développement du Très Haut Débit	<ul style="list-style-type: none">• Intégration dans les réseaux publics et d'intérêt collectif
<input type="checkbox"/> Prévoir le développement futur des communications numériques dans les projets de construction	<ul style="list-style-type: none">• Espaces de réservations nécessaires au développement des infrastructures obligatoires• Raccordement obligatoire• Réseaux enterrés en priorité
<input type="checkbox"/> Rationnaliser et améliorer la desserte en réseaux de distribution d'énergie	<ul style="list-style-type: none">• Réseaux enfouis, dissimulés ou encastrés• Branchement sur le réseau public de distribution d'énergie

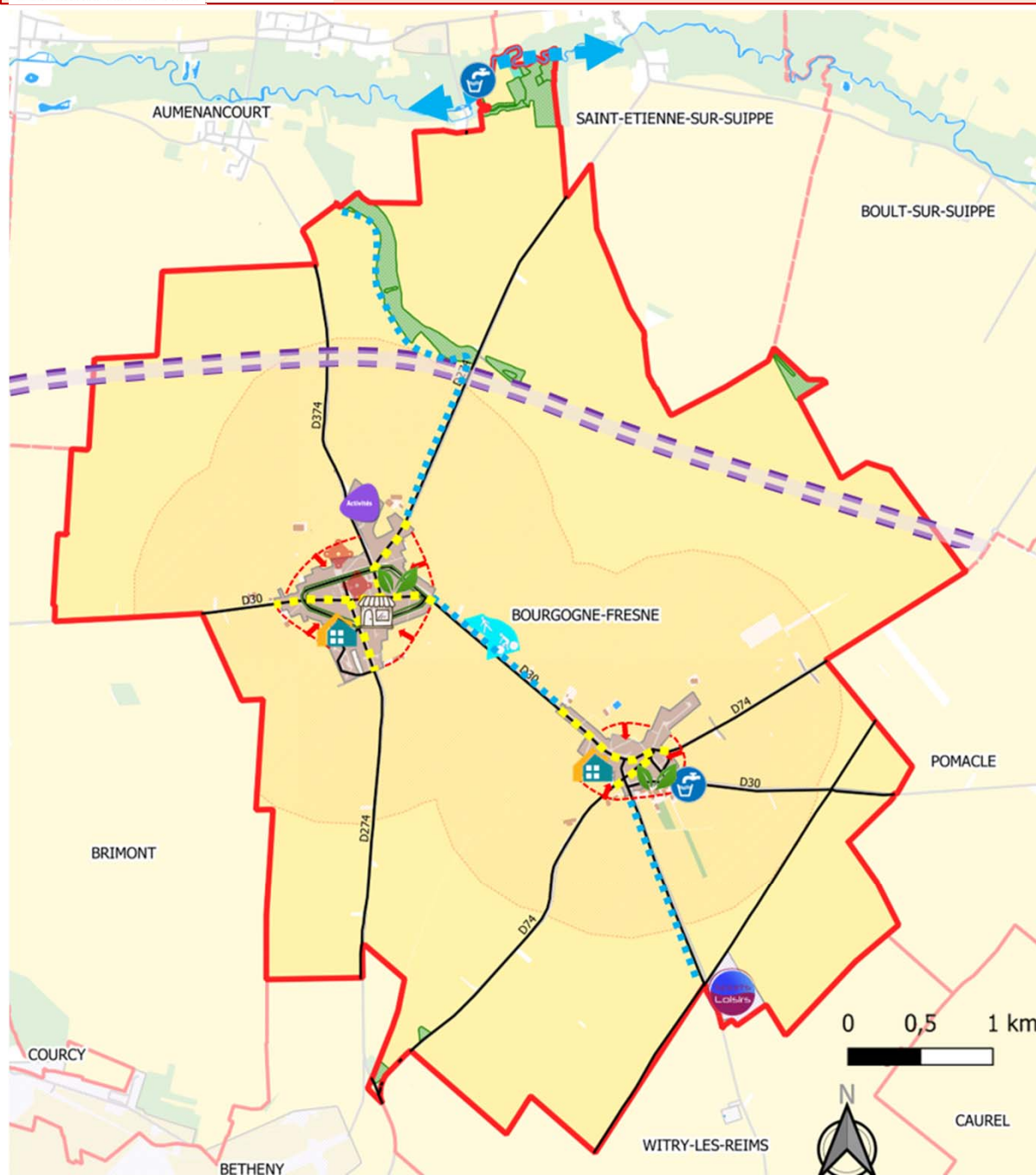
4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.
















