

**ÉTUDE DE DENSIFICATION
DANS LE CADRE DE
L'ÉLABORATION DES PLU DE
BOURGOGNE ET FRESNE**



Mai 2023

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'ÉTUDE 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'ÉTUDE DE DENSIFICATION

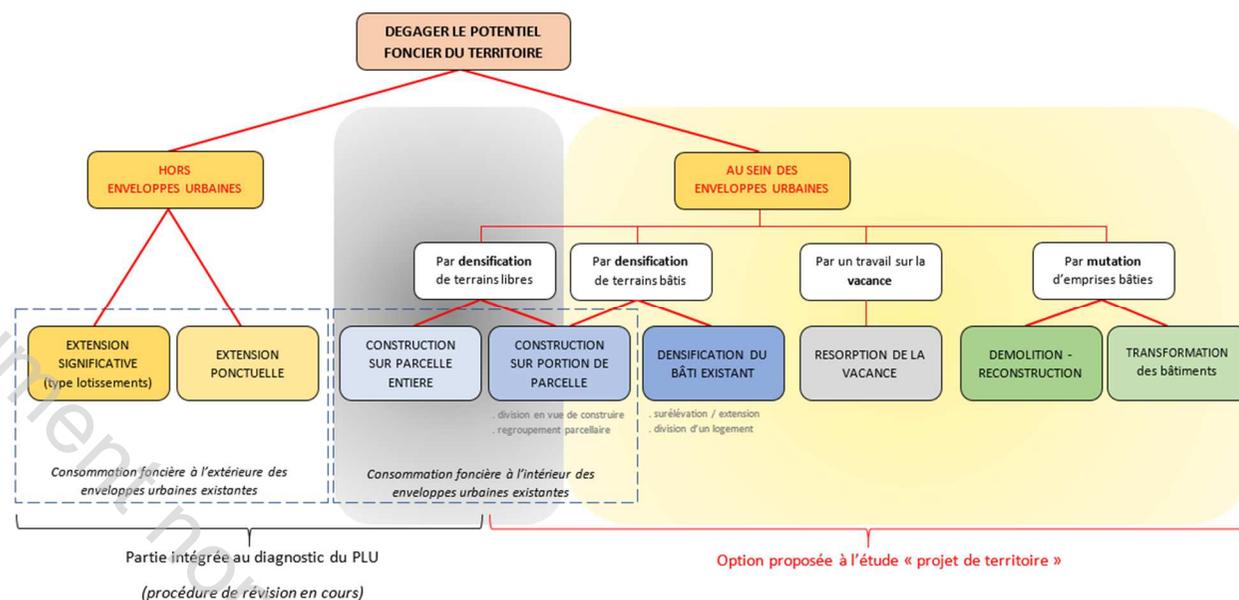
Cette étude s'insère dans le processus d'élaboration des plans locaux d'urbanisme de Bourgogne et Fresne-lès-Reims (commune nouvelle de Bourgogne-Fresne depuis le 1^{er} janvier 2017).

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 :

