

ANNEXES

ANNEXE n°1	Enquête menée auprès de la population en 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLU
ANNEXE n°2	Étude de densification sur la commune nouvelle de Bourgogne-Fresne – 2022-2023
ANNEXE n°3	Pré-diagnostic des zones humides (2016-2018)
ANNEXE n°4	Suites données aux avis rendus sur le PLU arrêté et aux doléances consignées lors de l'enquête publique

Plan Local d'Urbanisme de BOURGOGNE

Quels objectifs d'aménagement, de développement et de préservation pour les 15 prochaines années et pour les générations futures ?

Quel avenir pour votre commune ?

Le conseil municipal entend associer la population à la révision du PLU qui engagera l'avenir de BOURGOGNE pour les 15 prochaines années.

Ce questionnaire a pour objectif la meilleure prise en compte possible des attentes des habitants dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et représente une aide pour les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

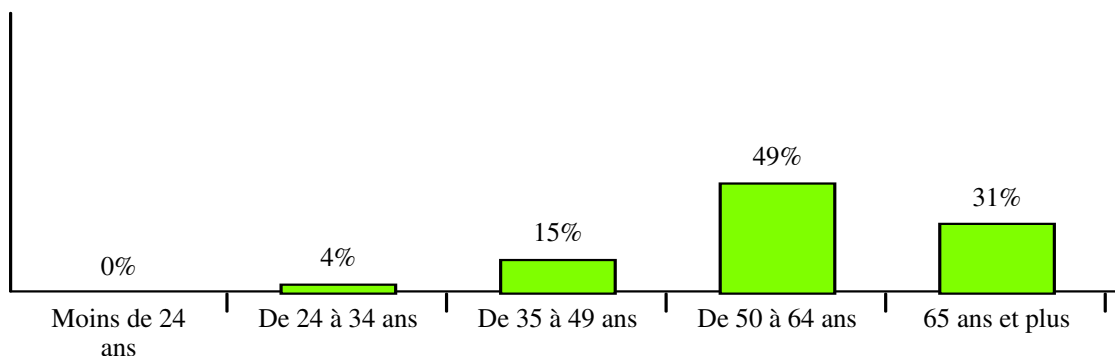
380 questionnaires ont été distribués à BOURGOGNE le 12 mars 2015 (correspondant aux 384 résidences principales sur la commune) et 100 ont été déposés à la Mairie avant le 30 mars 2015, soit 26,3 % de réponse.

Il convient de noter que certains de ces questionnaires n'ont pas été remplis selon les consignes. Ainsi, un certain nombre de réponses aux questions n'ont pu être prises en compte.

L'ensemble des questionnaires reçus correspond à une population d'environ 230 personnes ; calcul fait à partir du nombre de personnes par foyer demandé en fin de questionnaire. 22,6 % de la population a donc répondu.

Ces résultats ne sont donc pas représentatifs de la volonté de tous les habitants, mais permettent néanmoins de se faire une idée sur les besoins, demandes, enjeux, des habitants de BOURGOGNE.

Quel est votre âge ?



1. LE DIAGNOSTIC ACTUEL

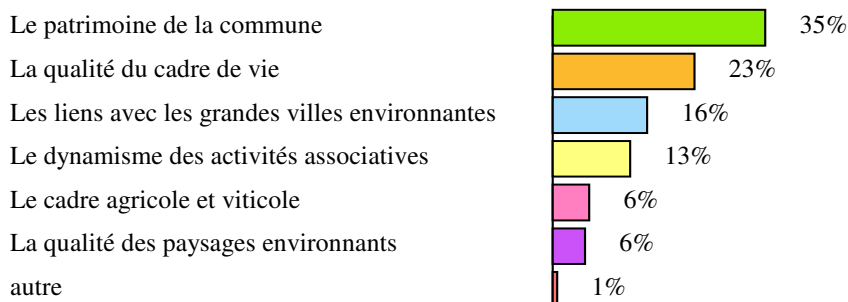
1.1. La perception du village aujourd'hui

Selon vous, quel élément représente l'image de la commune ? (Cochez 2 cases au maximum)

- ☐ Le patrimoine de la commune (mairie, église ...)
- ☐ La qualité du cadre de vie
- ☐ La qualité des paysages environnants
- ☐ Le dynamisme des activités associatives
- ☐ Les liens avec les grandes villes environnantes (dessertes routières)
- ☐ Le cadre agricole et viticole
- ☐ Autres, préciser :

.....

Eléments identitaires de la commune



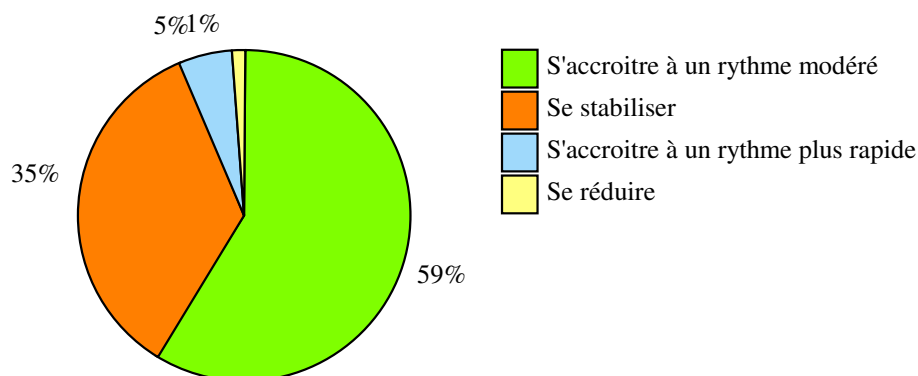
Conclusion : « Le patrimoine de la commune » caractérise le plus BOURGOGNE pour ses habitants. Cela s'explique par le caractère ancien de l'architecture sur la commune. En second, les habitants ont répondu « la qualité du cadre de vie ».

1.2. La population

Pensez-vous que la population communale doive ?

- ☐ S'accroître à un rythme modéré
 ☐ Se réduire
☐ S'accroître à un rythme plus rapide
 ☐ Se stabiliser

Dynamique démographique souhaitée



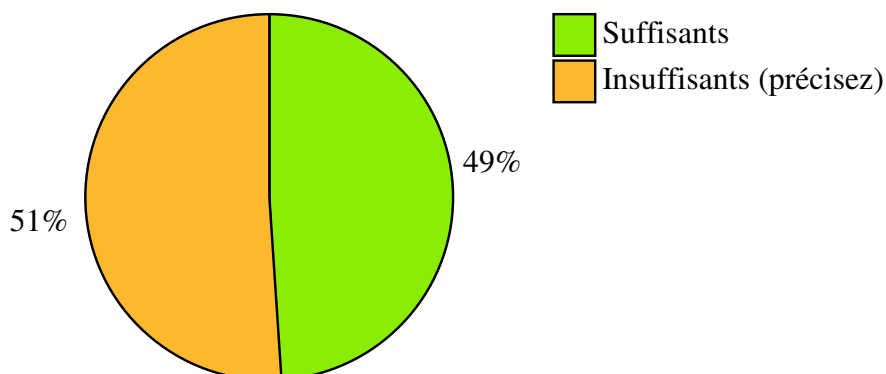
Conclusion : La majorité des habitants (59 %) pense que la population de BOURGOGNE doit « *s'accroître à un rythme modéré* ». % pense qu'elle doit s'accroître à un rythme modéré. 35 % de la population pense que la commune devrait se stabiliser.

1.3. Les équipements publics

A votre avis, les équipements publics (mairie, école, terrain de sport, salle des fêtes) sont-ils :

- ☐ Suffisants
☐ Insuffisants (préciser) :

Les équipements publics sont :



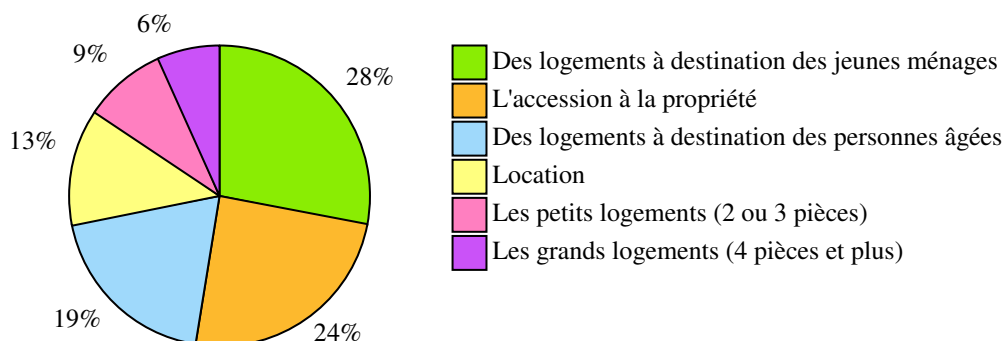
Conclusion : Les équipements publics sont insatisfaisants pour 51 % des habitants. On peut donc dire que les habitants sont moyennement satisfaits de l'offre proposée par la commune. Les équipements à développer les plus cités sont les terrains de sport (plus particulièrement de foot) et une salle des fêtes.

1.4. L'habitat

Quels types d'habitat sont manquants ou sont à développer (Cocher 3 cases au maximum)

- | | |
|---|--|
| ☐ Location | ☐ Les grands logements (4 pièces et plus) |
| ☐ L'accession à la propriété | ☐ Des logements à destination des personnes âgées |
| ☐ Les petits logements (2 ou 3 pièces) | ☐ Des logements à destination des jeunes ménages |
| ☐ Autres (préciser) : | |
-

Quels types d'habitats sont manquants ou à développer?



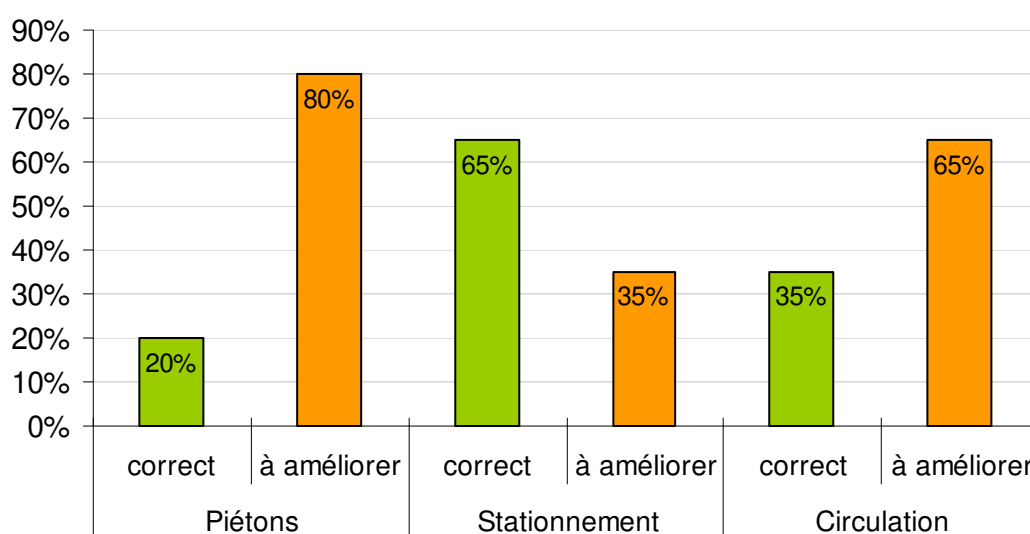
Conclusion : « *Les logements à destination des jeunes ménages* » arrivent en tête avec 28 % pour ce qui est du type d'habitat manquant ou à développer. Accueillir des jeunes ménages c'est lutter contre le vieillissement de la population et permettre à la commune de continuer à se développer. « *L'accession à la propriété* » est en second avec 24 %.

1.5. Les déplacements et le stationnement

D'après vous, dans votre commune (Cochez 1 case par sous thème)

- ☐ La place du piéton est correcte
☐ La place du piéton est à améliorer
- ☐ Le stationnement est suffisant
☐ Le stationnement est insuffisant
- ☐ La circulation routière est une gêne
☐ La circulation routière ne pose pas de problème

Déplacements et stationnement



Conclusion : Les habitants pensent que la place du piéton est à améliorer (80 %). Concernant le stationnement il est majoritairement correct (65 %). La circulation est plutôt à améliorer (65 %). En effet, les habitants ressentent une gêne avec des problèmes de vitesse mais aussi de sécurité par rapport au manque de trottoirs. La circulation des camions dans les rues du village provoque une gêne.

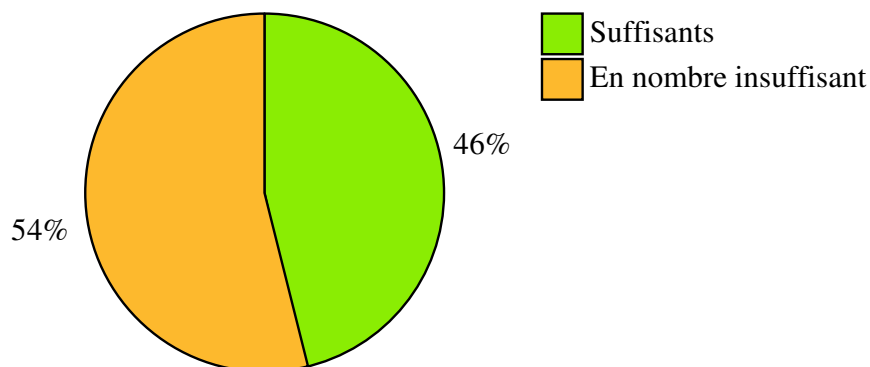
1.6. Les commerces et les services marchands

Selon vous, les commerces et services marchands sont :

- ☐ Suffisants
- ☐ En nombre insuffisant
- ☐ Dans ce dernier cas, quel(s) commerce(s) vous semble(nt) manquer ?

.....

Présence des services et commerces



Conclusion : Les commerces sont suffisants pour 54 %, mais 46 % des personnes interrogées les trouvent insuffisants. En effet, BOURGOGNE bénéficie de quelques services marchands et non marchands nécessaires au quotidien, mais on note des demandes récurrentes d'une pharmacie, d'une boucherie-charcuterie et d'un bar-tabac-presse.

1.7. Le tourisme (Chemin de randonnée, fleurissements) et les loisirs

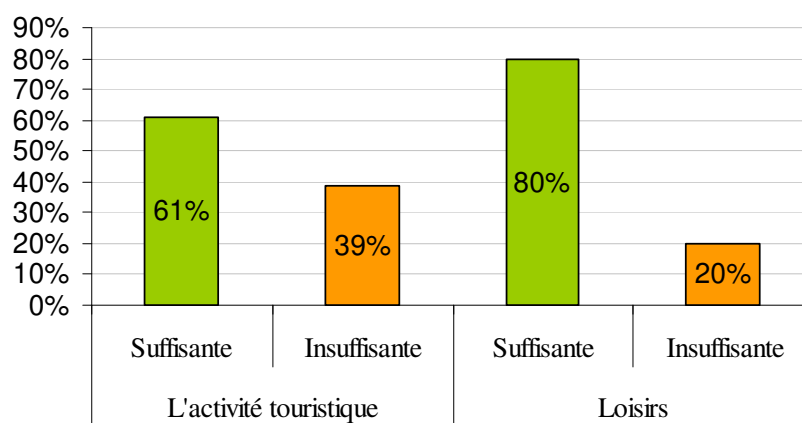
L'activité touristique vous semble :

- ☐ A la hauteur de la commune
☐ Insuffisante par rapport aux qualités de la commune

L'activité des loisirs est-elle :

- ☐ Suffisante
☐ Insuffisante

Tourisme et loisirs



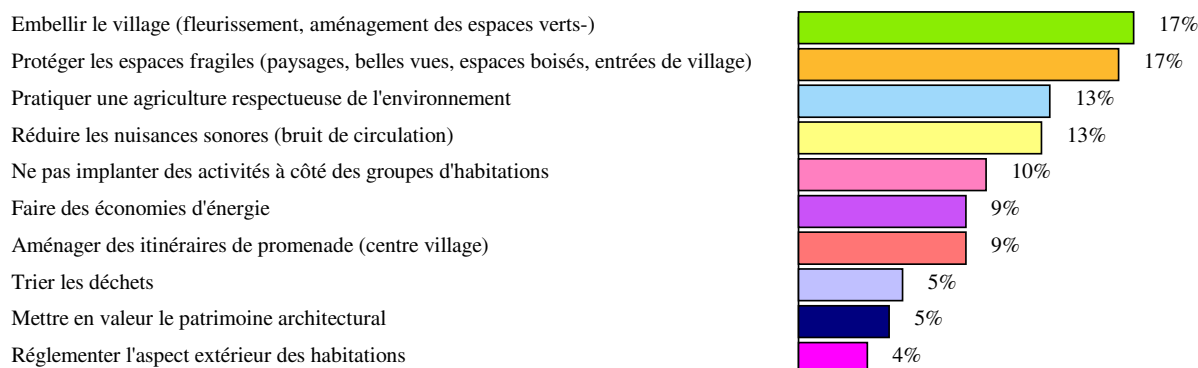
Conclusion : Concernant le tourisme et les loisirs, les habitants trouvent majoritairement qu'ils sont suffisants sur la commune (61% et 80%).

1.8. L'environnement

Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout : (Cochez 3 cases au maximum)

- ☐ Embellir le village (fleurissement, aménagement des espaces verts-)
- ☐ Ne pas implanter des activités à côté des groupes d'habitations
- ☐ Protéger les espaces fragiles (paysages, belles vues, espaces boisés, entrées de village)
- ☐ Réduire les nuisances sonores (bruit de circulation)
- ☐ Aménager des itinéraires de promenade (centre village)
- ☐ Mettre en valeur le patrimoine architectural
- ☐ Réglementer l'aspect extérieur des habitations
- ☐ Faire des économies d'énergie
- ☐ Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement
- ☐ Trier les déchets

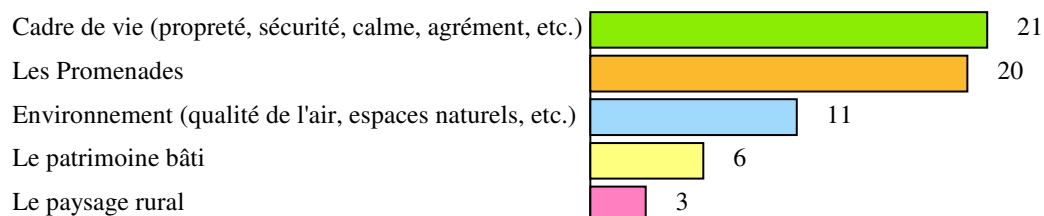
Sauvegarder l'environnement, pour vous c'est avant tout :



Qu'est-ce qui, à votre avis, est à protéger ou à mettre en valeur ?

Pour le traitement de cette question, les différents éléments cités sont regroupés par thématiques, sauf les Promenades, citées nommément dans une grande proportion de réponses.

Eléments à préserver, mettre en valeur



Conclusion :

« *Embellir le village* », est ce qui représente le plus la sauvegarde de l'environnement. On retrouve en deuxième « *Protéger les espaces fragiles* » et en troisième position « *Pratiquer une agriculture respectueuse de l'environnement* » et « *Réduire les nuisances sonores* ».

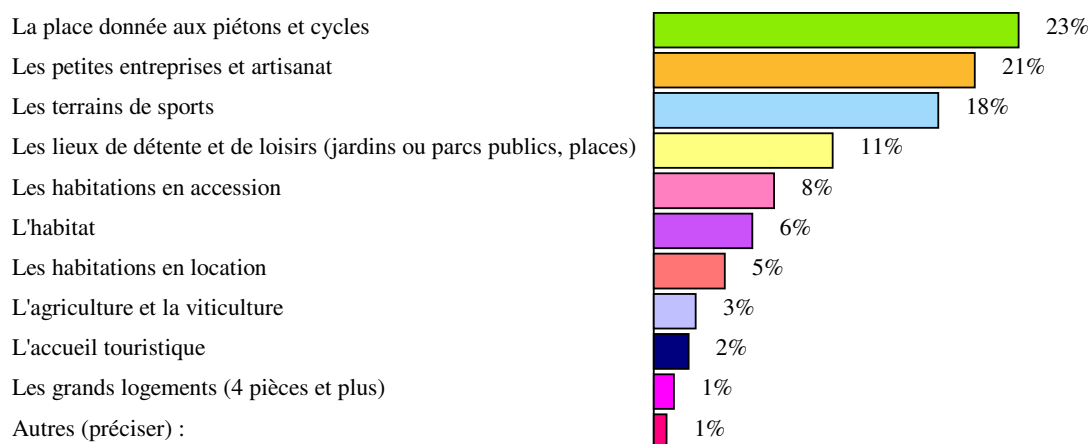
Les éléments à protéger et mettre en valeur sur la commune sont principalement le cadre de vie, notamment la propreté des rues, la sécurité piétonne, la vie de village, etc. « *Les Promenades* » est l'élément le plus nommé cité. On retrouve l'environnement en troisième position

1.9. Les objectifs de développement de la commune

Pour vous, ce qu'il faudrait développer dans la commune, c'est avant tout : (Cochez 3 cases au maximum)

- | | |
|---|--|
| ☐ L'habitat | ☐ La place donnée aux piétons et cycles |
| ☐ Les petites entreprises et artisanat | ☐ Les terrains de sports |
| ☐ Les lieux de détente et de loisirs | ☐ L'accueil touristique |
| ☐ L'agriculture et la viticulture | ☐ Les grands logements (4 pièces et plus) |
| ☐ Les habitations en location | ☐ Les habitations en accession |
| ☐ Autres (préciser) : | |

Objectifs de développement de la commune



Conclusion : L'objectif principal de développement de la commune est de développer « *la place donnée aux piétons et cycles* ». En deuxième position « *les petites entreprises et artisanat* ». Enfin, « *les terrains de sport* ». Ces réponses confortent les résultats précédents concernant les problèmes de sécurité routière, le souhait de développer les commerces et le manque de terrains de sports.