➔ ...concernant les équipements publics, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Orientations générales	Traduction règlementaire
<input type="checkbox"/> Conforter la dynamique communale de Bourgogne en termes de commerces et de services	<ul style="list-style-type: none"> • Mixité possible en zones UA et UB
<input type="checkbox"/> Pérenniser la zone d'activités de Bourgogne	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de la zone artisanale en zone UX avec un règlement adapté • ICPE et toute nouvelle activité conditionnées par l'absence de risques et nuisances avec les zones d'habitat
<input type="checkbox"/> Maintenir l'activité agricole et permettre son développement	<ul style="list-style-type: none"> • La zone agricole représente 94% de la superficie communale • Préservation du potentiel agronomique des terres autour des bourgs avec le secteur tampon Ap
<input type="checkbox"/> Développer les loisirs et le tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un secteur Ns sur le Fort de Fresne (activités de loisirs autorisées sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel du site)
<input type="checkbox"/> Préserver les équipements publics et d'intérêt collectif communaux	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrés dans la zone urbaine

4. ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Traduction schématique



-  Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé
-  Valoriser et protéger le patrimoine
-  Préserver la ressource en eau
-  Préserver les espaces naturels et boisés ou compenser leur destruction afin de pérenniser la biodiversité
-  Préserver la TVB et assurer les continuités écologiques
-  Créer une zone tampon entre zones urbanisées et espaces agricoles
-  Préserver les espaces affectés aux activités agricoles
-  Renforcer le cadre de vie des habitants
-  Offrir diversité de logements et adapter les logements aux besoins
-  Sécuriser et aménager les voies de circulation
-  Œuvrer pour la réalisation d'un contournement routier
-  Développer les liaisons douces
-  Conforter la dynamique communale de Bourgogne en termes de commerces et de services
-  Pérenniser la zone d'activités
-  Développer les loisirs au Fort de Fresne

5. LE PROJET DE ZONAGE

➔ Les différentes zones des PLU

Zones				Surfaces (projets en cours)			
Typologie	Nom de zone	Secteurs rattachés	Dénomination	BOURGOGNE	FRESNE	TOTAL COMMUNE	
U	Urbaines	UA	UA	Zone urbaine ancienne	17,51	9,44	26,95
		UB	UB	Zone urbaine d'extension récente	40,27	18,50	58,76
		UX	UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	5,87	5,87	5,87
AU	A Urbaniser	AU	1AU	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1,36	3,83	5,19
A	Agricoles	A	A (hors secteurs)	Zone agricole à protéger, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	734,69	670,16	1 404,85
			Ap	Secteur « protégé », zone tampon en frange du village	599,56	538,32	1 137,88
			Am	Secteur agricole lié à la méthanisation	599,56	4,35	4,35
			Ax	Secteur agricole d'activités économiques	599,56	0,96	0,96
N	Naturelles et Forestières	N	N (hors secteurs)	Zone naturelle à protéger	45,51	5,66	51,17
			Ns	Secteur naturel lié aux sports et aux loisirs	45,51	11,79	11,79
TOTAL :				1 444,76	1 263,00	2 707,76	