2. LES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE

Voici présentés, sans ordre de priorité, 13 enjeux déjà identifiés par la commune. Sélectionnez dans cette liste, ceux qui vous semblent essentiels et classez-les par ordre de préférence (de 1 à 4 : 1 le plus important et 4 le moins important)⁷. Ajoutez les enjeux qui vous semblent importants et qui ne figurent pas sur ce document.

- ☐ Préserver et valoriser l'aspect ancien du village.
- ☐ Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations.
- ☐ Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions.
- ☐ Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services.
- ☐ Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite.
- ☐ Améliorer les conditions de stationnement.
- ☐ Soutenir le développement des activités existantes.
- ☐ Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités.
- ☐ Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie.
- ☐ Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village.
- ☐ Ralentir et améliorer les conditions de circulation.
- ☐ Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village.
- ☐ Protéger et renforcer le caractère agricole du village.
- ☐ Autres enjeux :

graphique page suivante

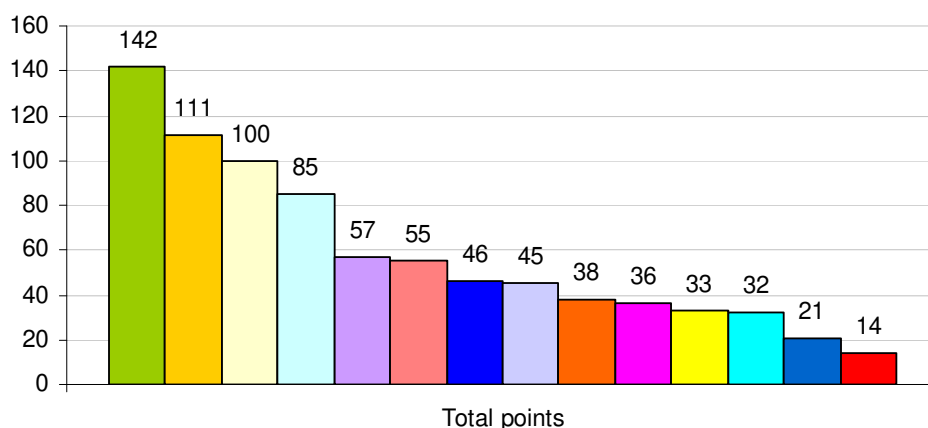
Conclusion : Les 4 principaux enjeux pour les habitants sont :

1. « *Ralentir et améliorer les conditions de circulation du village* ».
2. « *Préserver et valoriser l'aspect ancien du village* ».
3. « *Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village* ».
4. « *Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie* ».

Ces points se recoupent avec les résultats de la question 1.1 et 1.8. La préservation du cadre de vie, et donc du patrimoine naturel et bâti de la commune, est l'enjeu principal des habitants de BOURGOGNE.

⁷ Les résultats ont été comptabilisés de la manière suivante : valeur de 4 points pour la première préférence ; valeur de 3 points pour la deuxième préférence ; valeur de 2 points pour la troisième préférence ; valeur de 1 point pour la quatrième préférence.

Les grands enjeux de la commune



- Ralentir et améliorer les conditions de circulation
- Préserver et valoriser l'aspect ancien du village
- Préserver les milieux naturels, les espaces verts et boisés du village et mettre en valeur les sites panoramiques
- Aménager l'espace en préservant l'environnement et le cadre de vie
- Développer l'habitat pour les jeunes du village et accueillir de nouvelles populations
- Accueillir et encourager l'implantation de nouvelles activités
- Améliorer l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour les personnes non motorisées ou à mobilité réduite
- Assurer une mixité intergénérationnelle en lien avec un bon niveau d'équipement et de services
- Soutenir le développement des activités existantes (agriculture, artisanat.)
- Améliorer les conditions de stationnement
- Renforcer les traits caractéristiques de paysage aux entrées du village
- Protéger et renforcer le caractère agricole du village
- Autre
- Assurer une bonne insertion des nouvelles constructions

**ETUDE DE DENSIFICATION
DANS LE CADRE DE
L'ELABORATION DES PLU DE
BOURGOGNE ET FRESNE**



Mai 2024

étude de janvier 2022 mise à jour des projets de PLU

SOMMAIRE

TITRE 1	Données de cadrage	1
1.1	Cadre juridique de l'étude de densification	1
1.2	objet de l'étude de densification.....	1
1.3	enveloppe urbaine de bourgogne-fresne.....	2
TITRE 2	Evolution récente sur la commune – exemples de densification.....	5
2.1	exemples récents.....	5
TITRE 3	Evaluation du potentiel de densification	9
3.1	Les enjeux à la détermination du potentiel foncier	9
3.2	Habitat vacant et dégradé	10
3.3	Le bâti mutable	12
3.4	Repérage des parcelles non bâties et des parcelles peu denses.....	13
3.5	Identification des dents creuses et espaces densifiables	13
3.6	Projets recensés en cours	16
3.7	Potentiel en « dents creuses »	19
3.8	Potentiel en « densification »	21
3.9	Potentiel en « Espace en Extension »	22
TITRE 4	ANNEXES	23
4.1	Identification des biens vacants et du potentiel de mutabilité.....	26
4.2	Identification des « Projets de construction en cours »	29
4.3	Identification des « Dents Creuses » urbaines	32
4.4	Identification des « Espaces Densifiables »	44
4.5	Identification du potentiel en « Extension » de l'enveloppe urbanisée	46

1.1 CADRE JURIDIQUE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace. La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes, etc. La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre. C'est la raison pour laquelle son approche entre la ville et les territoires ruraux doit être différente. Le dimensionnement de l'urbanisation qui sert à limiter l'étalement urbain n'est pas un outil de densification, mais un moyen efficace de lutte contre l'extension urbaine et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

La loi SRU du 13 décembre 2000 avait mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain.

La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification: analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLU, meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins, suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles, mesures en faveur de la densification des lotissements existants, diminution du seuil des surfaces de stationnement imposées pour les commerces,.....

La récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comporte de nombreuses dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes : objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050, intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols dans le code de l'urbanisme...

La loi modifie l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui indique que 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 pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

1.2 OBJET DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

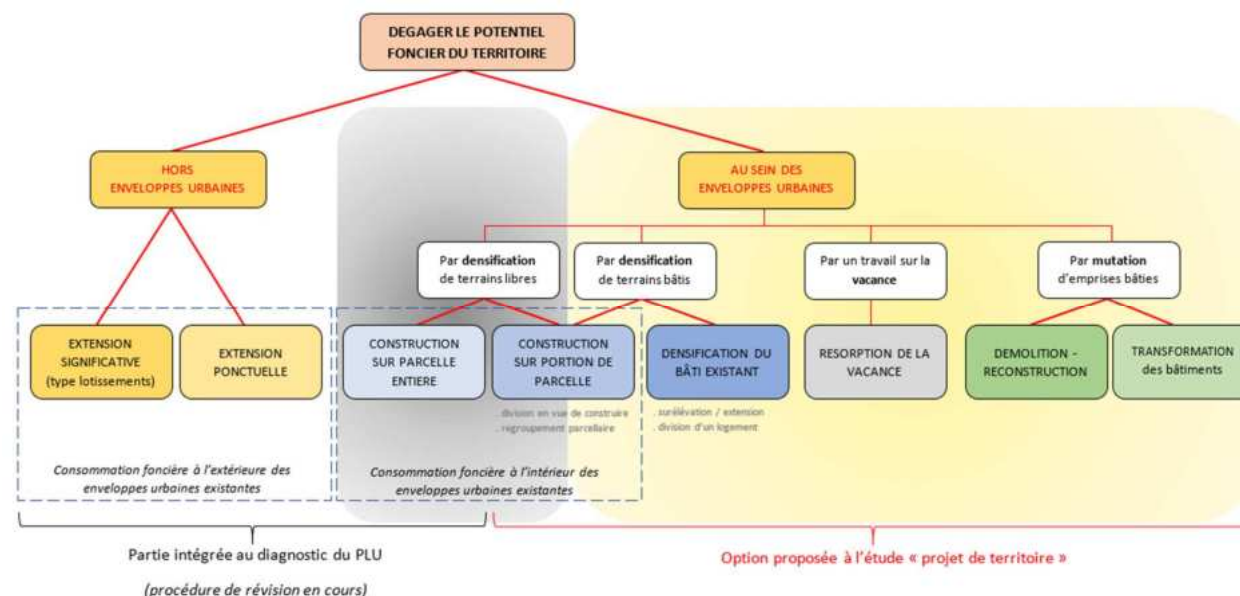
Cette étude s'insère dans le processus d'élaboration des plans locaux d'urbanisme de Bourgogne et Fresno-lès-Reims (commune nouvelle de Bourgogne-Fresne depuis le 1^{er} janvier 2017).

L'objectif est de dégager le potentiel de densification dans l'enveloppe déjà urbanisée de la commune.

L'étude vise à traiter les aspects suivants :

- ✓ une approche sur les capacités de densification (selon le parcellaire, la disposition du bâti, les densités observées, les dessertes....),
- ✓ une approche sur la « rétention foncière¹ » de ces espaces, en concertation avec les élus,
- ✓ un recensement de granges, friches, et tous les bâtiments pouvant représenter des « potentiels » par mutation établi sur la base d'une visite sur sites,
- ✓ une appréciation de la vacance.

Il s'agit bien d'une approche globale, fondée sur les données recueillies, des analyses cartographiques et sur des constats visuels depuis l'espace public. Elle a pour but **de dégager le « potentiel foncier »** (cf. schéma présenté avant) au sein de l'enveloppe urbaine² de la commune.



1.3 ENVELOPPE URBAINE DE BOURGOGNE-FRESNE

Afin de cartographier le potentiel de densification, il est nécessaire au préalable de définir le « périmètre de travail », l'enveloppe urbanisée de la commune, qui exclut de fait les constructions isolées ou dispersées.

Pour définir les enveloppes urbaines, différentes données sont utilisées :

- ✓ L'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) grâce à l'orthophotographie et au diagnostic terrain,
- ✓ La prise en compte du cadastre et des limites parcellaires,
- ✓ Le diagnostic agricole et les terrains inventoriés au registre parcellaire (RPG de 2020),
- ✓ Les densités bâties et le nombre de constructions,
- ✓ Les distances avec les bâtiments les plus proches,

¹ « **Rétention foncière** » : déficit de mutabilité de terrains potentiellement urbanisables. La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché local.

² L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

- ✓ La présence d'équipements publics.

Sur un foncier de 2700 ha, l'enveloppe urbanisée ainsi définie représente une **surface d'environ 94,88 ha** répartie comme suit :

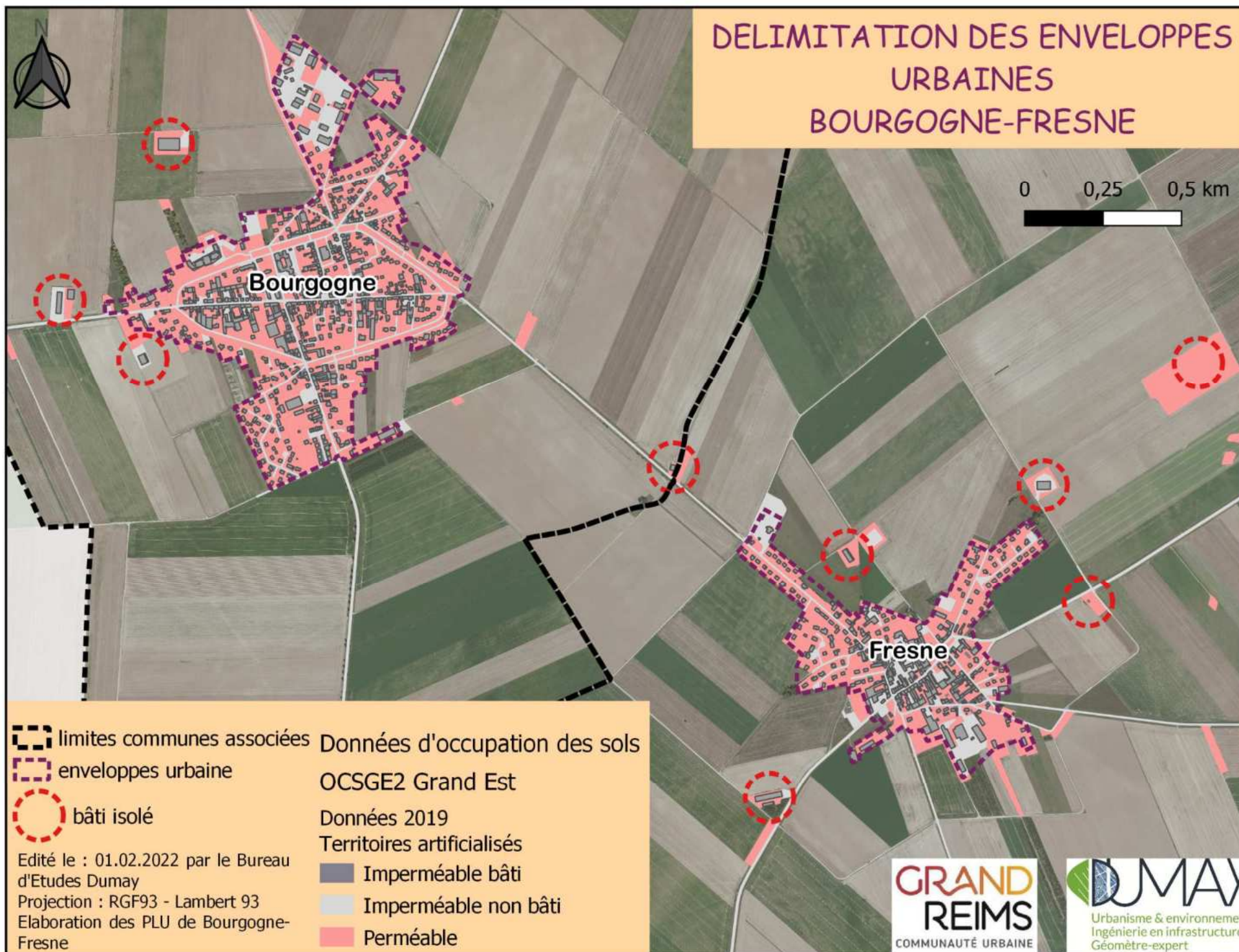
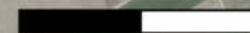
- ✓ 63,71 ha sur Bourgogne (67%)
- ✓ 31,77 ha sur Fresne-lès-Reims (33%)

L'enveloppe urbanisée de la commune représente ainsi **3,5% du foncier communal**.

Cette enveloppe est ici définie spécifiquement dans le cadre de l'étude de densification ; elle ne correspond pas aux parties actuellement urbanisées telles que définies au code de l'urbanisme, ou aux enveloppes urbaines prise en considération dans le cadre du SCoT de la Région de Reims.

DELIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES BOURGOGNE-FRESNE

0 0,25 0,5 km



limites communes associées

enveloppes urbaine

bâti isolé

Edité le : 01.02.2022 par le Bureau
d'Etudes Dumay
Projection : RGF93 - Lambert 93
Elaboration des PLU de Bourgogne-
Fresne

Données d'occupation des sols

OCSGE2 Grand Est

Données 2019

Territoires artificialisés

Imperméable bâti

Imperméable non bâti

Perméable

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

DUMAY
Urbanisme & environnement
Ingénierie en infrastructures
Géomètre-expert

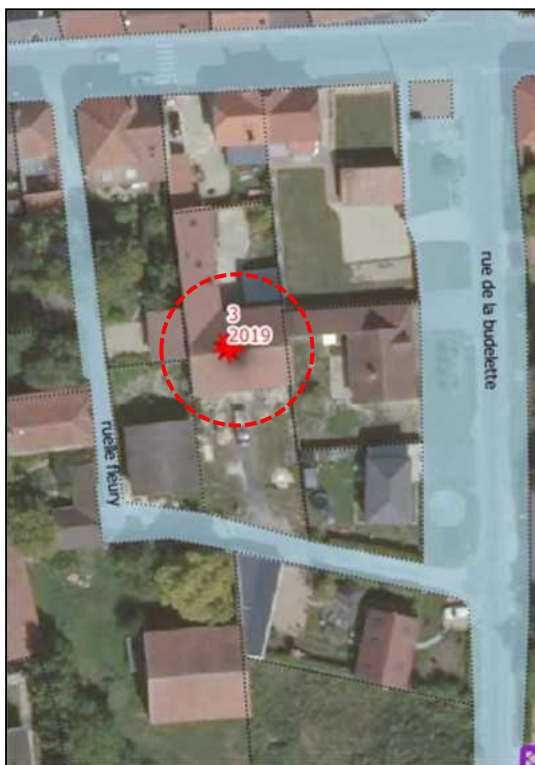
TITRE 2 EVOLUTION RECENTE SUR LA COMMUNE – EXEMPLES DE DENSIFICATION

2.1 EXEMPLES RECENTS

- ✓ Exemple 1 : rue de la Guinguette et impasse de la Gelinotte à Bourgogne



✓ Exemple 2 : ruelle Fleury à Bourgogne



**Ancienne grange divisée en
3 logements**

Permis de 2019

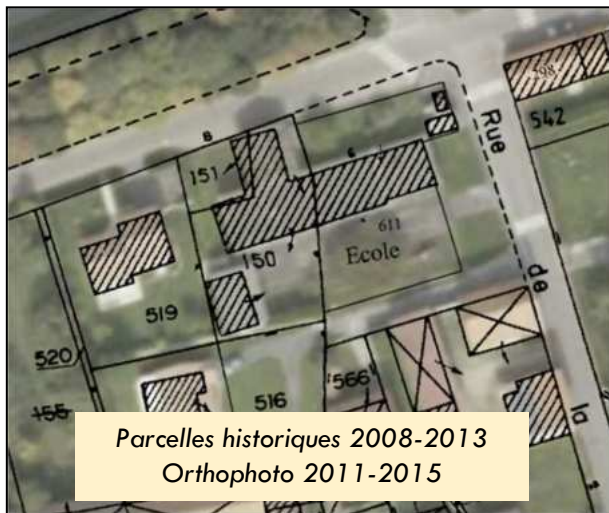


Photo « Street View » de 2008



Photo janv. 2022

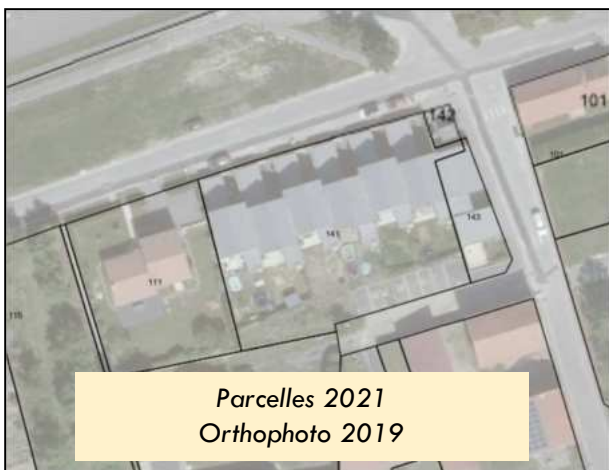
✓ **Exemple 3 : ancienne école av. docteur Manichon à Bourgogne**



**Construction de 7 logements
sur une parcelle de 1450 m²**

**Ancienne école de
Bourgogne**

(densité de 48 lgts/ha)



✓ Exemple 4 : rue Quantinet à Fresne



Orthophoto 1950-1965



Parcelles historiques 2008-2013
Orthophoto 2011-2015



Parcelles 2021
Orthophoto 2019

**Parcelle d'un siège
d'exploitation agricole
divisée et opération de
lotissement (permis
d'aménager)**

7 constructions sur 5100 m²
(Densité de 14 logements/ha)



Photo « Street View » de 2016



Photo janv. 2022

3.1 LES ENJEUX A LA DETERMINATION DU POTENTIEL FONCIER

La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

- ✓ d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- ✓ d'autre part d'apporter un éclairage à la commune sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune et doit permettre de valoriser et préserver l'agriculture et les paysages.