5. LE PROJET DE ZONAGE

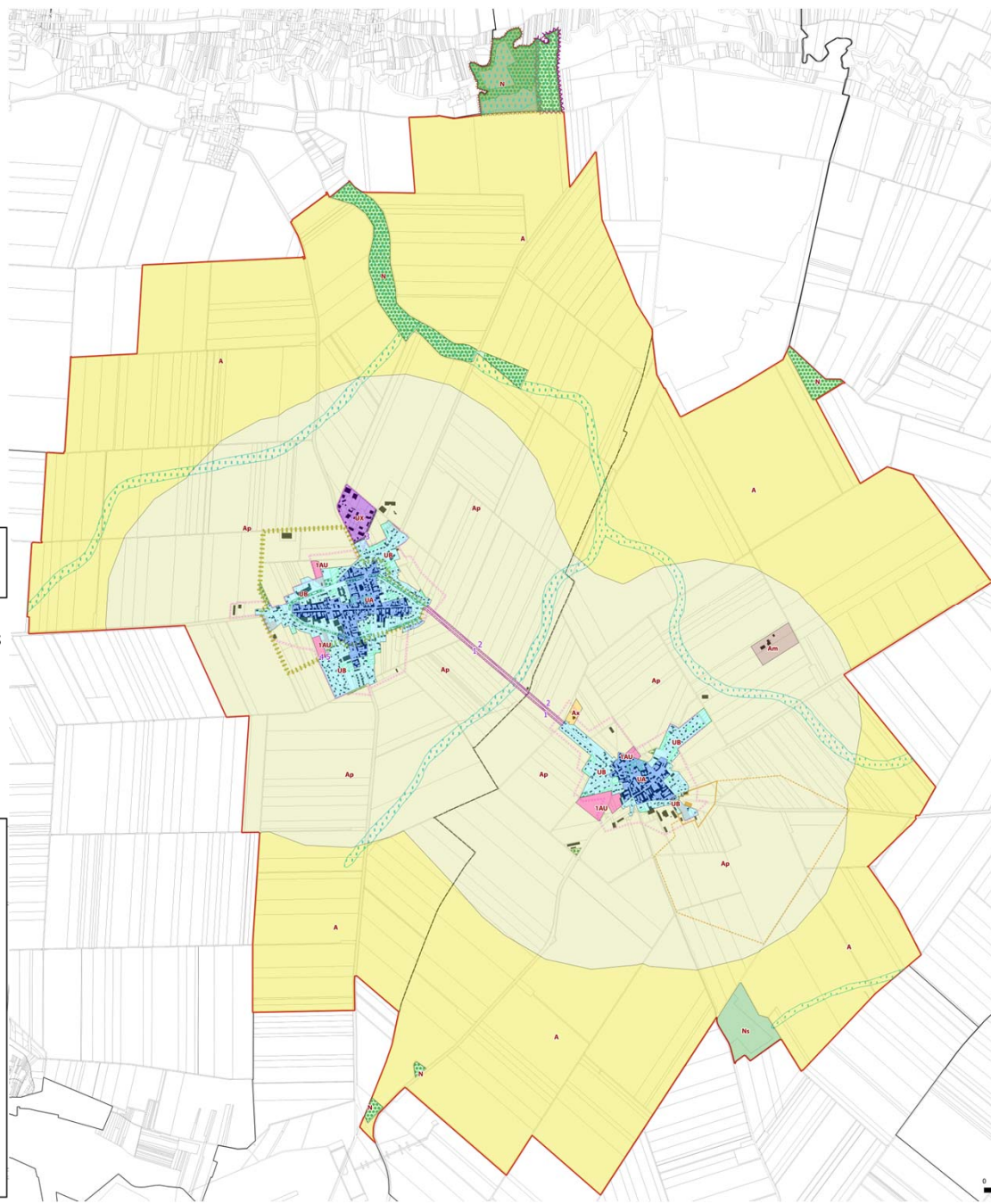
Le projet de zonage

LÉGENDE

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|------------------------|
| | Limites des anciennes communes | | Espaces boisés classés |
| | Limites communales | | Secteurs OAP |
| | Limites de zones | | Trames jardins |
| | Emplacements réservés | | |

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

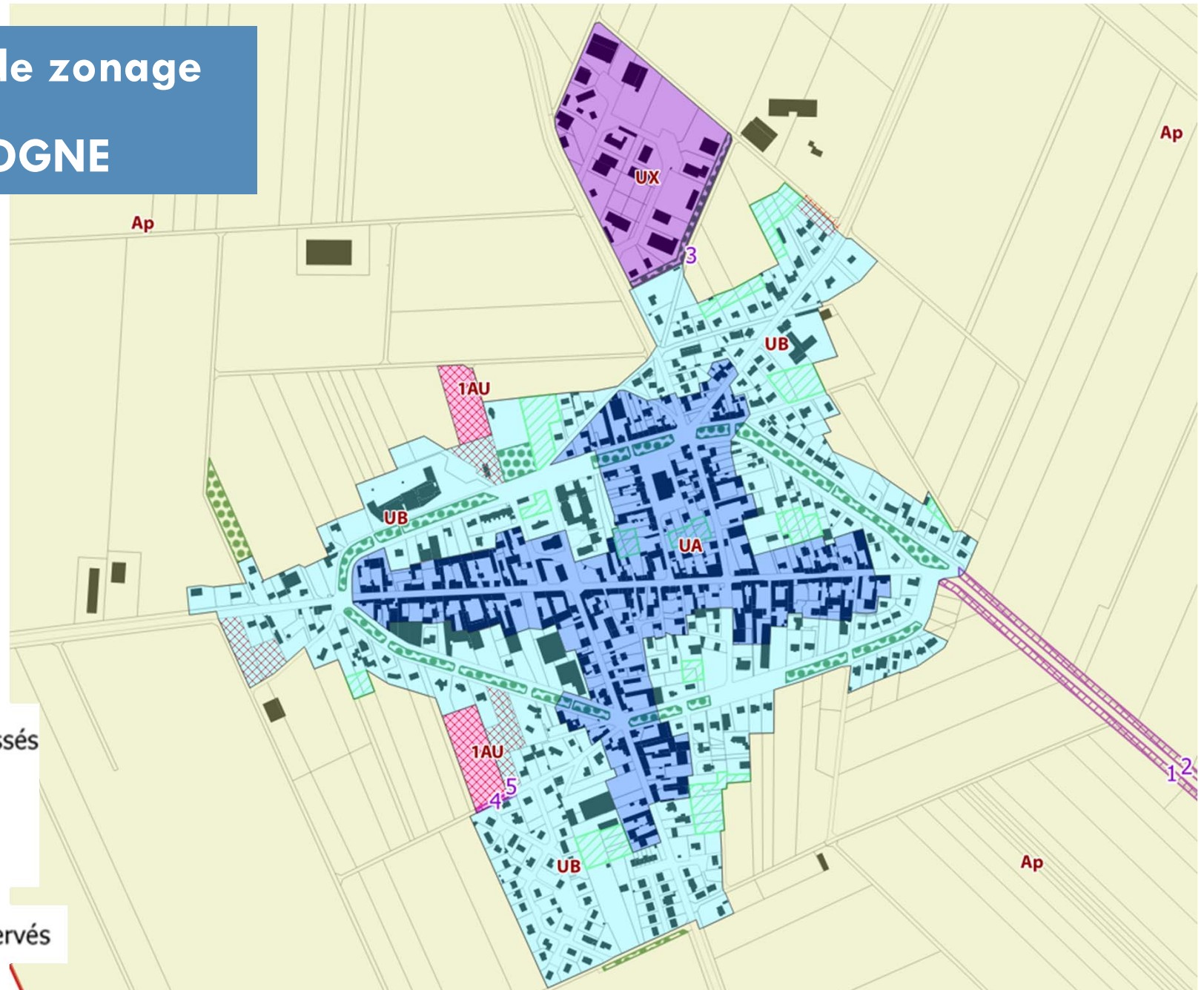
- Périmètre de protection de captage immédiat
- Périmètre de protection de captage rapproché
- Périmètre de protection de captage éloigné
- Zone d'assainissement collectif
- Périmètre Délimité des Abords (report selon proposition du 24 avril 2020)
- Périmètre ICPE de 100m
- Zones à dominante humide issues du prédiagnostic