L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera les consommations foncières.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- ✓ Valoriser les centres-bourgs : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité,
- ✓ Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux,
- ✓ Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme.

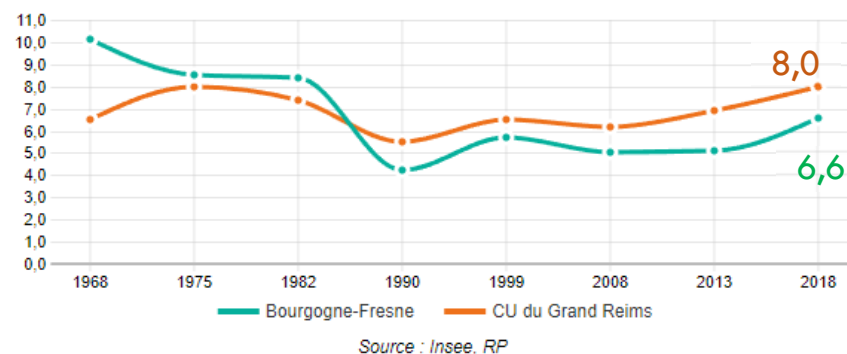
Cette analyse, dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, doit permettre de justifier les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.2 HABITAT VACANT ET DEGRADE

✓ Donnés INSEE

Les dernières données de l'INSEE, issues du recensement général de population fait état de **43 logements vacants en 2019** sur la commune (essentiellement des maisons construites avant 1945 : 50%), soit **7,2% du parc total**.

La vacance apparaît plus faible que la moyenne de la CUGR.



✓ Données LOVAC

Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un jeu de données sur les logements vacants, les données LOVAC ont été mises en place par la DHUP en partenariat avec le CEREMA. Issu du croisement des fichiers 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers retraités par le CEREMA, les données suivantes extraites des données LOVAC sont désormais disponibles en open data par commune et par EPCI.

Ces données permettent de dénombrer le nombre de logements du parc privé vacants par commune et par EPCI et par ancienneté de vacance. Elles permettent ainsi de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle.

Données LOVAC - Millésime 2021 (données au 1 ^{er} janvier 2020)	Commune de Bourgogne-Fresne	CU du Grand Reims
Nombre de logements du parc privé 2021	593	111 771
Nombre de logements vacants du parc privé	39	12 756
Nombre de logements du parc privé vacants depuis moins de deux ans	24	9 272
Nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus	15	3 484
Taux de logements vacants du parc privé	6,6 %	11,4 %
Taux de logements du parc privé vacants depuis moins de deux ans	4,0 %	8,3 %
Taux de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus	2,5 %	3,1 %

✓ **Données RPLS**

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2022, l'ensemble du parc social présent sur la commune est constitué de 26 logements (8 individuels et 18 collectifs), essentiellement des grands logements T4 et plus (13 logements). Le parc est constant depuis 2017.

Sur ces 26 logements, on note :

- . 23 logements loués,
- . le détail des logements vacants et vides n'est pas ici précisé (secret statistique).

✓ **Données terrain**

Peu de logements vacants ont pu être recensés lors du diagnostic réalisé sur le terrain.

Quelques maisons sont sur le marché de la vente et représentent une forme de vacance de courte durée. Quelques biens plus anciens, et souvent vétustes, font l'objet d'un potentiel foncier à prendre en compte. Très souvent, l'état de ces biens révèle des problèmes de propriété (successions non réglées, propriétaire éloigné de la commune...).

Quelques exemples de biens potentiellement vacants et dégradés sont listés en annexe. Ils intègrent également des biens non destinés à de l'habitat et qui présentent un potentiel de mutation.



3.3 LE BATI MUTABLE

Le potentiel de mutation est une donnée importante sur la commune de Bourgogne-Fresne. En effet de nombreux exemples de biens liés à l'origine aux sièges d'exploitation agricoles ont été transformés en logements. Des annexes vétustes ont pu être démolies libérant ainsi du foncier en cœur de bourg pour de nouvelles constructions à usage d'habitat. Cette problématique doit être prise en compte par la collectivité et règlementé à travers les pièces du plan local d'urbanisme (problématiques d'accès, de stationnement, de réseaux publics...).

► **SYNTHESE BIENS VACANTS ET DEGRADEES** (voir cartes et annexes pour le détail des biens)



Secteur	Bien Vacant et Dégradé n°	Descriptif actuel	Orientation donnée par la commune	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Coeff. appliqué à l'étude PLU
Bourgogne	1	Plusieurs bâtiments	HABITAT (partiellement occupé)	1	+	++	0,8
Bourgogne	2	Maison + jardin	HABITAT	1	++	+++	0,4
Bourgogne	3	Maison + annexes + parc	HABITAT	3	+	+++	0,6
Fresne-lès-Reims	4	Annexe d'habitation	HABITAT	1	+	++	0,8
Fresne-lès-Reims	5	Bâtiment incendié + terrain	AGRICOLE	0	++	+++	
Fresne-lès-Reims	6	Maison + jardin	HABITAT	1	++	+++	0,4
Fresne-lès-Reims	7	Annexe	Hors zone urbaine + entrée de bourg	0	+	+++	
Bourgogne	8	Friche activité	ACTIVITE	0	+++	++	
Bourgogne	9	Annexe	Annexe propriété « Petit Pommery »	0	++	+	

Bourgogne-Fresne	9 biens	BVD	Potentiel total :	7	Pris en compte avec Coeff. :	3
-------------------------	----------------	------------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------

3.4 REPERAGE DES PARCELLES NON BATIES ET DES PARCELLES PEU DENSES

Un premier travail d'identification des parcelles non bâties, ou des parcelles avec une faible densité bâtie, peut être une première étape pour identifier le potentiel foncier (dents creuses, espaces constructible, espace densifiable...) au sein des limites urbanisées de la commune.

Les deux cartes des pages suivantes en présente une synthèse sur les communes historiques de Bourgogne et Fresne-lès-Reims.

Peu de parcelles apparaissent comme non bâties au sein des enveloppes urbaines. Elles sont par ailleurs principalement situées en périphérie.

3.5 IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES ET ESPACES DENSIFIABLES

En dehors des friches urbaines, des bâtiments vacants, dégradés ou mutables, il est possible de dégager du potentiel foncier en urbanisant des espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine.

Dans les cartographies qui suivent, le potentiel de densification des espaces situés au sein des enveloppes urbanisées a été défini et classé en trois grandes catégories :

- a) **Potentiel en « dents creuses »** : il s'agit des espaces non construits entourés de parcelles bâties ; la définition de dents creuse est liée à la proximité des réseaux, à l'implantation des futures constructions par rapport aux formes urbaines existantes ;
- b) **Potentiel en « densification »** : il s'agit des espaces situés dans des îlots peu denses (en cœur d'îlot ou en fonds de jardins) qui peuvent inclure des parcelles déjà partiellement bâties ou non bâties ;
- c) **Potentiel en « extension »** : ont été classés dans cette catégorie, les espaces non construits situés en limite de zone urbanisée (induisant une extension du tissu urbain).

► Évaluation de la rétention foncière :

La rétention foncière privée désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles, ne peuvent muter car les propriétaires conservent ce patrimoine. Connaître le volume de la rétention permet de mieux évaluer le potentiel effectivement mobilisable. Comprendre les stratégies de rétention des propriétaires permet de mieux cibler les actions visant à libérer du foncier. Évaluer la part de rétention foncière est un exercice délicat. Il n'y a pas d'ordre de grandeur reconnu, les méthodes d'évaluation sont variables. L'évaluation du potentiel de mutabilité peut apporter une première approche du taux de rétention à l'échelle de la commune. On peut également croiser celle-ci avec la dynamique d'échange de parcelles, observée localement pendant les périodes récentes.

Une quatrième catégorie est ajoutée pour distinguer les **projets recensés en cours**, intentions de construire déjà identifiées et connues sur ces espaces (permis de construire en cours d'instruction, certificat d'urbanisme opérationnel déposé, division foncière en vue de construire...).

Observation : en phase de concertation publique, les élus communaux ont rencontré de nombreux propriétaires identifiés par le potentiel de densification. Des courriers et des échanges de mails ont également compléter l'analyse, afin de mieux apprécier la rétention foncière sur chaque site.

-  enveloppe urbaine
-  bâti existant
-  parcelles non bâties
-  parcelles avec densité bâtie faible
-  domaine non cadastré et propriétés communales

 limites parcellaires

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



-  enveloppe urbaine
-  bâti existant
-  parcelles non bâties
-  parcelles avec densité bâtie faible
-  domaine non cadastré et propriétés communales

 limites parcellaires

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



3.6 PROJETS RECENSES EN COURS

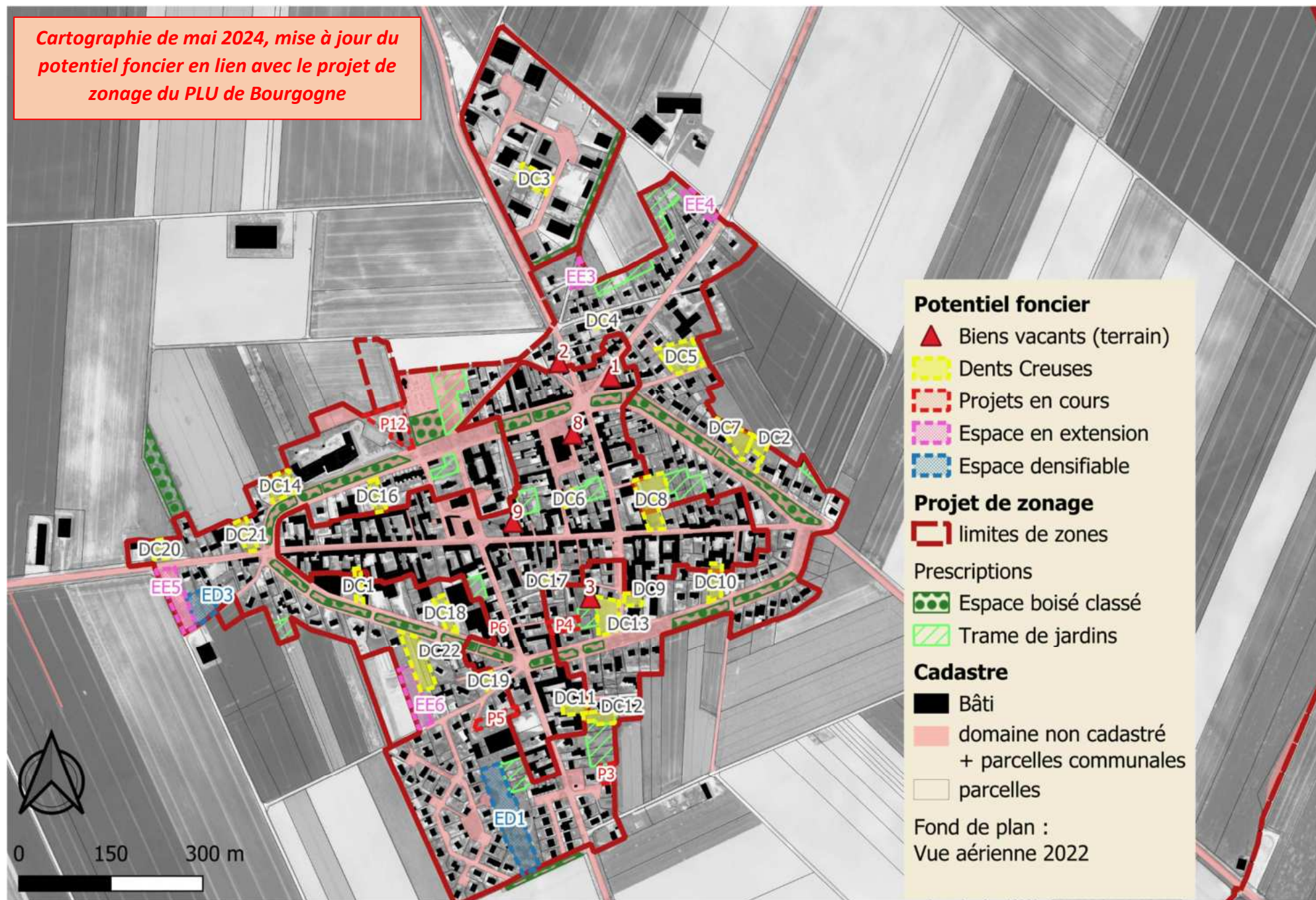
Sont présents en annexe le détail des projets recensés d'urbanisation sur des « dents creuses » ou des espaces inclus dans l'enveloppe urbaine de Bourgogne-Fresne. Sont pris en compte les terrains non urbanisés à la date de l'étude (janvier 2022) et concernés par :

- ✓ un permis de construire accordé ou en cours d'instruction,
- ✓ un certificat d'urbanisme opérationnel délivré par la commune et visant des constructions à usage d'habitat,
- ✓ une division foncière en vue de bâtir.

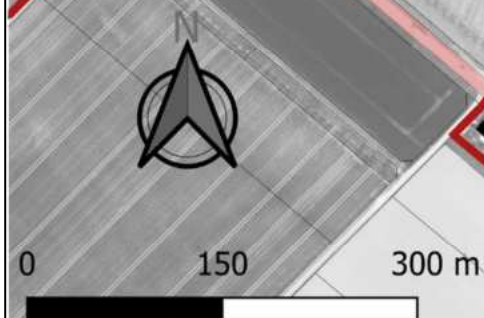
► **SYNTHESE DES PROJETS RECENSES OU EN COURS** (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

Secteur	Projet recensé ou en cours n°	Surface des parcelles en m²	Stade d'avancement du projet	Orientation projet de zonage des PLU	Nombre de logement(s) prévus	Avec coef. de 0,8 (rétention foncière)
Bourgogne	1		PC 2021 Construction finalisée en 2022	UA	-	-
Bourgogne	2		PC 2021 Construction finalisée en 2022	UB	-	-
Bourgogne	3	756	CUB 2021	UB	1	0,8
Bourgogne	4	928	CUB 2021	UB	1	0,8
Bourgogne	5	981	CUB 2021	UB	1	0,8
Bourgogne	6	386	CUB 2021	UA	1	0,8
Fresne-lès-Reims	7 et 8	1 089	DP division 2021	UA	2	1,6
Fresne-lès-Reims	9	336	DP division 2021	UB	1	0,8
Fresne-lès-Reims	10	1 801	CUB 2021 PC déposé 2022	UB	3	2,4
Fresne-lès-Reims	11	4 422	CUB en 2022	UB	5	4
Bourgogne	12	2 570	CUB et DP de division en 2022	UB	3	2,4
Bourgogne-Fresne	9 projets	13 269	Total logements :		18	14

**Cartographie de mai 2024, mise à jour du
potentiel foncier en lien avec le projet de
zonage du PLU de Bourgogne**



*Cartographie de mai 2024, mise à jour du
potentiel foncier en lien avec le projet de
zonage du PLU de Fresne-lès-Reims*



Potentiel foncier

- ▲ Biens vacants (terrain)
- Dents Creuses
- Projets en cours
- Espace en extension

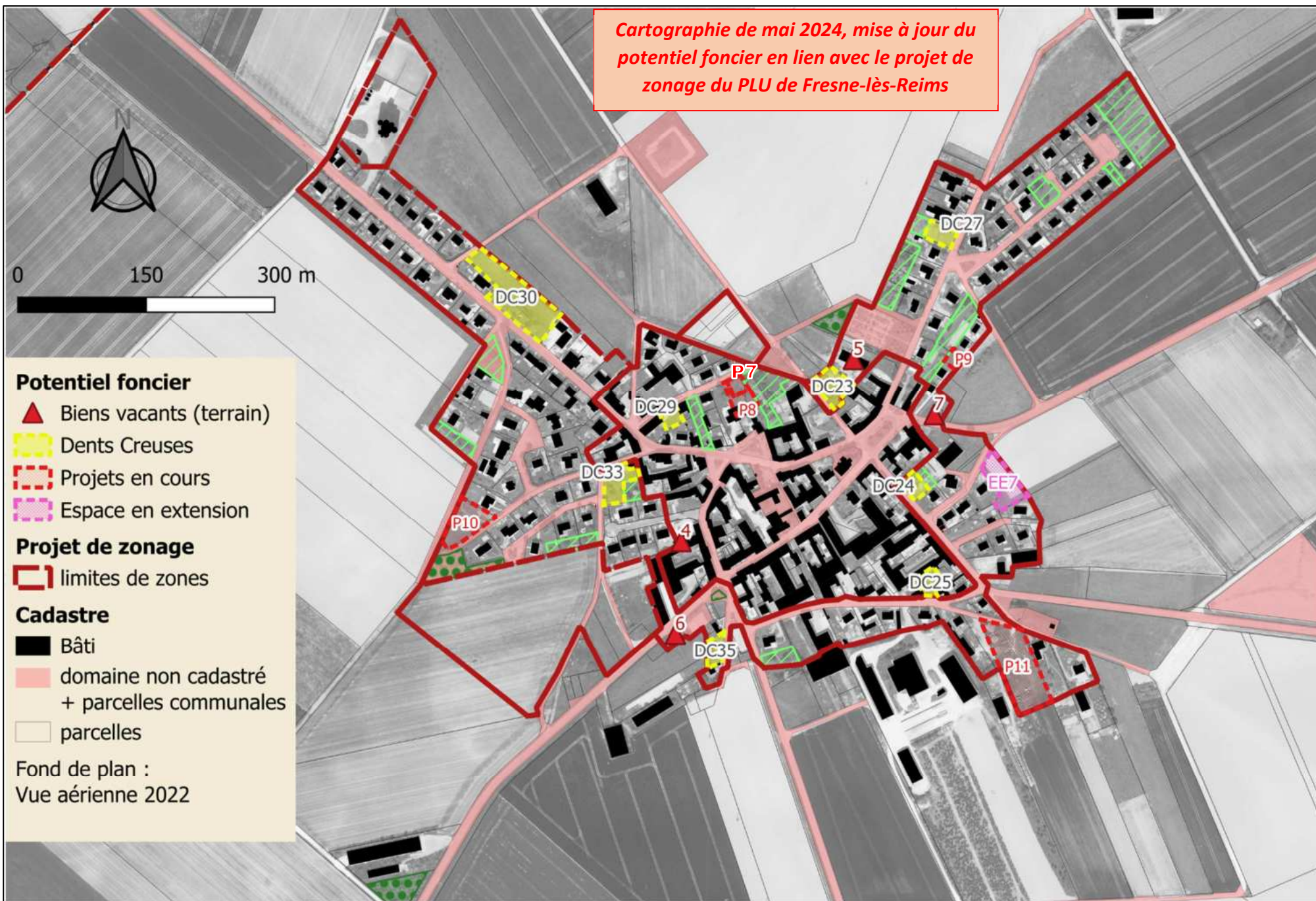
Projet de zonage

- limites de zones

Cadastre

- Bâti
- domaine non cadastré
+ parcelles communales
- parcelles

Fond de plan :
Vue aérienne 2022



3.7 POTENTIEL EN « DENTS CREUSES »

► **SYNTHESE DES DENTS CREUSES RECENSEES** (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

Secteur	Dent Creuse n°	Surface en m²	Orientation donnée par la commune	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Coeff. appliqué à l'étude PLU
Bourgogne	1	595	HABITAT	1	+++	+++	0,1
Bourgogne	2	675	HABITAT	1	+	+	0,9
Bourgogne	3	1 535	ACTIVITE	0	+	++	-
Bourgogne	4	492	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	5	2 613	HABITAT	3	++	++	0,5
Bourgogne	6	417	HABITAT	1	++	++	0,5
Bourgogne	7	1 604	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	8	3 010	HABITAT	4	+	++	0,7
Bourgogne	9	563	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	10	1 144	HABITAT	2	++	++	0,5
Bourgogne	11	716	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	12	629	HABITAT	1	++	++	0,5
Bourgogne	13	1 974	Projet public à court terme hors vocation d'HABITAT (espace public)	0	+	+	-
Bourgogne	14	1 700	HABITAT	2	+	+++	0,5
Bourgogne	16	873	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	17	378	HABITAT	1	+	++	0,7
Bourgogne	18	1 020	HABITAT	1	+++	+++	0,1
Bourgogne	19	454	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	20	697	HABITAT	1	+	++	0,7

Secteur	Dent Creuse n°	Surface en m²	Orientation donnée par la commune	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Coeff. appliqué à l'étude PLU
Bourgogne	21	1 051	HABITAT	1	++	+++	0,3
Bourgogne	22	2 546	HABITAT	2	+	+++	0,5
Fresne-lès-Reims	23	1 271	HABITAT	3	++	+++	0,3
Fresne-lès-Reims	24	613	HABITAT	1	++	+++	0,3
Fresne-lès-Reims	25	721	HABITAT	1	++	++	0,5
Fresne-lès-Reims	27	723	HABITAT	1	+	++	0,7
Fresne-lès-Reims	29	460	HABITAT	1	+++	+++	0,1
Fresne-lès-Reims	30	4 298	HABITAT	6	+++	+++	0,1
Fresne-lès-Reims	33	1 251	HABITAT	2	++	++	0,5
Fresne-lès-Reims	35	635	HABITAT	1	+++	+++	0,1

Total des « dents creuses » à vocation d'habitat retenues :

Bourgogne-Fresne	27	3,11 ha	Potentiel total :	43	Potentiel avec Coeff. :	17
• Secteur Bourgogne	19	2,12 ha		27		13
• Secteur Fresne	8	0,99 ha		16		4

Un potentiel maximal de 27 dents creuses à vocation d'habitat a été recensé, pour une superficie foncière de 3,1 ha au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune. Sur cette base, et sans application de coefficient de rétention foncière, un **potentiel de 43 logements** apparaît (**densité proche de 14 logements/ha**).