5. LE PROJET DE ZONAGE

Le projet de zonage BOURGOGNE

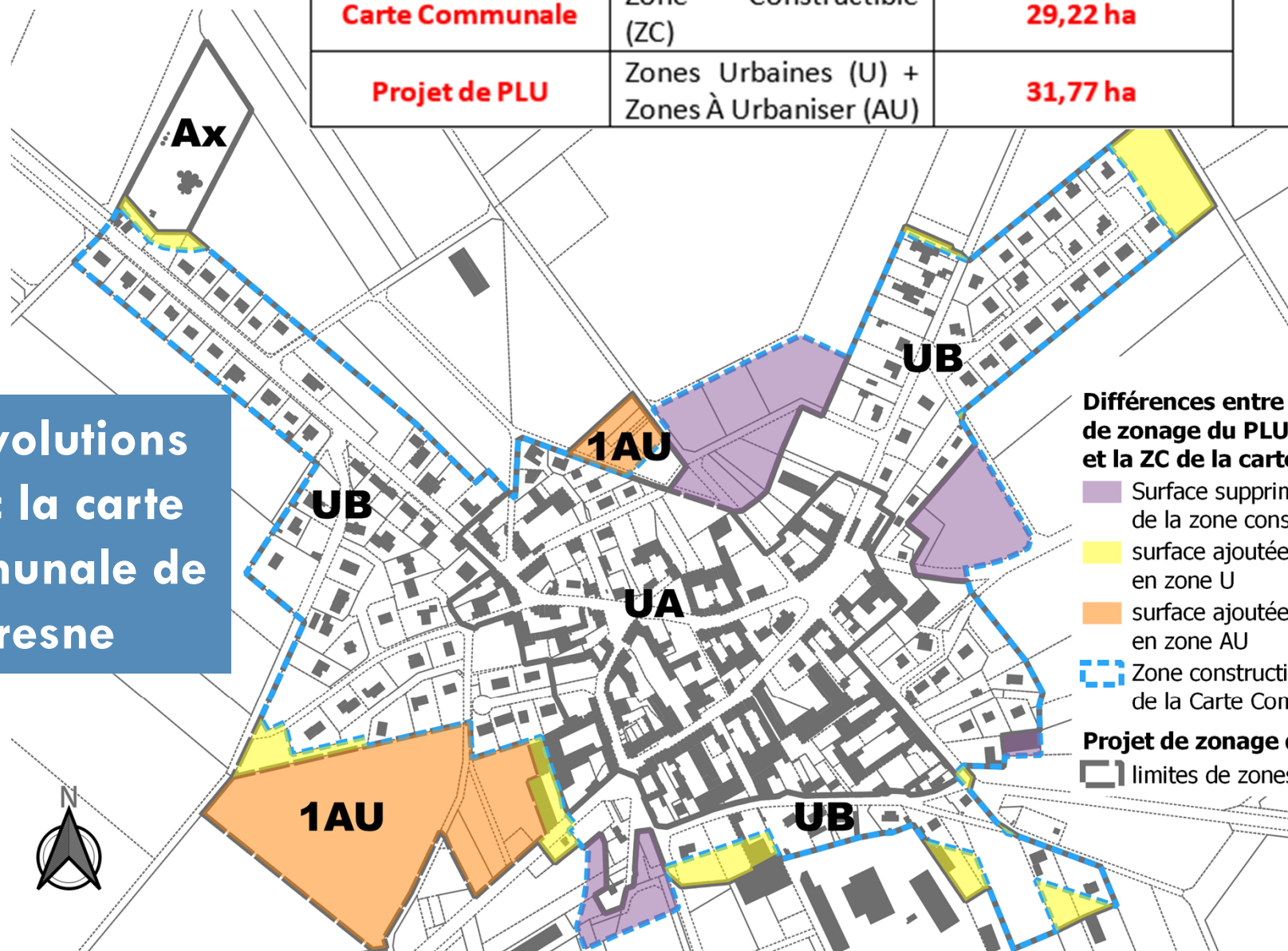
-  Espaces boisés classés
-  Secteurs OAP
-  Trames jardins
-  Emplacements réservés



5. LE PROJET DE ZONAGE

Fresne-lès-Reims	Emprise	Surface en ha	Différence
Carte Communale	Zone Constructible (ZC)	29,22 ha	+ 2,55 ha
Projet de PLU	Zones Urbaines (U) + Zones À Urbaniser (AU)	31,77 ha	

➔ **Évolutions avec la carte communale de Fresne**



Différences entre le projet de zonage du PLU et la ZC de la carte communale

- Surface supprimée de la zone constructible
- surface ajoutée en zone U
- surface ajoutée en zone AU
- Zone constructible (ZC) de la Carte Communale

Projet de zonage du PLU

- limites de zones

6. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

⇒ Structuration du règlement écrit

TITRE II : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

Chapitre 1 : Équipement et réseaux

- Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 2 : Desserte par les réseaux

TITRE III, IV, V, VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « U », « AU », « A » et « N »

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone « UA »

✓ *Section 1 : Destination des constructions et usages des sols*

- Article 1 : Destination et sous-destinations des constructions autorisées
- Article 2 : Interdiction et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

✓ *Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

- Article 4 : volumétrie et implantations des constructions
- Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Article 7. Stationnement

✓ *Section 3 : Dessertes et réseaux (renvoi aux dispositions générales)*

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS

Chapitre 1 : terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Chapitre 2 : coupes et abattages d'arbres hors espaces boisés classés

TITRE VIII : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

TITRE IX : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE À PROTÉGER

6. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

➔ Destinations et sous-destinations autorisées / interdites

Destinations (5) Article R.151-27 du code de l'urbanisme	Sous-destinations (21) Article R.151-28 du code de l'urbanisme
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole 2. Exploitation forestière
2. Habitation	3. Logement 4. Hébergement
3. Commerce et activités de service	5. Artisanat et commerce de détail 6. Restauration 7. Commerce de gros 8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 9. Hôtels 10. Autres hébergements touristiques 11. Cinéma
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	12. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques 13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques 14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 15. Salles d'art et de spectacles 16. Équipements sportifs 17. Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	18. Industrie 19. Entrepôt 20. Bureau 21. Centre de congrès et d'exposition

7. LES O.A.P.

➔ Cadre général

Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (**O.A.P.**) ont pour objectif d'apporter des précisions sur des secteurs du territoire de la commune.

Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) définies par les élus.

➔ Contenu obligatoire et facultatif fixé au code de l'urbanisme :

- ✓ Dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements
- ✓ Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- ✓ Continuités écologiques
- ✓ Conditions d'aménagement et d'équipement (*qualité de l'insertion, mixité, qualité environnementale, stationnement, desserte...*)
- ✓ Schéma d'aménagement

➔ Règle de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme

7. LES O.A.P.

➔ Exemple d'O.A.P. sur Fresne route de Reims

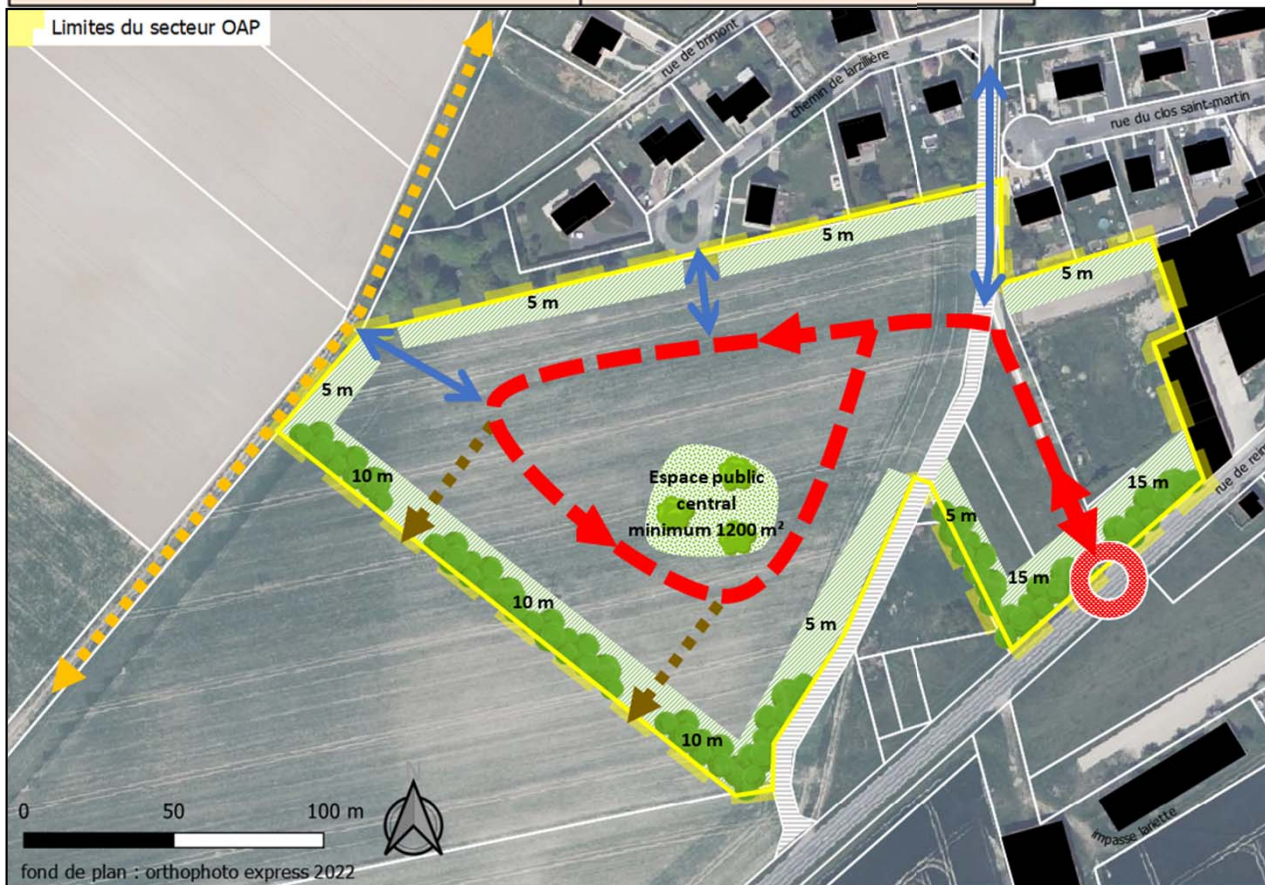
* densité brute incluant les voiries et réseaux internes
**comprend le logement social (public et privé) et l'accession sociale à la propriété