Avec application d'un coefficient individualisé à la complexité de chaque opération (configuration parcellaire + rétention foncière), on arrive à **un potentiel de 17 logements en dents creuses** (13 sur Bourgogne et 4 sur Fresne).

3.8 POTENTIEL EN « DENSIFICATION »

► SYNTHÈSE DES ESPACES DENSIFIABLES RECENSES (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

Secteur	Espaces Densifiables n°	Surface en m²	Orientation donnée par la commune	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Coeff. appliqué à l'étude PLU
Bourgogne	1	6 210	HABITAT (nécessite une voirie de desserte interne)	6	++	+++	0,3
Bourgogne	3	1 873	HABITAT (secteur OAP identifié au PLU)	2	++	+++	0,3

Bourgogne-Fresne	2	0,81 ha	Potentiel total	8	Potentiel avec Coeff. :	3
• Secteur Bourgogne	2	0,81 ha		8		3
• Secteur Fresne	0	0 ha		0		0

Un potentiel maximal de 2 « espaces densifiables » à vocation d'habitat a été recensé, pour une superficie foncière de 0,8 ha au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune. Sur cette base, et sans application de coefficient de rétention foncière, un **potentiel de 8 logements** apparaît (**densité proche de 10 logements/ha sur ces espaces plus complexes à urbaniser en l'absence de desserte directe**).

Avec application d'un coefficient individualisé à la complexité de chaque opération (configuration parcellaire + rétention foncière), on arrive à **un potentiel de 3 logements en densification** (en totalité sur Bourgogne).

3.9 POTENTIEL EN « ESPACE EN EXTENSION »

► SYNTHÈSE DES ESPACES EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBANISÉE RECENSÉS (voir cartes et annexes pour le détail des biens)

Secteur	Espaces en Extension n°	Surface en m²	Orientation donnée par la commune	Nombre de logement(s) réalisable(s)	Complexité liée à la configuration parcellaire, situation, état des biens, constructibilité	Complexité liée à rétention foncière	Coeff. appliqué à l'étude PLU
Bourgogne	3	824	HABITAT	1	++	+	0,7
Bourgogne	4	1 152	HABITAT (secteur OAP identifié au PLU)	2	++	+++	0,3
Bourgogne	5	2 882	HABITAT (secteur OAP identifié au PLU)	4	++	+	0,7
Bourgogne	6	2 328	HABITAT (secteur OAP identifié au PLU)	3	++	++	0,5
Fresne-lès-Reims	7	1 689	HABITAT (découpage foncier existant)	2	+	++	0,7

Bourgogne-Fresne	5	0,89 ha	Potentiel total	12	Potentiel avec Coeff. :	7
• Secteur Bourgogne	4	0,72 ha		10		6
• Secteur Fresne	1	0,17 ha		2		1

Un potentiel maximal de 5 « espaces en extension » à vocation d’habitat a été recensé, pour une superficie foncière de 0,9 ha au sein de l’enveloppe urbanisée de la commune. Sur cette base, et sans application de coefficient de rétention foncière, un **potentiel de 12 logements** apparaît (**densité proche de 14 logements/ha**).

Avec application d’un coefficient individualisé à la complexité de chaque opération (configuration parcellaire + rétention foncière), on arrive à **un potentiel de 7 logements dans ces espaces** (6 sur Bourgogne et 1 sur Fresne).

- ☒ **Cartographies du potentiel foncier (janvier 2022)**
- ☒ **Identification des biens vacants et du potentiel de mutabilité**
- ☒ **Identification des projets de construction en cours**
- ☒ **Identification des dents creuses urbaines**
- ☒ **Identification des « espaces densifiables »**
- ☒ **Identification du potentiel « en extension » de l’enveloppe urbanisée**

Cartographie de janvier 2022 ayant servi à
dégager le potentiel foncier initial

EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION SECTEUR BOURGOGNE

Potentiel foncier

- enveloppe urbanisée
- Potentiel en "Dents Creuses"
- Potentiel "Biens Vacants et Dégradés"
- Potentiel en "Espace de Densification"
- Potentiel en "Espace en Extension"
- Projets recensés en cours
- couche bâtiments
- domaine public non cadastré
+ propriétés communales

Cadastre 2021

- couche parcelles

Edité le : 01.02.2022 par le Bureau d'Etudes Dumay
Projection : RGF93 - Lambert 93
Elaboration des PLU de Bourgogne-Fresne

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

DUMAY
Urbanisme & environnement
Ingénierie en infrastructures
Géomètre-expert

0 0,25 0,5 km

EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION SECTEUR FRESNE-LES-REIMS

Potentiel foncier

- enveloppe urbanisée
- Potentiel en "Dents Creuses"
- Potentiel "Biens Vacants et Dégradés"
- Potentiel en "Espace de Densification"
- Potentiel en "Espace en Extension"
- Projets recensés en cours
- couche bâtiments
- domaine public non cadastré + propriétés communales

Cadastre 2021

- couche parcelles

Édité le : 01.02.2022 par le Bureau d'Etudes Dumay
Projection : RGF93 - Lambert 93
Elaboration des PLU de Bourgogne-Fresne

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

DUMAY
Urbanisme & environnement
Ingénierie en infrastructures
Géomètre-expert

Cartographie de janvier 2022 ayant servi à dégager le potentiel foncier initial

-  enveloppe urbanisée
-  Potentiel en "Dents Creuses"
-  Potentiel "Biens Vacants et Dégradés"
-  Potentiel en "Espace de Densification"
-  Potentiel en "Espace en Extension"
-  Projets recensés en cours

domaine public non cadastré
+ propriétés communales

 couche parcelles

Edité le : 01.02.2022 par le Bureau d'Etudes Dumay
Projection : RGF93 - Lambert 93
Elaboration des PLU de Bourgogne-Fresne

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Urbanisme & environnement
Ingénierie en infrastructures
Géomètre-expert

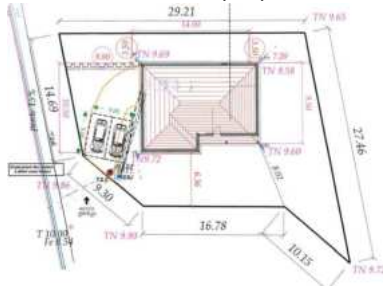
4.1 IDENTIFICATION DES BIENS VACANTS ET DU POTENTIEL DE MUTABILITE

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
BV1			. Parcelle AB76 (590 m²) . à l'angle du 2 avenue de la Gare et de la rue de St-Etienne	. Vacance totale ou partielle ? . Ancien commerce ? . Bâtiment rue St Etienne présentant plusieurs fissures importantes
BV2			. Parcelle cadastrée AA43 de 632 m² . 4 rue du Blanc Boucher	. Maison vacante avec jardin
BV3			. Parcelle cadastrée AC22 (2815 m²) . 4 impasse de la Gelinotte . Parcelle donnant également sur l'av. du Dr Manichon	. Plusieurs bâtiments semblant vacants . Grand parc avec grange

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
BV4			. Annexe d'une propriété cadastrée AA84 (terrain de 815 m²) . rue du Clos St-Martin	. Annexe de l'habitation principale
BV5		 	. Parcelle AB52 (terrain de 3814 m²) – unité foncière de 5256 m² le long du cimetière . Chemin de Varlager	. Bâtiment en ruine (suite incendie ?)
BV6			. Petite maison vacante sur parcelle cadastrée AC37 (unité foncière de 5207 m²) .	. Entrée de bourg . Juste avant terrain communal (terrain de boules)

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
BV7			. Bâtiment vétuste sur parcelle cadastrée AB37 (457 m²) – unité foncière de 8017 m² . Chemin de Boulton-sur-Suippe	. Bâtiment vétuste en entrée de bourg
BV8			. Parcelle cadastrée AA49 (582 m²) . Division de 2003 . Entre la rue Erhard Govin et la Place de la République	. Friche d'activité (ancien garage auto)
BV9			. Sur parcelle cadastrée AA94 . Propriété Reims Habitat OPH . Place de la Mairie	. Annexe vétuste

4.2 IDENTIFICATION DES « PROJETS DE CONSTRUCTION EN COURS »

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires Usage actuel du terrain	Détail du projet identifié en cours
P1			. Surface cadastrée de 395 m² . Parcelle AC5 . Parcelle de 15 x 20 à 25 m . Bornage d'octobre 2020 . Mutation de juin 2021 (177€/m²) . Accès par la rue de la Guinguette et l'impasse de la Gélinothe	. Permis accordé le 10/06/21 
P2			. Surface cadastrée de 597 m². . Parcelle ZM 140 . Division de janvier 2019 . Accès Par la rue du Colombier . Entrée de bourg via la RD30 en venant de Fresne	. Permis accordé le 11/10/21 
P3			. Surface cadastrée de 761 m². . Parcelle AC111 . Parcelle de 24 x 31 m . Accès par l'Allée de la Croix Vidame	. CUB tacite le 01/02/21

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires Usage actuel du terrain	Détail du projet identifié en cours
P4			. Surface d'environ 1580 m² . Parcelles cadastrées AC24 et AC 25 . Largeur : 18-19 m . Accès par la rue de la Guinguette . Usage actuel : jardin	. CUB tacite le 01/02/21 : 1 maison
P5			. Surface cadastrée de 981 m². . Parcelle AD92 . Parcelle de 13 x 79 m . Accès par la rue de Brimontel . Usage actuel : jardin dépendant d'une habitation sise 3 rue du faubourg de Reims	. CUB tacite le 06/05/21
P6			. Surface cadastrée de 385m². . Parcelle AD9 . Largeur de 14 à 16 m . Accès par la rue de la Noëlle . Usage actuel : jardin non entretenu	. CUB tacite le 15/05/21

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires Usage actuel du terrain	Détail du projet identifié en cours
P7 et P8			- Surface d'environ 1090 m² - Parcelles d'origine AA42 et 169 - Division de novembre 2020 - Accès depuis la rue Quantinet	DP de division de 2021 découpage de 2 lots à bâtir 
P9			- Parcelle d'origine AB 39 de 1312 m² - Détachement d'environ 300 m² - Parcelle à diviser le 17 x 18 m - Accès par chemin privé depuis le chemin de Boulton-sur-Suippe / place de l'Eglise	DP de division 
P10			- Parcelle cadastrée AA 129 de 1813 m² - Accès depuis la rue de Brimont - Parcelle inscrite au RPG 2020 (Jachère) - Problématique des réseaux selon la commune	- CUB tacite le 08/02/21 - Permis déposé 2022 

4.3 IDENTIFICATION DES « DENTS CREUSES » URBAINES

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC1			. Surface de 595 m² . 1 partie de la parcelle 000AD27 . 1 propriétaire, même unité foncière que la AD28 . Largeur de 10 à 13 m	. Jardin . Stationnement . Accès par l'av. du Dr Manichon
DC2			. Surface de 674 m² . Parcelles AB185 et 188 . Division de 2011 . 1 propriétaire . terrain aménageable de 28 x 21 m	. Terrain à bâtir . Accès par la rue du Colombier . Construction possible en « 2^{ème} rideau »
DC3			. Surface de 1534 m² . SCI propriétaire, même unité foncière que terrain bâti 4 rue Boelle . Situation dans la zone artisanale	. Terrain à bâtir en herbe actuellement

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC4			. 1 parcelle cadastrée AB58, non bâtie, d'une surface de 491 m² . 20 x 23 m . Même unité foncière avec l'appentis agricole attenant . Parcelle AB57 communale attenante . Accès par la rue de la Croix Gilles	. En herbe, stockage matériel agricole
DC5			. 2 parcelles, 2 propriétaires distincts . Parcelle AB85 de 2007 m² (même unité foncière que AB86 donnant sur la rue St-Etienne) . Parcelle AB84 de 1006 m² . Accès par la rue de la Gare et chemin de la Bascule	. Jardin, Friche arborée, dépôt
DC6		 	. 2 parcelles, 2 unités foncières distinctes . Parcelle AA150 (591 m²), accès depuis la place de la République . Parcelle AA59(784 m²), accès depuis la rue Govin	. Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC7			. Partie de la parcelle cadastrée AB183 d'une surface cadastrale de 4767 m² . Dent creuse d'environ 1200 m² avec accès depuis la rue du Colombier, dans la continuité des constructions existantes . 1 propriétaire	. Usage agricole . Classée au RPG 2020 (jachère)
DC8			. Parcelle AB138 de 1511 m², accès depuis la rue Govin . Parcelle AB139 de 1511 m², accès depuis la rue de la Libération . 2 unités foncières distinctes	. Pré
DC9			. Partie de la parcelle AC174 de 1042 m² . Même unité foncière avec la parcelle AC36 . Dent creuse d'environ 560 m²	. Jardin

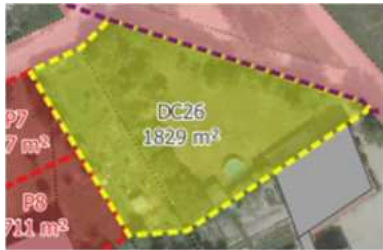
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC10			. Parcelle cadastré AC185 d'une surface de 1138 m² . Propriétaire de Bétheny - Accès par l'av. du Dr Manichon	. Jardin
DC11			. Parcelle cadastrée AC165 de 716 m² . Accès par l'allée des Tilleuls	. Jardin, surface en herbe . Dépôt matériel agricole
DC12			. Partie de la parcelle AC106 d'une superficie de 2081 m² . Arrière de l'habitation sis 10 rue du Faubourg de Reims . Dent creuse de 1220 m² . Accès par l'allée des Tilleuls	. Jardin, surface en herbe . Quelques arbres

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC13			. Parcelle cadastrée AC153 d'une surface de 1978 m² . Parcelle non bâtie, faisant suite à une démolition (ancienne habitation) . Accès par l'av. du Dr Manichon et le rue de la Budelette	. Friche, surface en herbe
DC14			. Partie de la parcelle AA12 d'une contenance de 1,22 ha . 1 propriétaire . Dent creuse de 1700 m² environ (partie intégrée dans le zonage d'assainissement) . Accès par l'av. du Dr Manichon . A gauche de l'école	. Usage agricole . RPG 2020 (jachère et orge)
DC15			. Parcelle AA23 de 4143 m² . Appartient à la commune de Bourgogne-Fresne . Entre le cimetière et les premières habitations . Accès sur la rue de la Croix Gilles et le bvd du Nord	. Jardins, surface en herbe

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC16			. Partie de la parcelle cadastrée AA115 d'une surface de 1879 m² . Arrière de bâtiments agricoles donnant sur l'av. de Dr Manichon . Dent creuse d'environ 870 m²	. Friche boisée
DC17			. Parcelle cadastrée AC173 de 378 m² . 17 x 18 m . Accès par la rue de la Guinguette . 2 habitations en limite de propriété	. Friche, surface en herbe
DC18			. Parcelle AD20 de 1564 m² . Citerne enterrée sur la partie haute . Unité foncière agricole 31 rue de la Libération . 19 x 54 m . Accès par l'av. du Dr Manichon	. Surface en herbe, pré

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC19			. Parcelle cadastrée AD85 de 455 m² . Mutation datant de 2017 . Même unité foncière avec parcelle AD86 2 rue Maurice Guiot . Accès possible via les rues Maurice Guiot et de Brimontel	. Jardin dépendant d'une habitation
DC20			. Parcelle cadastrée ZB67 d'une contenance de 700 m² . Rue de Loivre (RD30)	. Usage agricole . RPG 2020 (Jachère) . Entrée de bourg
DC21			. Parcelle cadastrée AA131 d'une contenance de 1041 m² . Même unité foncière avec parcelle AA3 . 21 x 45 m . Accès par la rue de Loivre	. Jardin / terrain à bâtir . Carrefour

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC22			. 3 parcelles : AD68 (1332 m²), AD72 (871 m²) et AD73 (341 m²) . Même unité foncière de 2547 m² . Accès par l'av. Dr Manichon	. Usage agricole . Parcelles non intégrées au RPG 2020
DC23			. 3 parcelles : AB55 (469 m²), AB58 (779 m²) et AB89 (328 m²) . Appartiennent à 2 unités foncières différentes . Accès par le chemin de St Etienne/rue de l'école	. Friche
DC24			. 2 parcelles : AB63 (451 m²) et AB62 (451 m²) . 1 seule unité foncière de 901 m² . Accès par la rue de Pomacle	. Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC25			. Parcelle AC75 de 728 m² . 1 propriétaire . Accès par la rue Chevalot	. Jardin . Périmètre ICPE élevage (100m)
DC26			. Parcelle AA45 (1329 m²) et partie de la parcelle AA44 (866 m²) . 2 unités foncières différentes . La parcelle AA45 est rattachée à l'habitation 1 rue de l'école (AA46) . Accès par la rue Quantinet	. Jardins
DC27			. Parcelle ZD36 de 1164 m² . rattachée à la parcelle AB46 (même unité foncière) 11 chemin de Varlager . Accès par le chemin de Varlager	. Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC28			. Parcelle cadastrée AA38 de 697 m² . 1 unité foncière . 12 à 14 m de largeur sur 55 m . Accès par les rues Quantinet et de la Vallée	. Jardin avec abri
DC29			. Parcelle cadastrée AA35 de 465 m² . Unité foncière avec habitation 22 rue de la Vallée (parcelles AA 32 et 33) . Accès par la rue Quantinet	. Jardin dépendant d'une habitation
DC30			. Parcelle AA14 (851 m²) et partie de la parcelle AA15 (7235 m²) . Dent creuse d'environ 4300 m² . Accès par la rue de la Vallée et chemin rural des Essauts	. Jardin dépendant d'une habitation . Parcelle AA15 à usage agricole : RPG 2020 (Jachère)

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC31			. Parcelle AB12 de 714 m² . Parcelle privative, association syndicale . Accès par la rue de l'Herminoie	. Parc
DC32			. Parcelle AA92 de 279 m² . Dépend du 4 rue St Martin (même unité foncière avec parcelle AA90) . 9 m de largeur x 23 m . Accès par Place Théodule Barbelet	. Partie en herbe . Complexité parcellaire
DC33			. Parcelle AA95 de 1853 m² . Unité foncière de 3950 m² avec parcelle AA94 . 48 x 40 m . Accès par le chemin de Larzillière	. Pâturage, en herbe avec quelques arbres

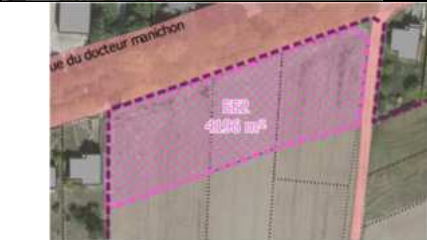
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC34			. Parcelle AC65 de 4419 m² . Accès par la rue du Moulin . 1 propriétaire	. Usage agricole . Périmètre de protection du captage . Périmètre ICPE élevage (100m)