☑ densité minimale de 12 logements/ha* (minimum attendu de 39 logements sur l'ensemble de la zone 1AU)

ASPECTS PROGRAMMATIQUES :

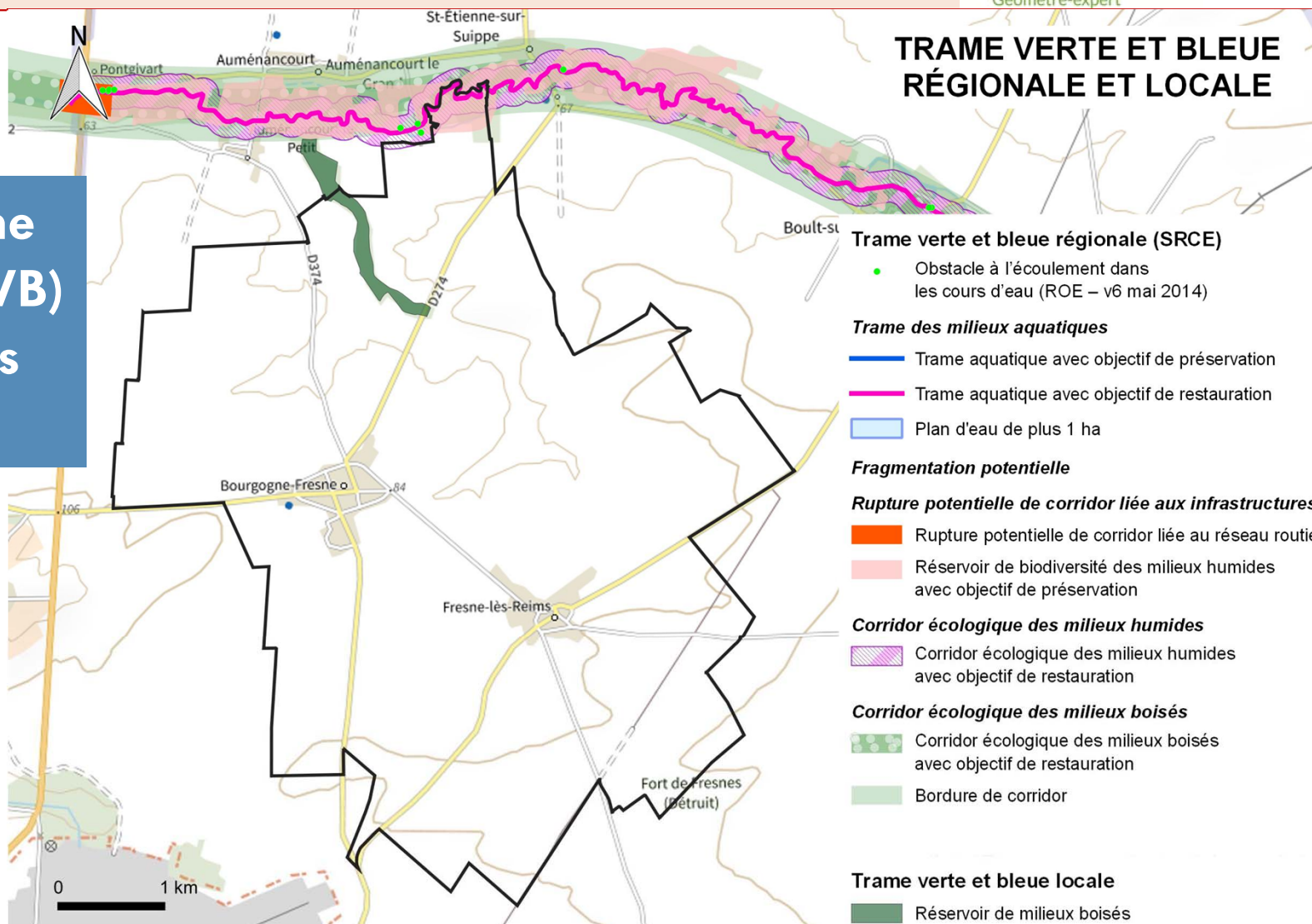
☑ minimum de 10% de logements aidés** (prescriptions SCoT)

Superficie du secteur OAP	3,38 ha
Superficie hors chemin de la Procession et chemin des Larzillières	3,27 ha
Détail des zones du PLU	100% en zone 1AU



- Principe de desserte de la zone AU (sens de circulation indicatif)
- Carrefour sur la départementale à aménager et à sécuriser (entrée d'agglomération à déplacer avant ce carrefour)
- Chemin communal à conserver
- Cheminements piétons/cycles à créer
- Chemin à conserver desservant les zones agricoles
- Principe de préservation de 2 liaisons dans l'éventualité d'une extension du quartier (largeur minimale de 9 mètres)
- 5 m Espace de transition à créer avec les zones agricoles et les propriétés voisines trame jardin à créer (sur une profondeur allant de 5 à 15 mètres selon schéma)
- Principe de plantation de haies, d'arbustes et d'arbres de haut jet en essences locales mélangées
- Espace vert commun à créer en cœur d'îlot (surface minimale de 1200 m²)

7. LES O.A.P.



➔ L'O.A.P. Trame Verte et Bleue (TVB) – les continuités écologiques

➔ **Objectifs visés sur la commune :**

- ☑ Réservoirs de biodiversité et des corridors : Protéger et maintenir la mosaïque d'habitats composée d'un cours d'eau avec sa ripisylve ainsi que d'une plaine inondable (prairie humide) et sur les versants des milieux ouverts, avec des ensembles forestiers

7. LES O.A.P.

➔ L'O.A.P. Trame Verte et Bleue (TVB) – la trame de jardins

➔ Objectifs visés sur la commune :

- Permettre les extensions ou les nouvelles constructions tout en respectant une transition paysagère en tissus urbain diffus : continuité de jardins, filtres végétaux, implantation du bâti laissant passer la faune et en optimisant la largeur du corridor, privilégier les clôtures perméables à la petite faune.
- Préserver les haies d'essences locales, les bosquets de petits boisements d'arbres et d'arbustes existants ;
- Privilégier une implantation des jardins des nouvelles constructions en fond de parcelles de façon à permettre une continuité avec les jardins adjacents.

7. LES O.A.P.

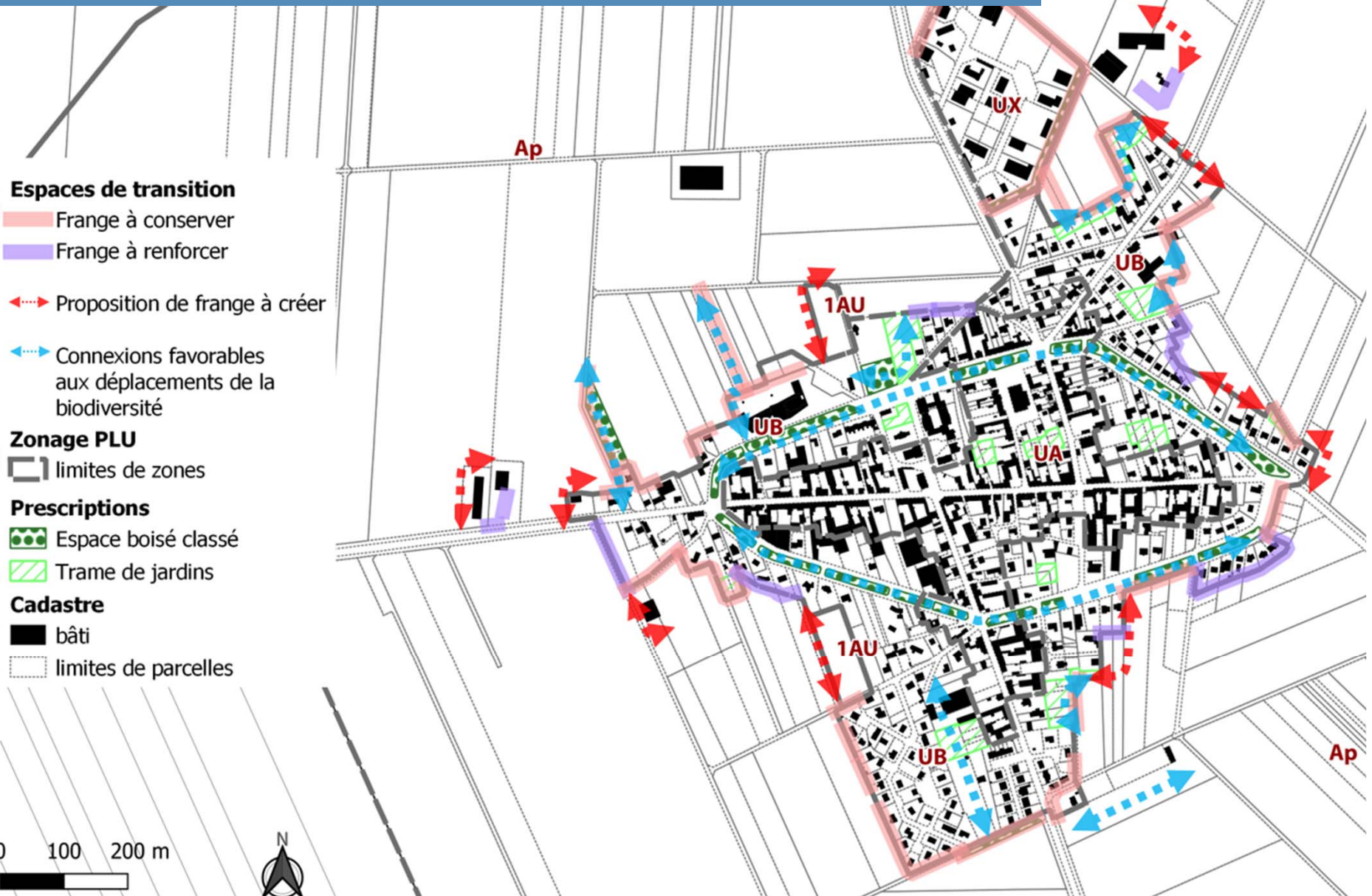
➔ L'O.A.P. Trame Verte et Bleue (TVB) – les espaces de transition

➔ Objectifs visés sur la commune :