4.4 IDENTIFICATION DES « ESPACES DENSIFIABLES »

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
ED1			. Parcelle AD 122 (6499 m²), AD121 (2073 m²), + parties des parcelles AD97, 98, 99 et 100 . Unité foncière avec maison d'habitation et grand parc regroupant les parcelles AD121 et 122 sur 8572 m² . 4 autres parcelles appartenant à 4 propriétaires distincts . Accès par la rue des 2 clochers . Accès possible via la Place d'Arboldswil	. Jardins . Grand parc arboré
ED2			. Arrières des parcelles AC108, 109 et 110 . Accès possible par chemin rural communal depuis la rue Le Pain Rond et l'allée de la Croix Vidame	. Jardins . Frange urbaine
ED3			. Arrières des parcelles AD104 et 203 (services techniques communaux, Château d'eau) et AD47 (privée) . Accès depuis la rue de Bavisy	. Friche, jardins, terrain en herbe, haie arbustive

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
ED4			. 1 parcelle cadastrée AB40 de 1362 m² . Même unité foncière avec parcelle AB41, habitation donnant sur le 7 place de l'Eglise . Accès par chemin rural communal	. Jardin dépendant d'une habitation
ED5			. Parcelles AB48 (897 m²) et AB87 (821 m²) . Même unité foncière avec habitation du 9 chemin de Varlager . Accès par le chemin de Varlager et le chemin rural du cimetière	. Jardin arboré attenant à une habitation . Frange urbaine

4.5 IDENTIFICATION DU POTENTIEL EN « EXTENSION » DE L'ENVELOPPE URBANISEE

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE1			. Parcelles cadastrées AC158 (840 m²), AC159 (791 m²), AC160-163 (792 m²), AC161-162 (791 m²) . 4 lots à bâtir déjà découpés en 2009 . 4 propriétaires distincts . Accès par l'avenue du Dr Manichon	. Agricole . RPG 2020 (jachère) . Frange urbaine, entrée de bourg
EE2			. Parcelle cadastrée AC149 (1062 m²), parties des parcelles AC87 (9918 m²) et AC85 (1996 m²) . 3 propriétaires distincts . Accès par l'avenue du Dr Manichon	. Agricole . RPG 2020 (Blé tendre, orge, autres cultures industrielles)
EE3			. 1 parcelle cadastrée AB33 (821 m²) . 1 propriétaire . Accès rue des Remparts	. Jardins . Vergers

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE4			. 1 parcelle cadastrée AB40 de 1762 m² . 1 propriétaire . Rue de St-Etienne	. Usage agricole, RPG 2020 (Jachère) . Entrée de bourg
EE5			. Parcelle cadastrée AD50 de 2879 m² . Propriété communale . Rue de Loivre (RD30)	. Dépôt de matériaux, terre... . Entrée de bourg . Études préalables de sol nécessaire (inventaire des cavités et galeries sur ce secteur)
EE6			. Parcelle cadastrée AD66 de 2326 m² . 1 propriétaire	. Usage agricole . RPG 2020 (Jachère)

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE7			. Parcelles cadastrées ZL40 (840 m²) et ZL41 (840 m²) . Les 2 parcelles font partie d'une unité foncière de 10868 m² . Division de 2009 . Accès par la rue du village	. Usage agricole . RPG 2020 (jachère et autres cultures industrielles)
EE8			. Parcelle cadastrée AB2 (5385 m²) . Propriété privée (association syndicale) en bout de la rue de l'Herminette.	. Espace vert . Frange urbaine . Hors zonage d'assainissement
EE9			. Parcelle AC35 (324 m²), AC45 (136 m²) et parties des parcelles AC38 (4208 m²) et AC44 (2047 m²), . 3 propriétaires différents . Accès par l'impasse Lariette	. Usage agricole . RPG 2020 (jachère et divers) . frange urbaine

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE10			. Parcelles AC47 (424 m²), AC46 (333 m²) et AC48 (179 m²) . 2 unités foncières différentes . Entre l'impasse Lariette et la rue St-Martin	. Jardins + surface en herbe . Entrée de bourg



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURGOGNE

Pré-diagnostic des zones humides de
2016-2018

Annexe n°3

Dans le cadre de la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Bourgogne doit mener une politique de préservation des zones humides. En effet, les articles 127 à 139 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux mentionnent que les collectivités ont un rôle fondamental dans cet objectif.

L'article L.211-1-1 du Code de l'Environnement précise : « la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Les politiques [...] locales d'aménagement des territoires ruraux tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durable des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations [...] ».

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. Le SDAGE Seine-Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le document d'urbanisme de Bourgogne doit être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie entré en vigueur le 05 novembre 2015 (articles L.131-1 et L.131-7 du code de l'Urbanisme). Le SDAGE est un document bénéficiant d'une légitimité publique et d'une portée juridique. Le programme de mesures actuel couvre la période 2016 à 2021.

Les orientations et dispositions du SDAGE précisent :

Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

- Disposition D 6.86 : protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.

« Les documents d'urbanisme [...] doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de protection des zones humides définies aux articles L. 211-1 et R.211-18 du Code de l'Environnement et dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 1^{er} octobre 2009 comme zones humides et de leurs fonctionnalités.

Cette compatibilité pourra notamment se traduire par :

- *l'intégration de la cartographie de pré localisation des zones humides du SDAGE et, si elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE,*
- *à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. »*

1.2. Le SAGE Aisne Vesle Suippe (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le document d'urbanisme de Bourgogne doit également être compatible avec le SAGE Aisne-Vesle-Suippe entré en vigueur le 16/12/2013. Celui-ci intègre un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) :

ENJEU : PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES.

Objectif : Préserver les zones humides.

N - inventorier les zones humides et les protéger.

Disposition 64 : Assurer la préservation des zones humides dans les documents d'urbanisme

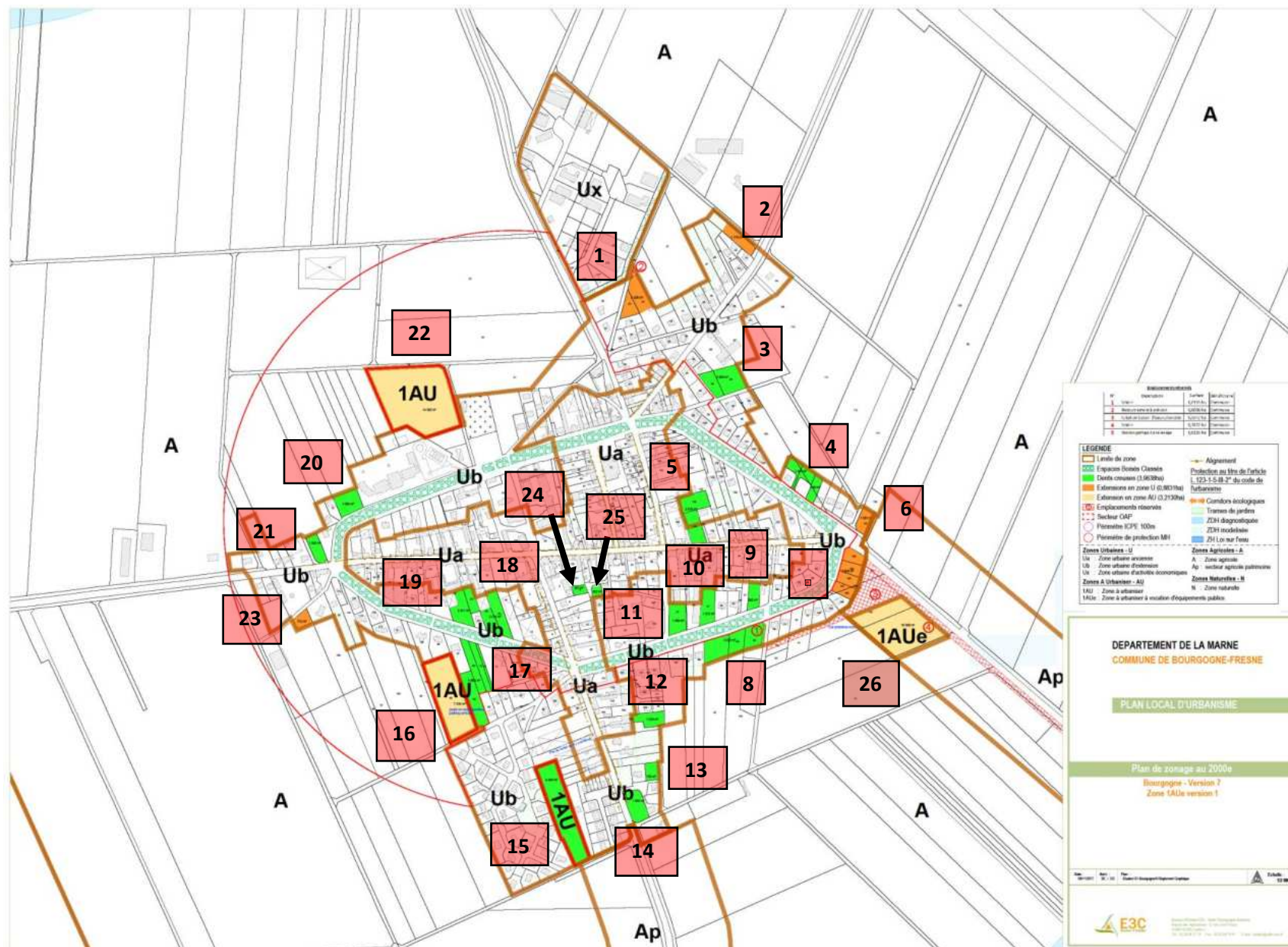
CONTEXTE	L'urbanisation d'une zone humide conduit à sa destruction non réversible. Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des écosystèmes, des continuités écologiques auxquelles participent les zones humides.
SECTEUR GEOGRAPHIQUE	Ensemble du territoire du SAGE
DESCRIPTIF ET MISE EN OEUVRE	Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou si nécessaire rendus compatibles avec l'objectif de protection des zones humides. Cette obligation de mise en compatibilité pourra notamment se traduire par l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones humides cartographiées.
CALENDRIER D'INTERVENTION	Dispositions à réaliser tout au long de la mise en œuvre du SAGE nécessitant une impulsion lors des années 2014 à 2016.

2. CAS CONCRET DE BOURGOGNE

La cartographie de référence des zones humides est celle du portail CARMEN de la DREAL, qui regroupe les données de plusieurs études sur le territoire.

Le territoire de Bourgogne est concerné par 4 types de zones humides : modélisée, diagnostiquée, « loi sur l'eau » et boisements alluviaux, mais elles **touchent essentiellement la zone A (agricole) et N (naturelle), non ouverte à l'urbanisation.**

La carte ci-après représente le zonage de la commune, les éléments de zone humides selon le portail CARMEN, ainsi que les 26 dents creuses et extensions prévues dans le projet de PLU.



PLU BOURGOGNE / Pré-diagnostic Zones Humides

Nom de la zone		BOISEMENTS ALLUVIAUX	Zone humide LOI SUR L'EAU	Zone à dominante humide par DIAGNOSTIC	Zone à dominante humide par MODELISATION
Source d'identification de la zone	Nom de l'étude	« Cartographie des zones humides du SAGE Aisne Vesle Suippe »	« Cartographie des zones humides du SAGE Aisne Vesle Suippe »	« Corridors fluviaux du bassin Seine-Normandie en Champagne-Ardenne »	« Milieux potentiellement humides de France »
	Echelle d'origine	1/10 000 ^{ème}	1/10 000 ^{ème}	1/25 000 ^{ème}	1/100 000 ^{ème}
	Maitre d'Ouvrage	Syndicat Mixte Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Vesle (SIABAVE)	Syndicat Mixte Intercommunal d'Aménagement du Bassin de la Vesle (SIABAVE)	Agence de l'Eau Seine-Normandie	MEDDE-DEB
	Auteurs	Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne	Conservatoire des Espaces Naturels de Champagne-Ardenne	-	UMR-SAS INRA Agrocampus Ouest
	Date de l'étude	2011-2014	2011-2014	2005	Février 2014
	Remarques	-	Habitats humides définis dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié	-	-

La partie bâtie de la commune n'est touchée par aucune zone à dominante humide ou humide, elle correspond à une « zone blanche » ou à un « secteur non inventorié ».

La cartographie établie n'étant pas exhaustive, des zones humides, et souvent de petites surfaces en tête de bassin versant, jouant un rôle fondamental dans la ressource en eau peuvent être présentes dans les secteurs non encore inventoriés.

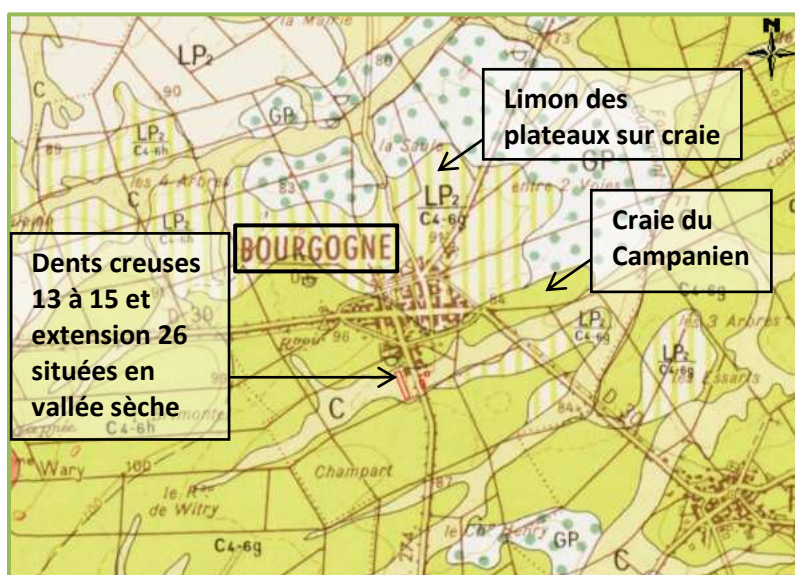
Dans les secteurs pressentis à l'urbanisation, la Collectivité se doit de réaliser au moins un pré-diagnostic afin de lever le doute sur la probabilité de présence de zone humide. Ainsi, il s'agit dans le cadre de ce dossier, d'étudier les surfaces classées en « dents creuses » (zones en vert sur la carte) et celles présentées en « extension à l'habitat » (zones en orange et jaune sur la carte).

Dans le cas où le pré-diagnostic indiquerait une forte probabilité de zone humide, un inventaire réglementaire selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 devra être réalisé afin de certifier qu'il s'agit bien d'une zone humide. Sans cet inventaire réglementaire, la probable zone humide serait préservée de toute urbanisation.

2.1. Analyse bibliographique

Le contexte environnemental de chaque dent creuse ou extension du PLU est le suivant :

Topographie	Très plane (Champagne crayeuse)
Altitude	Entre 81 et 94 m
Géologie	Craie du Campanien inférieur (C _{4-6g}) Limon des plateaux (LP ₂) sur craie (C _{4-6h}) Colluvions des dépressions, des fonds de vallons et des bas de versants (C)
Pédologie	Sols jeunes sur craie de type sols minéraux bruts ou sols peu évolués Sols bruns lessivés sur limons de plateaux



Source : © BRGM - Extrait carte géologique d'Asfeld - Ech. 1/52 000^{ème}

Le bâti de la commune est situé principalement sur des affleurements de craie et sur les limons loessiques (provenant de l'érosion éolienne) développés sur la craie. Ils sont respectivement représentés sur la carte géologique par la formation **C_{4-6g}** (craie du Campanien inférieur) et **LP₂/ C_{4-6h}** (limons des plateaux sur craie).

Cette couche de craie est importante ; elle peut atteindre une épaisseur de 40 m.

La perméabilité de la craie autorise une nappe de grande ampleur. Cette perméabilité varie néanmoins considérablement entre les plateaux et les vallées. Alors que dans les vallées la dissolution intense créée par le rassemblement des eaux donne lieu à un réseau de fissures particulièrement important, sur les plateaux (comme à Bourgogne), la craie est compacte, les débits sont faibles et les rabattements importants.

D'une manière générale, la surface piézométrique de la nappe de la craie épouse sensiblement les ondulations topographiques, en en atténuant les irrégularités.

L'amplitude des fluctuations saisonnières du niveau piézométrique varie inversement à la perméabilité de la craie ; elle est faible dans les vallées (de l'ordre du mètre), et plus importante sous les plateaux (de 10 à 15 mètres).

Les cours d'eau de la région drainant la nappe de la craie, l'absence de réseau hydrographique développé autour du village de Bourgogne selon la carte IGN scan25 indique que le niveau de la nappe est plutôt bas. Dès lors, le développement des zones humides n'est pas possible sur sous-sol crayeux.

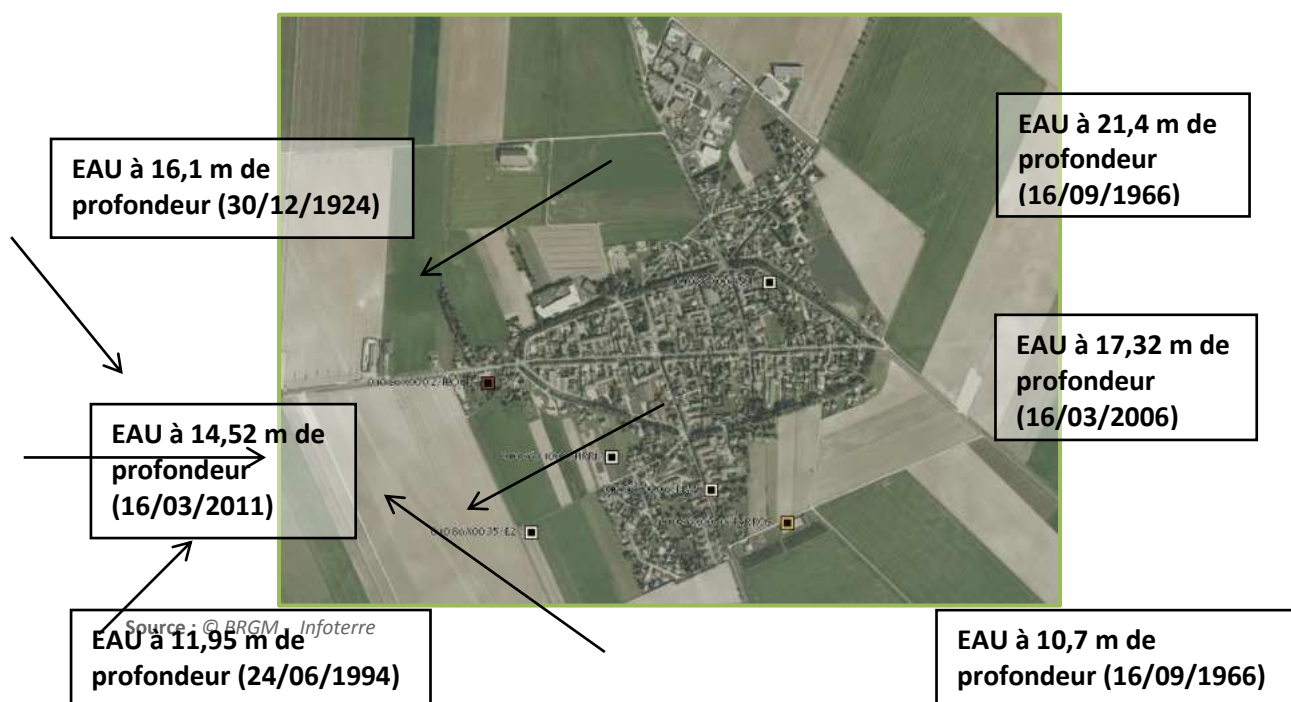
Seules les dents creuses n°13, 14 et 15, ainsi que la partie Sud de l'extension n°26 sont situées sur la couche géologique C (colluvions des dépressions, des fonds de vallons et des bas de versants), ce qui indique la présence d'une vallée sèche.

Les risques de remontées de nappe sont analysés depuis le site du ministère de l'écologie (www.inondationsnappes.fr). Nous pouvons recenser :

- les extensions n°16 (Sud-Ouest) et n°6, la dent creuse n°9 en sensibilité forte,
- la dent creuse n°10 en sensibilité moyenne à très élevée à nappe affleurante,
- la dent creuse n°15 en en sensibilité forte à très élevée à nappe affleurante,
- les extensions n°7 et 8 et 26, les dents creuses n° 11 à 14 en sensibilité très élevée à nappe affleurante.

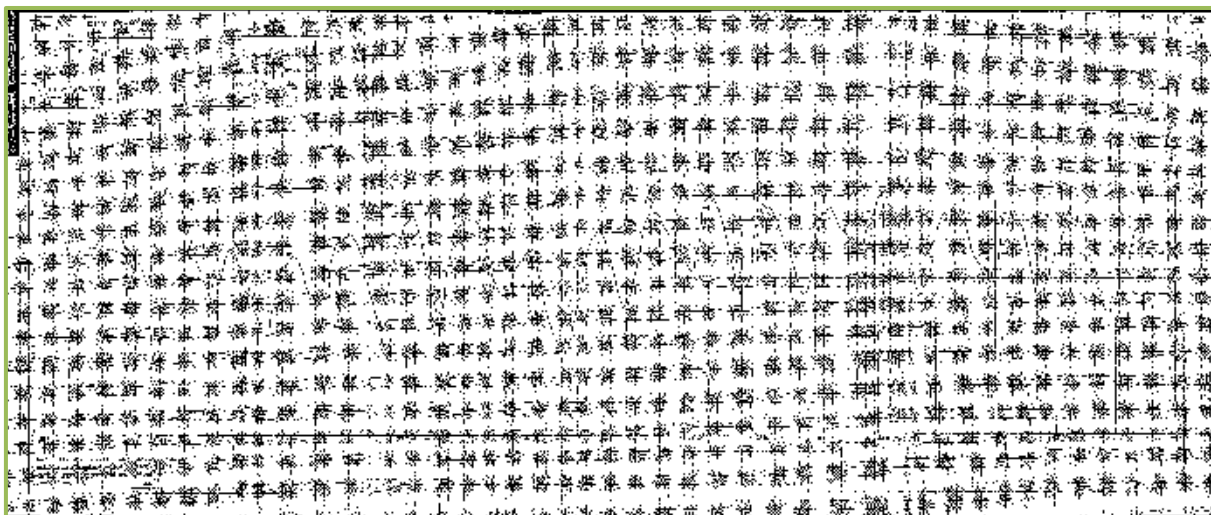
A noter que les autres secteurs ouverts à l'urbanisation sont classés en sensibilité faible à très faible.

Cette carte n'étant pas forcément exploitable à grande échelle, nous recherchons d'autres informations dans la Base de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM qui recense les points de mesures des niveaux d'eau sur le territoire français ; 6 points sont particulièrement intéressants.



Ces 6 points indiquent une profondeur de nappe importante, de 10,7 à 21,4 m sous le terrain naturel.

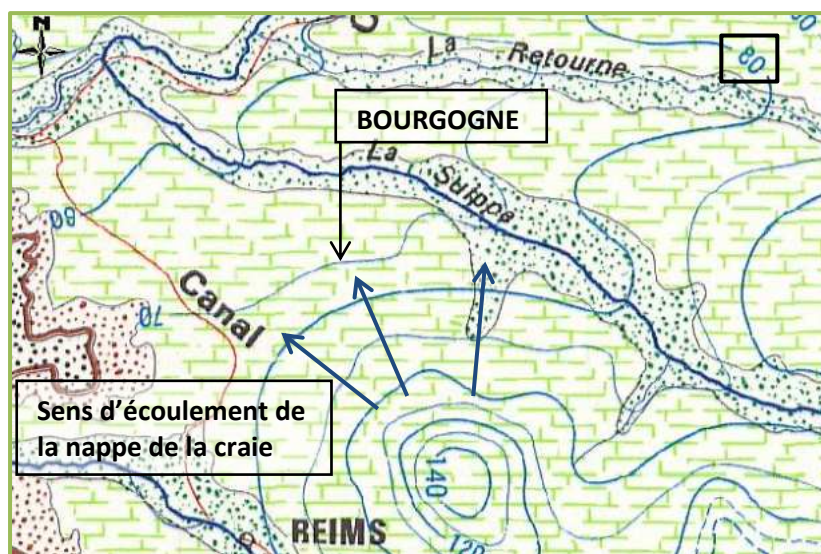
Un piézomètre a été installé sur la commune voisine, Fresne les Reims, ce qui a permis de relever en continu le niveau de la nappe de la craie entre 1968 et 1986. Celle-ci se trouve systématiquement à plus de 8 m sous le terrain naturel (graphique ci-après), même lors des périodes de hautes eaux.



Source : © BRGM - Infoterre - Piézométrie de la nappe de la craie à Fresne les Reims

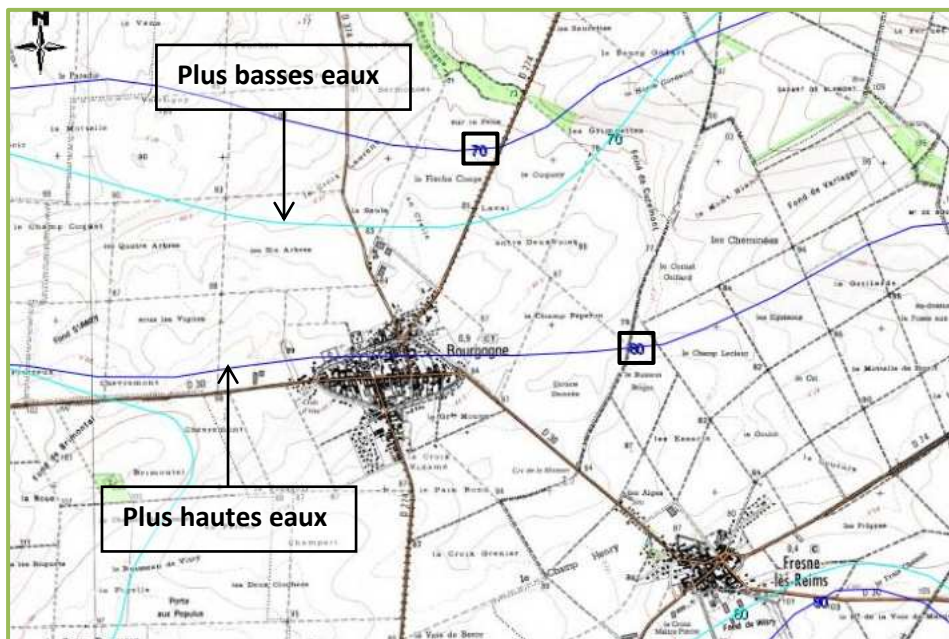
Il est nécessaire de rechercher le niveau piézométrique de la nappe de la craie au droit de chaque zone 1 à 26.

La carte hydrogéologique du bassin parisien du BRGM et Albinet (1967) indiquent une nappe d'altitude 70 m au niveau de Bourgogne avec un sens d'écoulement Nord/Nord-Ouest.



Source : © BRGM - Extrait carte hydrogéologique du bassin parisien - Ech. 1/220 000^{ème}

La nappe étant sujette à d'importantes fluctuations sur le plateau crayeux, l'altitude des plus hautes eaux a été recherchée. Le BRGM recense une étude du niveau de la nappe de la craie sur l'année 2002.



Source : © BRGM - Extrait carte des plus hautes eaux et des plus basses eaux de la nappe de la craie - Ech. 1/45 000^{ème}

	Altitude topographique (NGF) selon la carte IGN scan25	Altitude des plus hautes eaux de la nappe de la craie (année 2002) selon la carte du BRGM
Extension 1	88 à 89 m	78 à 79 m
Extension 2	89 à 90 m	76 à 77 m
Dent creuse 3	91 à 92 m	78 à 79 m
Dent creuse 4	85 à 87 m	80 m
Dent creuse 5	84 à 87 m	80 à 81 m
Extension 6	84 m	80 à 81 m
Extension 7	83 à 84 m	80 à 81 m
Extension 8	83 à 84 m	81 à 82 m
Dent creuse 9	83 à 84 m	80 à 81 m
Dent creuse 10	83 à 84 m	80 à 81 m
Dent creuse 11	84 m	80 à 81 m

	Altitude topographique (NGF) selon la carte IGN scan25	Altitude des plus hautes eaux de la nappe de la craie (année 2002) selon la carte du BRGM
Dent creuse 12	83 à 84 m	81 à 82 m
Dent creuse 13	83 m	81 à 82 m
Dent creuse 14	82 à 83 m	82 m
Dent creuse 15	83 à 85 m	82 à 83 m
Extension 16	88 à 91 m	81 à 82 m
Dent creuse 17	89 à 90 m	81 à 82 m
Dent creuse 18	89 à 90 m	80 à 81 m
Dent creuse 19	90 à 91 m	80 à 81 m
Dent creuse 20	93 m	80 à 81 m
Dent creuse 21	93 à 94 m	80 à 81 m
Extension 22	90 à 91 m	79 à 80 m
Extension 23	95 m	80 à 81 m
Dent creuse 24	93 à 94 m	80 à 81 m
Dent creuse 25	93 à 94 m	80 à 81 m
Extension 26	81 à 82 m	81 m

Globalement, la nappe phréatique est assez proche à très proche de la surface. Au niveau des dents creuses n°13 à 15, de l'extension n°26, ainsi qu'au Nord-Ouest de l'extension n°8, la proximité de la nappe rend nécessaire des investigations supplémentaires sur le terrain.

Enfin, l'analyse de la toponymie n'indique pas de lieux particulièrement humides.

2.2. Conclusions de l'analyse bibliographique

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8
Portail CARMEN	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide
Situation géomorphologique	Limons sur craie	Limons sur craie	Limons sur craie	Limons sur craie	Limons sur craie	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Plateau crayeux
Situation hydrogéologique (plus hautes eaux de la nappe de la craie - année 2002)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe peu profonde par rapport au terrain naturel (< 2 m)
Risques de remontées de nappe (BRGM)	Sensibilité très faible	Sensibilité très faible	Sensibilité très faible à faible	Sensibilité faible	Sensibilité faible	Sensibilité forte	Sensibilité très élevée à nappe affleurante	Sensibilité très élevée à nappe affleurante
Toponymie	Croix Gilles	Croix Gilles	Le Bout d'en Bas	Le Bout d'en Bas	Le Village	Champ Peperon	Le Bout d'en Bas	La Grande Montée

	Zone 9	Zone 10	Zone 11	Zone 12	Zone 13	Zone 14	Zone 15	Zone 16	Zone 17
Portail CARMEN	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide
Situation géomorphologique	Limons sur craie	Limons sur craie	Limons sur craie	Plateau crayeux	Vallée sèche	Vallée sèche	Vallée sèche	Plateau crayeux	Plateau crayeux
Situation hydrogéologique (plus hautes eaux de la nappe de la craie - année 2002)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe peu profonde par rapport au terrain naturel (< 2 m)	Nappe peu profonde par rapport au terrain naturel (< 2 m)	Nappe peu profonde par rapport au terrain naturel (< 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)
Risques de remontées de nappe (BRGM)	Sensibilité forte	Sensibilité moyenne à très élevée à nappe affleurante	Sensibilité très élevée à nappe affleurante	Sensibilité très élevée à nappe affleurante	Sensibilité très élevée à nappe affleurante	Sensibilité très élevée à nappe affleurante	Sensibilité forte à très élevée à nappe affleurante	Sensibilité forte au Sud-Ouest	Sensibilité très faible
Toponymie	Le Village	Le Village	Le Village	Faubourg de Reims	La Grande Montée	La Grande Montée	Le Pressoir	Champ L'Evêque	Champ L'Evêque

	Zone 18	Zone 19	Zone 20	Zone 21	Zone 22	Zone 23	Zone 24	Zone 25	Zone 26
Portail CARMEN	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide	Secteur non inventorié ou non humide
Situation géomorphologique	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Plateau crayeux	Limons sur craie	Limons sur craie	Plateau crayeux
Situation hydrogéologique (plus hautes eaux de la nappe de la craie - année 2002)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe assez profonde par rapport au terrain naturel (> 2 m)	Nappe peu profonde par rapport au terrain naturel (< 2 m)
Risques de remontées de nappe (BRGM)	Sensibilité faible	Sensibilité très faible	Sensibilité très faible	Sensibilité très faible	Sensibilité très faible	Sensibilité faible	Sensibilité faible	Sensibilité faible	Sensibilité très élevée à nappe affleurante
Toponymie	Le Village	De la Libération	Derrière l'église	Derrière l'église	Derrière l'Eglise	Champ L'Evêque	Le Village	Le Village	La Grande Montée

Au regard des conclusions de l'analyse bibliographique, et afin de lever les doutes sur la probabilité d'existence de zones humides, **nous préconisons une analyse sur le terrain pour les zones 8, 13, 14, 15 et 26 (au moins 2 facteurs qui permettent d'envisager la présence d'une zone humide).**

2.3. Analyse de terrain

Sur chaque zone d'étude, on réalise un sondage à la tarière du sol sur le point le plus bas de la parcelle. L'interprétation de la carotte de terre est réalisée en fonction du tableau du GEPPA (1981) mentionné dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. Chaque site de relevé est indiqué sur la cartographie de la page suivante.

Pour la détermination de l'habitat, on utilise le référentiel Corine biotopes. L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié définit les habitats de zones humides (H) ainsi que les catégories d'habitats dont le niveau d'humidité ne peuvent être déterminantes pour l'étude (p).

Le relevé et l'identification de la flore principale permettra d'apporter une précision supplémentaire (notamment si présence d'espèces végétales inscrites dans l'arrêté ministériel).

Situation des relevés pédologiques



Date du terrain : 23/05/2018



Source : © Géoportail

→ Zone 8 (21/10/2016)



Il s'agit d'un terrain agricole mis en culture. Pour cette raison, l'analyse de la flore est impossible.

C'est un habitat type Grandes Cultures (Réf. : 82.11), potentiellement humide dans l'arrêté mais qui ne permet pas, à lui seul, de définir la nature humide de la zone.

Le sondage pédologique révèle la présence de granules de craie qui deviennent plus abondants en profondeur, sans révéler de marques d'humidité avant 50 cm de profondeur. Ce sondage définit donc le sol comme non humide.

L'analyse de terrain révèle donc une zone non humide.

→ Zone 13 (21/10/2016)

Il s'agit d'une zone de friche qu'on assimile à l'habitat Terrains en Friche (Réf. : 87.1), potentiellement humide mais qui nécessite un élément déterminant (flore ou pédologie) pour être caractérisé d'humide.

Le sondage pédologique est sensiblement identique à celui réalisé précédemment. Il s'agit d'un sol avec une forte densité de granules de craie et absence de traces d'humidité avant 50 cm de profondeur.

Concernant la flore, les espèces suivantes ont été identifiées.

Nom latin	Nom commun
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Avena sativa	Avoine
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Epilobium roseum	Epilobe à fleurs roses
Juglans regia	Noyer
Rosa canina	Eglantier
Rubus fruticosus	Ronce commune



Aucune de ces espèces ne sont caractéristiques de zones humides.

L'analyse de terrain révèle donc une zone non humide.

→ Zone 14 (21/10/2016)

Cette zone est également caractérisée par un habitat de friche qui ne peut être qualifié d'humide qu'à condition que l'un des deux autres critères révèle une zone humide.

Le sondage pédologique est sensiblement identique aux précédents. Il s'agit d'un sol avec une forte densité de granules de craie et absence de traces d'humidité avant 50 cm de profondeur.



Il s'agit d'un espace régulièrement fauché induisant un développement difficile des plantes et donc une identification malaisée. Les espèces végétales identifiées sur le site sont indiquées ci-dessous.

Parmi ces espèces, aucune n'est caractéristique de zone humide.

L'analyse de terrain révèle donc une zone non humide.

Nom latin	Nom commun
Crepis tectorum	Crépide des toits
Plantago lanceolata	Plantin lancéolé
Sonchus asper	Laiteron piquant
Trifolium pratense	Trèfle des prés

→ Zone 15 (21/10/2016)

Cet espace se divise en deux zones distinctes.

Une partie constitue le jardin privé de la propriétaire avec la présence d'espèces arbustives paysagères (Thuya, arbres fruitiers) et d'un gazon. On peut l'assimiler à un habitat de type Jardin (Réf. 85.3) qui n'est pas caractéristique de zone humide.

La deuxième partie est une pelouse calcaire, anciennement pâturée qu'on peut identifier comme une friche régulièrement entretenue. On note la présence d'espèces végétales similaires à la zone 14.



Nom latin	Nom commun
Crepis tectorum	Crépide des toits
Bellis perennis	Paquerette
Fragaria vesca	Fraise des bois
Ranunculus repens	Renoncule rampante
Sonchus asper	Laiteron piquant
Taraxacum officinale	Pissentlit

Parmi ces espèces, seule la Renoncule rampante (Ranunculus repens) est caractéristique de zone humide. Les plantes de zones non-humides sont majoritaires, la zone ne peut être considérée humide vis-à-vis de la flore.

Le sondage pédologique est similaire aux autres zones d'études et ne révèle pas de traces d'humidité avant 50 cm de profondeur.

L'analyse de terrain révèle donc une zone non humide.

→ Zone 26 (23/05/2018)

Il s'agit là aussi d'un terrain agricole mis en culture. Pour cette raison, l'analyse de la flore est impossible.

C'est un habitat type Grandes Cultures (Réf. : 82.11), potentiellement humide dans l'arrêté mais qui ne permet pas, à lui seul, de définir la nature humide de la zone.

Le sondage pédologique révèle aussi la présence de granules de craie qui deviennent plus abondants en profondeur, sans révéler de marques d'humidité avant 50 cm de profondeur. Ce sondage définit donc le sol comme non humide.

L'analyse de terrain révèle donc une zone non humide.

3. CONCLUSION

Ce pré-diagnostic de zone humide a permis de confirmer, par une simple analyse bibliographique, quelques sondages à la tarière et une étude globale de la végétation, **l'absence de zones humides** sur les zones ouvertes à l'urbanisation, en l'occurrence les dents creuses et extensions cartographiées n°1 à 26, sur la commune de Bourgogne.