- ☑ Préserver les haies d'essences locales, les bosquets petits boisements d'arbres et d'arbustes existants au niveau des franges ; en cas de suppression d'une ou plusieurs haies, d'alignements ou d'arbres, dûment justifiée, ces derniers devront être reconstitués sur place (franges à conserver) ;
- ☑ Préserver les ceintures jardinées, existantes au niveau des franges, ou les recréer dans les nouveaux projets (franges à conserver) ;
- ☑ Garantir la qualité des interfaces entre espaces ouverts et urbanisés en aménageant des franges paysagères au sein des sites de projet : épaisseur végétalisée (haies), espaces jardinés, jardins partagés, agriculture de proximité, aires de jeux, espaces de promenade...
- ☑ Renforcer les espaces de transition aux abords des habitations existantes par le biais de plantations d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales (franges à renforcer) ;
- ☑ Traiter les abords des bâtiments agricoles ;
- ☑ Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage en regroupant les constructions, en mutualisant les bâtiments d'exploitation, en implantant les constructions dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf cas particuliers liés aux normes sanitaires), en évitant les couleurs réfléchissantes (proscrire le blanc)...

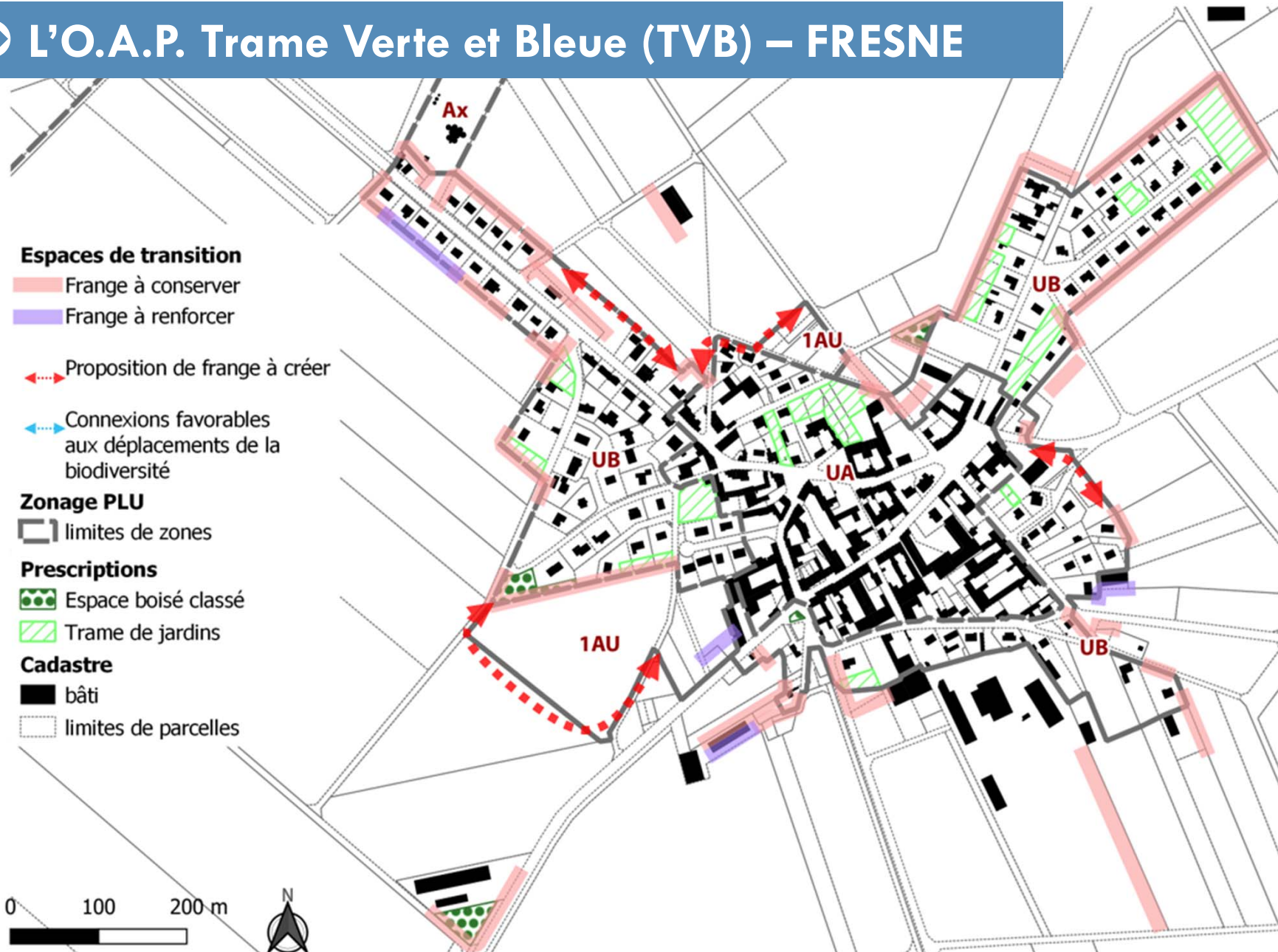
7. LES O.A.P.

➔ L'O.A.P. Trame Verte et Bleue (TVB) – BOURGOGNE



7. LES O.A.P.

➔ L'O.A.P. Trame Verte et Bleue (TVB) – FRESNE



MERCI DE VOTRE ATTENTION ...



04 mars 2023

Concertation Publique