SUITES DONNÉES AUX AVIS RENDUS SUR LE P.L.U. ARRÊTÉ DE BOURGOGNE ET AUX DOLÉANCES CONSIGNÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Légende des pièces du PLU :	02 : PADD	05 : OAP
01A : Rapport de présentation	03 : Plans de zonage	06 : Annexes
01B : Dossier d'évaluation environnementale	04 : Règlement écrit	

1. Doléances consignées lors de l'enquête publique (du 02/01/2024 au 03/02/2024) :

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Demandes de suppression de la « Trame Jardin » au projet de PLU	Parcelle AC107 (demande de Mme PORTEVIN-QUANTINET et de M. PORTEVIN Mickael du 25/01/2024)	Pas de modification apportée. La construction de piscine ou d'abris de jardin est possible au sein de la trame jardin mais limitée en emprise au sol (<i>voir règlement de la zone UB point UB.6.4.</i>).							
	Parcelles AD209 et 210, anciennement parcelle AD199 (demande de Mme FEVRIER Jeannine et M. GALLOIS Bruno du 03/02/2024)	Pas de modification apportée. Les parcelles représentent une surface totale d'environ 950 m ² insérées en cœur d'îlot et au milieu de bâtiments d'activité. Le seul accès se fait par un chemin, de faible largeur, sur 80 m de longueur non aménagé et non desservi. Le souhait de la collectivité est de préserver un espace de respiration en cœur d'îlot, dans un contexte où la densité bâtie est importante. Un certificat d'urbanisme opérationnel négatif (pour une demande de maison d'habitation) a d'ailleurs été délivré le 15/12/2022, en considérant que la voie desservant cette parcelle n'était pas carrossable en tout temps et que la parcelle n'était pas desservie en électricité.							
	Parcelle AC22 (demandes de Mme MANCEAUX Béatrice du 26/01/2024 et du 31/01/2024)	Pas de modification apportée. Seule une petite partie de la parcelle fait l'objet de la trame jardin. Celle-ci recouvre également une partie de la parcelle voisine afin de préserver un petit « espace de respiration » en cœur d'îlot. Cette trame qui s'inscrit au sein de la zone UB du projet de PLU ne fait obstacle au maintien du chemin d'accès.							
Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible	Parcelle AD185 (demandes de M. GALICE Stéphane et Mme GODIN Mélanie du 19/01/2024 et du 25/01/2024) : demande d'intégration de l'emprise foncière d'un projet de construction dans la zone UB du PLU.	La rue de Bavisy ainsi que le chemin qui prolonge la rue sont propriétés de la commune. La parcelle n'est pas desservie à ce jour (eau, assainissement, électricité, voirie carrossable). Compte tenu du CU opérationnel délivré précédemment, la collectivité prend en compte cette demande en créant une zone « AU » de 1000 m² afin de réaliser une maison d'habitation , tout en respectant les objectifs de densité fixés au SCoT2R. L'OAP n°1 est étendue au secteur 1AU créé.	X	X	X	X		X	

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Demandes de reclassement de parcelles en zone constructible	Parcelle AC149 (demandes de Mme GALICE Olga représentant Mme GROJEAN Cécile du 09/01/2024 et du 29/01/2024)	Pas de modification apportée. Compte tenu des contraintes liées à la maîtrise des consommations d'espaces agricoles, les parcelles non desservies par les réseaux et par une voirie aux carrossable n'ont pas été intégrées à la zone urbaine. Seules les parcelles en extension, regroupées dans les zones « AU » du PLU (et faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation - OAP) sont rendues constructibles, sous condition de prise en charge par l'aménageur.							
	Parcelle AC87 (demande de M. CORPELET Michel du 24/01/2024)								
	Parcelle ZB35 (demandes de M. M PLATEAU Régis du 01/02/2024)	Pas de modification apportée. Compte tenu des obligations de maîtrise des consommations foncières, il n'est pas envisagé de modifier les contours des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU.							
	Observation de Mme PORTEVIN QUANTINET Bertille du 25/01/2024 sur le déclassement de parcelles constructibles tout en privilégiant des zones à urbaniser à l'extérieur.	Pas de modification apportée. Les surfaces constructibles ont été réduites par rapport aux projets de 2019, afin de prendre en compte les nouvelles obligations règlementaires de maîtrise des consommations agricoles. Les terrains agricoles non desservis et ne faisant pas partis d'un projet d'aménagement au sein d'une zone « AU » ont donc été intégrés à la zone agricole « A » dans les projets de PLU.							
	Observation de M. GROJEAN Guillaume du 29/01/2024 sur les déclassements de parcelles.								
Autres demandes liées à la constructibilité des parcelles	Parcelles AD68, 72, 73 (demande de Mme CARETTE Catherine du 01/02/2024) : demande la suppression de la constructibilité à la réalisation de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) et notamment la réalisation d'une desserte reliant la rue de Brimontel au bvd du Docteur Manichon	Pas de modification apportée. Compte tenu des obligations de maîtrise des consommations foncières et des surfaces constructibles sur ce secteur, la collectivité souhaite orienter l'aménagement global (extension + dent creuse) en organisant les circulations, dessertes, stationnement, aménagements paysagers (...) et en imposant une densité minimale.							
	Parcelle AD66 (demande de M. PLATEAUX Régis du 02/02/2024) : refuse que la parcelle fasse partie de la zone AOP n°3. Elle doit simplement rester en UB et ne pas dépendre de la destination des parcelles voisines AD 68 et AD65								
	Parcelle AD65 (demande de M. QUANTINET Dominique du 31/01/2024) : demande à revoir l'objectif de production de logement et la configuration de l'OAP.	L'OAP n°3 « rue de Brimontel / av. Manichon » est légèrement modifiée : l'objectif de production de logements passe de 13 à 12 logements sur le secteur 1AU et le principe de préservation d'une liaison avec la zone agricole à l'ouest est supprimé (la collectivité n'envisageant pas d'extension à l'avenir sur cette partie).	X	X				X	

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Autres demandes liées à la constructibilité des parcelles	Parcelle AB34 (demande de M. BOHANT Cyrille du 09/01/2024) : demande de retrait de l'emplacement réservé n°3	Pas de modification apportée. Cet emplacement réservé (qui recouvre 99 m² en bordure du chemin privé, en prolongement de la rue des Rempart) doit permettre de réaliser une aire de retournement pour les quelques habitations desservies. Il est d'intérêt public au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé était déjà présent dans le projet de PLU arrêté en 2019.							
	Parcelle ZS4 (demande de M. ROGE Philippe du 29/01/2024) : demande de classement en constructible	Pas de modification apportée. Il n'est pas envisagé d'étendre le village de Bourgogne, sur son entrée ouest. Ce secteur n'est par ailleurs pas inclus au zonage d'assainissement collectif.							
Doléances relatives à la réglementation du secteur Ap en zone agricole	Synthèse des demandes (regroupées sur Bourgogne + Fresne-lès-Reims) portant sur : . Importance du secteur Ap (1 km) qui contraint le développement de l'activité agricole	Pas de modification apportée sur l'emprise du secteur Ap mais certaines règles sont assouplies. Ce secteur répond notamment à l'orientation du PADD qui vise à maîtriser et contrôler l'installation d'activités incompatibles avec la qualité de vie à proximité des zones d'habitat (<i>activités sources de nuisances, méthanisation champs éoliens, etc.</i>) et réglementer l'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les contraintes réglementaires visent la protection des paysages et du cadre de vie autour des villages, tout en préservant également le potentiel agronomique des sols. De nombreux habitants se sont exprimés en faveur du maintien de cette zone tampon lors de l'enquête publique.							
	. Interdiction de construction de nouveaux bâtiments jusque 150 m des zones U et AU	L'interdiction des nouvelles constructions à usage agricole est réduite à 100 m des limites des zones urbaines U et des zones à urbaniser AU du PLU. Les extensions des constructions existantes au sein de ce périmètre sont rendues possibles mais conditionnées par l'absence de nuisance supplémentaire et le non rapprochement des habitations.	X				X		
	. Hauteur maximale des bâtiments (10m)	La hauteur des constructions autorisée est portée à 10 m au faîtage pour les habitations agricoles et 12 m au faîtage pour les autres destinations dans toute la zone A.	X				X		
	. Surface plancher limite autorisée (1000 m²)	Les règles d'emprise au sol des constructions en secteur Ap sont modifiées à 1500 m² de surface de plancher maximum .	X				X		
	. Réglementation des accès en zone A à 8m de largeur	La règle est modifiée et fixe l'emprise minimale des nouveaux accès à 6 mètres dont 4 mètres carrossable dans les zones A et N du PLU, afin de permettre un accès en toute période aux secours.	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Doléances relatives à la réglementation du secteur Ap en zone agricole	. Limite des extensions des habitations existantes à 20%	Pas de modification apportée. Cette règle apparait peu contraignante, une seule habitation se situe dans le secteur Ap.							
	. Contraintes imposées pour la pose de panneaux solaires en couverture des bâtiments, notamment la pente maximale à 45°	Afin de tenir compte des demandes exprimées par les agriculteurs, la pente maximale est portée à 55° (toitures excédant 50 m² obligatoirement à deux pentes).	X				X		
	. Impossibilité de développer des projets d'agrivoltaïsme	Suppression de l'interdiction sur le secteur Ap. Différents textes publiés en 2024 règlementent les projets agrivoltaïques.	X				X		
	. Interdiction de toutes les ICPE	Modification apportée. Suppression de l'interdiction totale des ICPE au règlement écrit du secteur Ap. Ajout des limitations d'usages suivants pour le secteur Ap : <u>les ICPE soumises à déclaration sont autorisées</u> à condition d'être compatible avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du voisinage , de ne pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, d'être situées à plus de 100 m des limites des zones U et AU du PLU.	X	X			X		
	. Interdiction de stockage des matières fermentescibles ou fermentées	Suppression de l'interdiction , le PLU ne permettant pas de légiférer dans ce domaine.	X				X		
	. Nature des matériaux en couverture des bâtiments agricoles	Pas de modification apportée. Le règlement précise juste que les toits doivent être de teinte proche des tons rouge, flammé, brun, gris ardoise.							
Contraintes réglementaires pour l'agriculture aux zones UA et UB	Observations regroupées pour Bourgogne et Fresne-lès-Reims de M. CUILIER Christophe (02/02/2024) + M. PORTEVIN Mickael (31/01/2024) et de Mme PORTEVIN QUANTINET Bertille (25 et 31/01/2024) + M. et Mme GUERLET Michel-Nadine (02/02/2024) portant sur : . L'interdiction de nouvelles exploitations agricoles.	L'interdiction de nouvelles exploitations agricoles est supprimée du règlement des zones UA et UB , ce point pouvant poser des problèmes d'interprétation à l'instruction.	X				X		
	. Revoir la limitation des extensions à 20% du bâtiment principal	Suppression de l'interdiction au règlement des zones UA et UB	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Règlement lié aux zones AU	Observations de M. QUANTINET Dominique du 02/02/2024 sur les règles relatives à la zone AU du PLU de Bourgogne (clôtures, toitures terrasses, densité de logements, local poubelle, coefficient de pleine terre).	Pas de modification apportée. La collectivité maintient les prescriptions réglementaires du projet de PLU.							
Emplacements réservés 1 et 2 pour une voie verte entre Bourgogne et Fresne	Observation de M. GORRIA Sébastien (19/01/2024) : contradiction avec le PADD qui demande de préserver les chemins d'association foncière	Pas de modification apportée. Le développement de liaisons douces fait partie des orientations inscrites au PADD commun aux PLU de Bourgogne et de Fresne-lès-Reims. Ceci rejoint également les politiques et les réflexions menées à l'échelle du Grand Reims et les enjeux nationaux/régionaux. Ce projet de liaison entre Bourgogne et Fresne est un symbole fort pour la commune nouvelle pour relier deux anciens villages et fait partie d'une demande des habitants.							
Servitudes d'Utilité Publiques et contraintes sur la commune	Courrier de la société TRAPIL (Société des transports pétroliers par pipeline) du 19/01/2024 : rappel que la commune de Bourgogne-Fresne est traversée par une canalisation appartenant au réseau des oléoducs de défense commune.	Compléments à apporter dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU et aux annexes.	X	X			X		X
Observations diverses	Observation de M. GRAMMONT Fabrice du 01/02/2024 : questions d'ordre réglementaire (zone UA du PLU)	Pas de modification apportée. La zone UB est une zone urbaine déjà équipée, au bâti plus récent et moyennement dense L'article UB.5.6. réglemente les futures clôtures de manière à assurer une cohérence globale (<i>mur plein limité à 1,20 m ou muret surmonté d'une grille ou haie vive limitée à 2m</i>).							
	Observation de M. PIERSON Jean-Louis du 29/01/2024 concernant l'ancienne décharge municipale sur le terrain AD50 sur Bourgogne.	L'absence d'indication de la zone « UA » sur le plan de zonage au 1/2000^{ème} du projet de PLU de Bourgogne sera rectifiée. Concernant la règle UA.4. sur les hauteurs des constructions, la rédaction de l'article donne la possibilité de tenir compte des cas particuliers au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.				X			
	Observation de M. PIERSON Jean-Louis du 29/01/2024 concernant l'ancienne décharge municipale sur le terrain AD50 sur Bourgogne.	Pas de modification apportée. Le terrain, classé en zone UB du projet de PLU, fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP n°1). Cette OAP oblige à prendre en compte l'existence de SAPE et galeries souterraines, et du risque d'effondrement, par des études de sol préalables à tout aménagement. Compte tenu de la propriété communale du terrain, des études de sol préalables seront engagées avant tout aménagement afin de déterminer la constructibilité de ce secteur.							

2. Avis du commissaire enquêteur (en date du 29 février 2024) : avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Réserve	La transformation de la zone Ap en une zone de protection de 200 m autour des zones urbanisées avec un tampon paysager de 10 m et un contrôle strict des ECPI, bâtiments agricoles et systèmes solaires.	Pas de modification apportée sur l'emprise du secteur Ap mais les règles relatives aux bâtiments agricoles y sont assouplies. Considérant que les adaptations après enquête publique des PLU de Bourgogne et de Fresno-lès-Reims, tenant compte des recommandations du commissaire-enquêteur, et issues de la concertation avec les exploitants agricoles et les services de l'Etat, lèvent la réserve du commissaire-enquêteur en ce qu'elles allègent les restrictions relatives aux possibilités de construction en zone Ap en ce qui concerne l'activité des exploitations agricoles, notamment les hauteurs, les surfaces de plancher des constructions, la réglementation des ICPE ou des panneaux solaires au sol.							
Recommandations	L'interdiction de construction de nouveaux bâtiments jusque 100 m des zones U et AU	Recommandation prise en compte. L'interdiction des nouvelles constructions à usage agricole est réduite à 100 m des limites des zones urbaines U et des zones à urbaniser AU du PLU.	X				X		
	La hauteur maximale des bâtiments (12m)	Recommandation prise en compte. La hauteur des constructions autorisée est portée à 10 m au faîtage pour les habitations agricoles et 12 m au faîtage pour les autres destinations.	X				X		
	La surface plancher limite autorisée (1500 m²)	Recommandation prise en compte. Les règles d'emprise au sol des constructions en secteur Ap sont modifiées à 1500 m² de surface de plancher maximum.	X				X		

3. Avis de l'autorité environnementale (MRAe n°2023AGE67 du 9 octobre 2023)

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Contexte et présentation générale du projet	L'Ae regrette l'absence de précision concernant le nombre d'habitants supplémentaires qui sera accueilli dans chacune des 2 communes historiques. La part des logements à mobiliser au titre de l'accueil des nouveaux habitants et du desserrement des ménages n'est pas non plus indiquée.	Les compléments seront apportés au rapport de présentation. L'objectif pour la commune nouvelle est de gagner 150 habitants d'ici 10 ans et de construire 100 logements supplémentaires (dont 48 sur le secteur Bourgogne et 52 sur le secteur de Fresne-lès-Reims). Sur cette base, on peut induire un attendu de +72 habitants sur la commune historique de Bourgogne et +78 habitants sur la commune historique de Fresne-lès-Reims.	X						
Articulation avec les documents de planification de rang supérieur	L'Ae recommande de respecter le seuil de densité préconisé par le SCoT de la région rémoise.	Pas de modification apportée. Les densités fixées au SCoT en vigueur sont bien reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AU, en extension urbaine du projet de PLU, en cohérence avec l'armature territoriale définie au sein du SCoT.							
	L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre le PLU en compatibilité avec le PLH de la CUGR.	Pas de modification apportée. L'analyse de compatibilité avec le PLH sur la période 2019-2024 est présentée au point 3.2.7.2. du rapport de présentation (pages 172 à 175).							
	L'Ae recommande à la commune de respecter par anticipation les règles du SRADDET de manière à assurer la compatibilité de son document d'urbanisme avec ce document de rang supérieur.	Pas de modification apportée. Le PLU doit être compatible avec le SCoT en vigueur, approuvé le 17 décembre 2016. Les règles du SRADDET Grand-Est, dont la modification est engagée, seront intégrées dans le travail en cours de révision du SCoT du Grand-Reims. Sa déclinaison locale se fera à travers le PLUiH, prescrit à l'échelle du Grand Reims.							
Consommation d'espace et préservation des sols	L'Ae recommande de revoir à la baisse les besoins en logements, en cohérence avec la réelle évolution démographique projetée sur la commune, ce qui limitera la consommation d'espaces naturels ou agricoles.	Pas de modification apportée. La projection s'est appuyée sur l'évolution récente constatée à l'échelle de la commune nouvelle (+0,94%/an entre 2016 et 2019). Les derniers recensements confortent le choix réalisé par la collectivité (et fixé à +0,78%/an).							
	L'Ae recommande de mobiliser davantage de futurs logements en densification urbaine, en y appliquant les mêmes objectifs de densité préconisés par le SCoT pour les extensions urbaines, ce qui permettrait de limiter la consommation foncière en extension.	Pas de modification apportée. Les 1,70 ha pris en référence pour le potentiel de densification correspondent à l'ensemble des emprises recensés dans l'étude de densification de Fresne-lès-Reims. Cette surface recouvre des réalités très différentes entre « projets recensés », « dents creuses », « espaces densifiables » et « espaces en extension de l'enveloppe urbaine ». Il convient de se référer à la méthodologie employée et à l'entièreté de l'étude.							

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Consommation d'espace et préservation des sols	L'Ae recommande de réduire le taux de vacance de logements pour le positionner autour de 4 à 6 %.	Pas de modification apportée. Le taux de vacance INSEE est de 7,2% du parc total en 2019. Les données LOVAC (millésime 2021) font état d'un taux de 6,6% (contre 11,4% à l'échelle du Grand Reims) et la vacance de plus de 2 ans n'est que de 2,5% du parc (soit 15 logements sur la commune nouvelle). Malgré la faible vacance, la collectivité affiche un objectif de résorber 3 logements vacants sur Bourgogne-Fresne. Sur cette base, et avec les 100 logements supplémentaires attendus à l'échéance des 10 ans, le taux de vacance se situerait ainsi entre 5,2% et 5,7% en 2033 selon les références LOVAC ou INSEE.							
	L'Ae recommande au pétitionnaire de respecter la densité des nouvelles constructions préconisée par le SCoT de la région rémoise pour les bourgs d'appui, notamment en réduisant la surface ouverte en extension.	Pas de modification apportée. Le projet respecte la limite de la consommation foncière préconisée par le SCoT en vigueur. Par ailleurs, à l'échelle de la commune nouvelle la surface totale des zones AU, entre le premier projet présenté en 2018 et le nouveau projet objet de la procédure en cours, a été réduite.							
	L'Ae recommande de respecter dès à présent la baisse minimale de - 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031, par application anticipée de la Loi Climat et Résilience et de revoir à la baisse la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation.	Pas de modification apportée. Il est rappelé que projet respecte la limite de la consommation foncière préconisée par le SCoT en vigueur et que celui-ci est en cours de révision. Il devra intégrer les objectifs territorialisés de la loi Climat et Résilience de 2021 (SRADDET-SCoT-PLUi).							
Risques et nuisances	L'Ae recommande d'adapter la constructibilité en fonction du niveau de l'aléa de remontées de nappe (évitement pour aléa fort, dispositions particulières pour aléas moyen et/ou faible) et d'intégrer ces recommandations dans le règlement et les OAP.	Aucune zone constructible n'est située en aléa fort. Les OAP concernés par un aléa d'inondation de cave ont été analysées plus finement en recoupant les altitudes du terrain naturel avec les cotes des plus hautes eaux de la nappe. Au niveau des OAP 1, 2. et 4, les plus hautes eaux sont situées à plus de 10 m de profondeur ce qui ne présente pas de risque pour les caves. Pour ce qui est de l'OAP 3, les plus hautes eaux sont notées à plus de 6m de profondeur. Sur cette zone non plus le risque n'est pas jugé significatif. Pas de modification apportée.							
	L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation avec la présentation du risque glissement de terrain (mesures préventives, recommandations à destination du public) et à le localiser sur une carte.	L'aléa est très faible à moyen. L'aléa moyen ne concerne que des zones agricoles. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en zone d'aléa très faible. Ainsi, les mesures préventives et les recommandations à destination du public ne sont pas nécessaire pour le projet de Fresne-lès-Reims. La carte ainsi qu'une rapide présentation de l'aléa et des risques théoriques seront insérés au rapport de présentation.	X						

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Risques et nuisances	Risques naturels : L'Ae recommande d'adapter la constructibilité en fonction du niveau de l'aléa de remontées de nappe (éviter pour aléa fort, dispositions particulières pour aléas moyen et/ou faible) et d'intégrer ces recommandations dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).	Pas de modification apportée. Aucune zone constructible n'est située en aléa fort. Les OAP concernés par un aléa d'inondation de cave ont été analysés plus finement en recoupant les altitudes du terrain naturel avec les cotes des plus hautes eaux de la nappe. Au niveau des différentes OAP, le risque n'est pas jugé significatif.							
	L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation avec la présentation du risque glissement de terrain (mesures préventives, recommandations à destination du public) et à le localiser sur une carte.	L'aléa moyen ne concerne que des zones non urbanisées et non urbanisables. Les zones AU sont situées en aléa très faible. Ainsi, les mesures préventives et les recommandations à destination du public ne sont paraissent pas nécessaires. La carte ainsi qu'une rapide présentation de l'aléa et des risques théoriques seront insérés au rapport de présentation.	X	X					
	L'Ae recommande de : . compléter le rapport de présentation avec les données relatives aux cavités souterraines précisées dans l'annexe 6.9. et l'OAP n°1 « rue de Loivre » ; . compte tenu du risque induit par la présence de cavités, effectuer des études de sols préalables à tout aménagement en vue de détecter la présence de cavités... . dans le cas d'une présence avérée de munitions dans les vestiges des tranchées, compléter le diagnostic des sols avec un plan de gestion et une analyse des risques résiduels pour écarter tout impact sanitaire dans le cas de la présence avérée de chauves-souris ou d'habitats de chauves-souris, proposer des alternatives de choix de sites ou des mesures destinées à éviter tout impact.	Le rapport de présentation sera complété avec les données relatives aux cavités souterraines et notamment celle concernant l'OAP 1. L'OAP sera complété afin qu'il soit précisé que la réalisation d'études de sols préalables à tout aménagement en vue de définir les contraintes de constructibilité comporte une recherche de la présence de chauves-souris ou d'habitats de chauve-souris, des investigations géophysiques et une vérification des anomalies par sondages destructifs et que dans le cas d'une présence avérée de munitions dans les vestiges des tranchées, le diagnostic des sols sera complété avec un plan de gestion et une analyse des risques résiduels pour écarter tout impact sanitaire et permettre de s'assurer de la compatibilité des sites concernés avec les usages futurs projetés et appliquer la démarche ERC en cas de présence avérée de chauves-souris ou d'habitats de chauves-souris.	X	X				X	
Risques anthropiques et nuisances	L'Ae recommande de : . compléter le règlement avec les informations concernant les marges de recul des bâtiments par rapport aux routes départementales 30, 274 et 374, à l'appui des arrêtés préfectoraux de classement sonore concernés	Pas de modification apportée. Les règles de recul sont bien indiquées au règlement écrit des zones A et N du projet de PLU. Il relève de recommandations du département sur des aspects sécuritaires et non d'arrêtés préfectoraux de classement sonore.							

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Modalités et indicateurs de suivi	L'Ae recommande d'indiquer : . pour chacun des indicateurs de suivi : la fréquence de suivi et les source des données ; . les mesures correctrices envisagées en cas d'écart dans l'atteinte des objectifs de l'élaboration du PLU.	L'évaluation environnementale du PLU sera amendée avec ces éléments lorsque les indicateurs les permettent.		X					
Résumé non technique	L'Ae recommande d'indiquer pour chacun des indicateurs de suivi : la fréquence de suivi et les source des données + mesures correctrices envisagées en cas d'écart dans l'atteinte des objectifs	Le résumé technique n'intègre pas les indicateurs de suivi.							

4. Avis du Département de la Marne du 26 septembre 2023 (commission permanente du 15 septembre 2023)

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Recul sur les RD	Recommandations sur la prise les accès sur RD et les marges de recul hors agglomération des constructions (nouveau règlement de voirie).	Modification du règlement écrit et du rapport de présentation pour tenir compte des nouvelles règles de recul (nouveau règlement de voirie 2023).	X				X		

5. Avis de la chambre d'agriculture de la Marne en date du 2 octobre 2023

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Rapport de présentation et PADD (1)	Demande de justification de la rétention foncière de 14% appliquée sur la zone AU	Cette rétention foncière de 14% correspond à la prise en compte du morcellement foncier actuel de ces zones et au décalage induit entre l'emprise maximale aménageable et le montage opérationnel. Le rapport sera complété par cette justification.	X						
	Demande de comptabiliser le projet de déviation dans la consommation foncière à l'échelle du SCoT	Pas d'incidence sur le projet de PLU							
	Demande de suppression de l'orientation du PADD « Identifier et faire respecter les distances réglementaires d'élevage vis-à-vis des tiers et faire appliquer le principe de réciprocité/d'éloignement, » car le code rural et les réglementations afférentes aux élevages s'appliquent déjà	Pas de modification apportée. Il est demandé aux PLU d'identifier dans leurs zonages les distances règlementaires dite de réciprocité (périmètres de 50 ou 100 m autour des bâtiments d'élevage par exemple). Cette inscription au PADD n'est donc pas contraire au code de l'urbanisme.							

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
OAP (2)	. demande pour préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1, 2 et 3 . demande de retrait du chemin de l'association foncière du périmètre de l'OAP 4	Pas de modification apportée. Les ouvertures à l'urbanisation des différentes zones OAP sont hiérarchisées en cohérence entre els PLU de Bourgogne et Fresne-lès-Reims. Pour l'OAP n°4, le périmètre aménageable n'intègre pas le chemin de l'association foncière.							
Plan de zonage (3)	Demande pour revoir le zonage Ap	Pas de modification apportée sur l'emprise du secteur Ap mais les règles relatives aux bâtiments agricoles y sont assouplies. Ce secteur répond notamment à l'orientation du PADD qui vise à maîtriser et contrôler l'installation d'activités incompatibles avec la qualité de vie à proximité des zones d'habitat (<i>activités sources de nuisances, méthanisation champs éoliens, etc.</i>) et règlementer l'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).							
	Contradiction entre les emplacements réservés 1 et 2 et l'orientation du PADD « préserver les chemins agricoles »	Pas de modification apportée. Le développement de liaisons douces fait partie des orientations inscrites au PADD commun aux PLU de Bourgogne et de Fresne-lès-Reims. Ceci rejoint également les politiques et les réflexions menées à l'échelle du Grand Reims et les enjeux nationaux/régionaux. Ce projet de liaison entre Bourgogne et Fresne est un symbole fort pour la commune nouvelle pour relier deux anciens villages et fait partie d'une demande des habitants.							
Règlement	Revoir l'emprise minimale des accès aux constructions agricoles	La règle est modifiée et fixe l'emprise minimale des nouveaux accès à 6 mètres dont 4 mètres carrossable dans les zones A et N du PLU	X				X		
	Demande de suppression de « L'interdiction des nouvelles exploitations agricoles » en zone UA et UB	L'interdiction de nouvelles exploitations agricoles est supprimée du règlement des zones UA et UB.	X				X		
	Demande d'exemption des constructions agricoles de la hauteur limitée à 10m en zone UA et UB	Pas de modification apportée. Les nouvelles constructions devront respecter ces règles de hauteur pour une meilleure intégration au bâti environnant.							
	Demande de suppression de l'interdiction d'emploi de bardage métalliques, goudronnés ou fibrociment en zones UA et UB	Pas de modification apportée. Les nouvelles constructions devront respecter ces règles pour une meilleure intégration au bâti environnant							
	Demande de suppression de l'intégration au bâtiment d'activité » des habitations agricoles en zone A	La condition d'intégration des habitations agricoles au bâti d'activité est supprimée dans l'ensemble de la zone A.	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Règlement	Demande de revoir l'autorisation des ICPE conditionnée en zone A à l'augmentation du trafic de poids lourd induite par l'activité en raison de la difficulté de mesure	Suppression de la condition.	X				X		
	Demande de revoir l'interdiction des ICPE non soumises à autorisation et enregistrement en zone AP	Modification apportée. Suppression de l'interdiction totale des ICPE au règlement écrit du secteur Ap. Ajout des limitations d'usages suivants pour le secteur Ap : <u>les ICPE soumises à déclaration sont autorisées</u> à condition d'être compatible avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité du voisinage, de ne pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, d'être situées à plus de 100 m des limites des zones U et AU du PLU.	X	X			X		
	Revoir la distance de 150 m autour des zones U et AU, dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites	L'interdiction des nouvelles constructions à usage agricole est réduite à 100 m des limites des zones urbaines U et des zones à urbaniser AU du PLU.	X				X		
	Obligation de pose de panneaux solaires prévue uniquement pour les bâtiments agricoles	Pas de modification apportée. Des obligations de production d'énergies renouvelables en toitures sont déjà définies à l'échelle nationale pour certaines constructions (constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôt, de parcs de stationnement, de bureaux...)							
	Demande pour supprimer la référence à «au stockage de matière ou d'objet qui ne sont pas à vocation agricole et produite ou utilisé à l'exploitation »	Pas de modification apportée.							
	Demande pour autoriser les projets agrivoltaïques au sol en Ap	Suppression de l'interdiction sur le secteur Ap. Différents textes publiés en 2024 règlementent les projets agrivoltaïques.	X				X		
	Demande pour revoir les hauteurs maximales de 10 m en zone Ap et 12 m en zone A	La hauteur des constructions autorisée est portée à 10 m au faitage pour les habitations agricoles et 12 m au faitage pour les autres destinations dans toute la zone A, afin de tenir compte des demandes des agriculteurs	X				X		
	Demande pour revoir la limitation des constructions à 1000 m² de surface de plancher en Ap	Les règles d'emprise au sol des constructions en secteur Ap sont modifiées à 1500 m² de surface de plancher maximum .	X				X		
	Demande pour revoir les règles pour les toitures « excédant 50 m² doivent être à au moins 2 pentes, de 45° maximum	La pente maximale est portée à 55° (toitures excédant 50 m² <i>obligatoirement à deux pentes</i>).	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
Règlement	Demande pour revoir la règle en zone Ap « les nouveaux bâtiments seront obligatoirement ceints d'une clôture avec portail » et « les nouvelles constructions seront obligatoirement ceintes d'une haie paysagère dense »	Pas de modification apportée. La collectivité confirme l'intention d'encadrer les nouvelles constructions d'un aménagement paysager et d'une clôture (avec mise en sécurité du site). Lors des réunions avec les personnes publiques associées, la chambre d'agriculture s'est montrée favorable à accompagner les nouvelles constructions par des aménagements paysagers.							
	Demande pour revoir la règle en zone Ap « les toitures des constructions devront être couvertes au moins à 50% en panneaux solaires ».	Pas de modification apportée. Compte tenu de la surface des nouveaux bâtiments agricoles et de l'objectif fixé de développement des énergies renouvelables à l'échelle locale, Ce point complète les obligations réglementaires déjà prises à l'échelle nationale pour les bâtiments industriels ou artisanaux.							

6. Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté en date du 24 octobre 2023 (DDT de la Marne)

6.1. Observations majeures

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« A » Autorisations des extensions et annexes des habitations existantes en zone A et le secteur Ap	La collectivité n'ayant pas sollicité la CDPENAF concernant l'extension et les annexes des habitations existantes (hors agricole), il convient de retirer cette règle ou de préciser que les habitations sont nécessaires à l'activité agricole (point Ap.2.5.b p. 64).	Le terme « nécessaire à l'activité agricole » est ajouté. Cependant, aucune habitation non rattachée à une exploitation agricole n'est présente en zone agricole.	X				X		
« B » Règlement écrit	Tableau des destinations / sous destinations Erreur dans les tableaux du règlement littéral : les « hôtels » et « les autres hébergements touristiques » sont deux sous-destinations différentes.	Les tableaux de synthèse relatifs à chaque zone du règlement écrit sont modifiés.	X				X		
	Possibilité d'intégrer les nouvelles sous-destinations créées par le décret du 22 mars 2023.	Les deux sous-destinations « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont ajoutés dans les tableaux synthétiques par zone du règlement écrit.	X				X		
	Règles en zones humides dans les zones A et N : le PLU ne doit pas renvoyer à un inventaire ultérieur et ne doit pas reporter la charge sur les pétitionnaires lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Articles A.6.4. et N.6.4. du règlement à supprimer.	Les articles A.6.4. et N.6.4. du règlement écrit sont modifiés. La dérogation à l'interdiction renvoyant à un inventaire réglementaire déterminant l'absence de zones humides est supprimée.	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« B » Règlement écrit	Précision sur le type de constructions et installations permises dans la zone pour les zones UA, UB, A, Am et Ax	Après « toutes les constructions et installations » est ajouté « autorisées dans la zone ou le secteur » au règlement écrit.	X				X		
	Aspect des constructions : le règlement ne doit pas réglementer l'utilisation de matériaux. Il convient de supprimer les termes « éléments préfabriqués en ciment »	Le règlement est modifié. Sont interdits dans les caractéristiques architecturales des clôtures « les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton ».	X				X		
« C » Insuffisance de justification pour la mise en place du secteur Ap	Les règles d'1 km (secteur Ap tampon créé) ou 150 m (interdiction de toute construction) étant très contraignantes, le RP doit justifier le choix de ces distances par rapport à d'autres distances plus souples.	La zone agricole comprend un secteur tampon Ap, dit « secteur protégé » d'1 km autour des zones à vocation d'habitat. Ce secteur comprend quelques exploitations agricoles dont le développement est encadré (<i>constructions obligatoirement à plus de 100 m des limites des zones urbaines et à urbaniser du PLU, superficies des annexes et des logements limitées, emprise des bâtiments limitée à 1500 m² de surface de plancher, hauteur limitée à 12 m au faîtage, 50% minimum des couvertures par des panneaux solaires</i>). L'objectif pour la commune est de préserver les zones d'habitat (zones urbaines et à urbaniser) de toutes nouvelles nuisances ou de tout risque. Ce secteur répond notamment à l'orientation du PADD qui vise à « maîtriser et contrôler l'installation d'activités incompatibles avec la qualité de vie à proximité des zones d'habitat (<i>activités sources de nuisances, unités de méthanisation, champs d'éoliennes, etc.</i>) et réglementer notamment l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En cohérence avec les orientations inscrites au PADD, la collectivité a ainsi défini trois périmètres autour des zones à vocation d'habitat (U et AU) du PLU avec des règles différenciées : (...)	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« C » Insuffisance de justification pour la mise en place du secteur Ap	Les règles d'1 km (secteur Ap tampon créé) ou 150 m (interdiction de toute construction) étant très contraignantes, le RP doit justifier le choix de ces distances par rapport à d'autres distances plus souples.	(...) • 100 m autour des zones d'habitat : interdiction de toutes nouvelles constructions (hors extension de bâtiments existants) ; • entre 100 m et 1 km autour des zones d'habitat : réglementation des installations et des constructions agricoles avec un objectif de réduction des nuisances, de prévention des risques technologiques, naturels ou sanitaires, et de préservation des caractéristiques paysagères locales. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation et enregistrement y sont notamment interdites. Compte tenu de la surface des nouveaux bâtiments agricoles et de l'objectif fixé de développement des énergies renouvelables à l'échelle locale, un minimum de 50% de la surface des couvertures des bâtiments agricoles devront être munis de panneaux solaires dont l'énergie produite devra être réinjectée dans le réseau public, sauf impossibilité technique. Ce point complète les obligations réglementaires déjà prises à l'échelle nationale pour les bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux. • au-delà de 1 km des zones d'habitat, toutes les constructions à usage agricoles (y compris ICPE) sont possibles sous réserve de ne pas générer des risques ou nuisances excessives. Il est précisé que la collectivité prend également en compte les nombreuses « demandes/craintes » des habitants recueillies lors des deux enquêtes publiques se rapportant à la procédure d'élaboration du PLU. Des précisions sont apportées dans les éléments justificatifs des règles liées à la zone agricole au point 3.4.5. « règles retenues au sein des différentes zones et secteurs » au point du rapport de présentation.	X				X		

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« D » Incohérence des chiffres énoncés en rapport avec l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la production de logements.	Les chiffres en relation avec la consommation foncière varient selon les pages et pièces du PLU. . Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF° : incohérences dans le tableau récap. du rapport . Objectifs chiffrés de consommations d'espace en extension : incohérence entre PADD et rapport . Objectifs chiffrés de logements à construire en extension : incohérences des chiffres entre le rapport et les OAP	Les chiffres seront rectifiés quand nécessaire (exemple : erreur dans un sous-total d'un tableau du rapport de présentation) et explicité quand ce n'est pas le cas (tous les chiffres ne sont pas comparables et relèvent de calculs différents selon que l'on parle de consommation d'ENAF ou de consommation totale, de surfaces en extension ou de surfaces totales...). Par ailleurs, il est précisé que ces chiffres sont calculés à l'échelle de la commune nouvelle de Bourgogne-Fresne (PADD) et détaillés pour les PLU de Bourgogne et de Fresne-lès-Reims. La création d'un nouveau secteur 1AU sur Bourgogne, suite à l'enquête publique, oblige aussi à revoir les calculs présentés dans les PLU arrêtés. Il est précisé également que sur les zones d'extension 1AU, un coefficient de rétention foncière de 14% a été appliqué sur les objectifs de production de logement.	X	X	X			X	
« E » Programme Local de l'Habitat du Grand Reims (PLH)	Dans le cadre du suivi du PLH, la collectivité en charge du PLH devra donc s'assurer de la cohérence des objectifs cumulés de production de logements des PLU avec le PLH.	Pas de modification apportée. La compatibilité avec le PLH 2019-2024 est précisée au rapport de présentation du projet de PLU. La CUGR a en charge la vérification de la cohérence avec le PLH et les réflexions en cours sur le PLU(i)-HD.							
« F » Servitude d'utilité Publique (SUP)	Il conviendra de reprendre dans les annexes du PLU la liste des servitudes d'utilité publique et le plan des servitudes mis à jour que vous trouverez en pièce jointe et de rectifier le RP, ainsi que les dispositions générales du règlement écrit.	Mise à jour des annexes avec les plans fournis par la DDT de la Marne.	X				X		X

6.2. Observations secondaires

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« A » Risques	Cavités souterraines : il convient de communiquer les éléments de connaissance sur ces cavités au Préfet	Pas de modification apportée. Hors cadre PLU							
	Glissement de Terrain : il convient de présenter le risque Glissement de terrain dans le RP et de reporter la carte de l'aléa BRGM 2000 jointe en annexe	Complément au rapport de présentation et annexes	X						X
	Galeries et SAPES : informer sur le risque lié aux galeries et SAPES dans le RP et dans l'OAP n°1.	Complément au rapport de présentation et à l'OAP.	X					X	
	ICPE : inscrire les 2 ICPE sur la carte du RP	Complément au rapport de présentation.	X						

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« B » remarques du SAGE Aisne Vesle Suippe	Distribution d'une eau de qualité en quantité suffisante à la population : afin de garantir le respect de l'objectif du SAGE D distribuer une eau de qualité et en quantité suffisante à la population E, le SIABAVES (Syndicat d'Aménagement des Bassins Aisne Vesle Suippe) recommande de présenter au RP, un calcul des volumes nécessaires pour alimenter la population supplémentaire prévue dans le PLU et de le mettre en relation avec les volumes disponibles de la ressource en eau. Le SAGE recommande aussi de présenter des solutions pour améliorer la qualité de l'eau distribuée (changement de captage ou mise en place de traitements nécessaires).	Complément au rapport de présentation. La commune de Bourgogne-Fresne est désormais connecté au réseau maillé du Grand Reims. L'intérêt de la diversification et de l'homogénéisation des sources, opérées en 2022 à Bourgogne, est bien de sécuriser, en quantité et en qualité, l'approvisionnement en eau potable de la commune.	X						
	Alimentation en eau potable : une mise à jour du document d'urbanisme sur le volet AEP doit être faite.	Complément au rapport de présentation.	X						
« C » Incohérence entre les différentes pièces du PLU	Rapport de présentation / règlement écrit : il convient de rectifier les erreurs suivantes : . Prise en compte des interdictions complémentaires au RP « terrains affectés au garage collectif de caravanes et résidences mobiles de loisirs » (A et N) . Extensions constructions existantes des exploitations agricoles (A et N) . Reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre autorisée (Ap) . Emprise au sol des constructions ne pouvant dépasser 1000 m² de surface de plancher (Ap) . Caractéristiques architecturales des clôtures (A et Ap) . Installations pylônes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques (A et N)	Correction des incohérences au rapport de présentation.	X						

Nature de l'observation ou de la demande		Décision du maître d'ouvrage	Modification(s) apportée(s) :						
Thème	Détail		01A	01B	02	03	04	05	06
« D » Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue	L'OAP thématique Trame Verte et Bleue est bien présente dans l'OAP. Il aurait toutefois été opportun d'y inclure notamment dans sa cartographie la présence de zone à dominante humide visible en zone naturelle et forestière et justifiée dans le RP page 108 avec la carte de la DREAL.	Complément à l'OAP « Trame Verte et Bleue, trame jardins et espaces de transition »						X	
« E » Éléments à ajouter ou à mettre à jour	Inventaire des capacités de stationnement et possibilité de mutualisation de ces capacités : Il convient de compléter le diagnostic à la page 60 en ajoutant l'inventaire des capacités de stationnement de vélos et d'établir les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement des véhicules motorisés.	Complément au rapport de présentation. Pas de stationnement vélo sur la commune.	X						
	Précision du projet de Périmètre délimité des Abords au rapport de présentation	Complément au rapport de présentation.	X						
	Manque des sigles de zones sur les plans de zonages	Compléments aux plans de zonage				X			
	PADD : aucun élément remarquable architectural identifié au règlement graphique	Pas de modification apportée. Ce point a déjà fait l'objet d'une modification entre 2019 et les projets arrêtés en 2023							
	Correctifs à faire sur . la référence à la commune déléguée de Fresne-lès-Reims sur certaines pages du RP . la date de création de la commune nouvelle de Bourgogne-Fresne . l'approbation du plan PLUIE du Grand Reims . objectif de production de logements . sigle PLH . erreur au PADD sur date d'approbation SCoT2R . référence dans une OAP à la proximité d'une zone UA au lieu d'UB . précision à apporter dans le PADD sur l'armature urbaine en référence au SCoT	Correctifs au rapport de présentation ou règlement écrit ou OAP ou PADD	X		X		X	X	