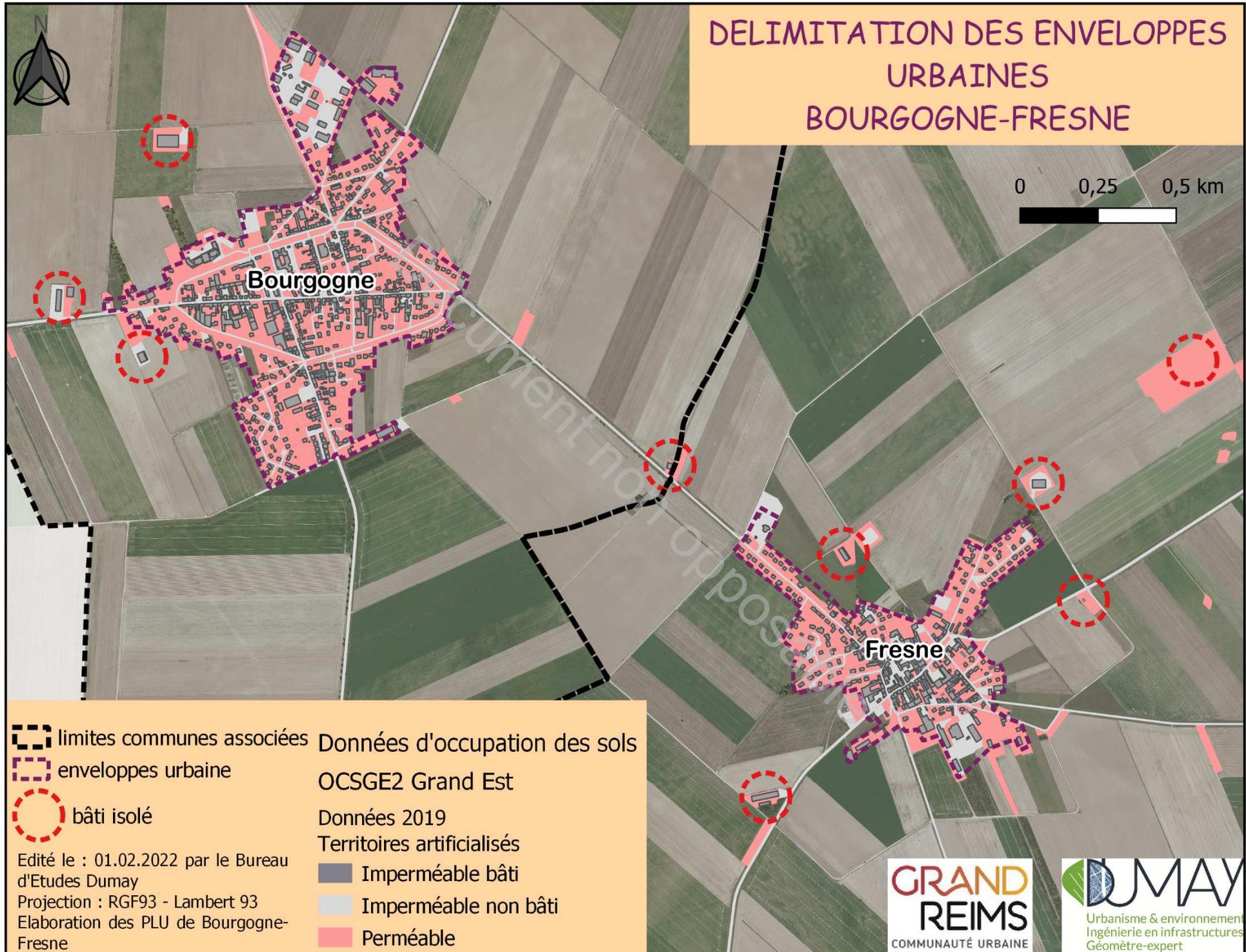
- ✓ 63,71 ha sur Bourgogne (67%)
- ✓ 31,77 ha sur Fresne-lès-Reims (33%)

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.

Document non opposable

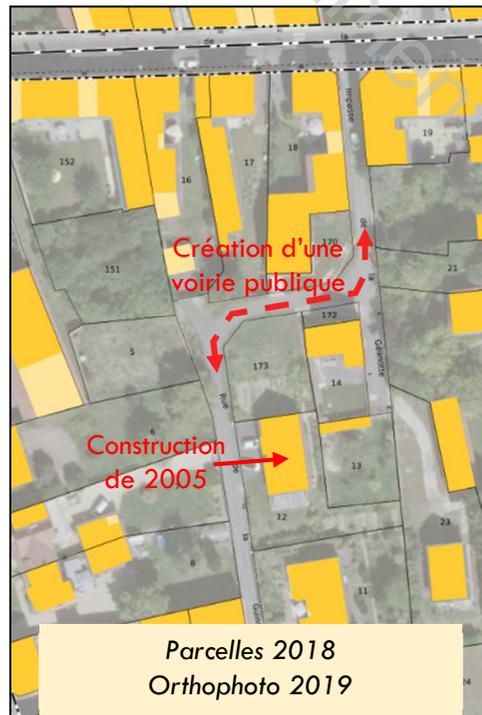
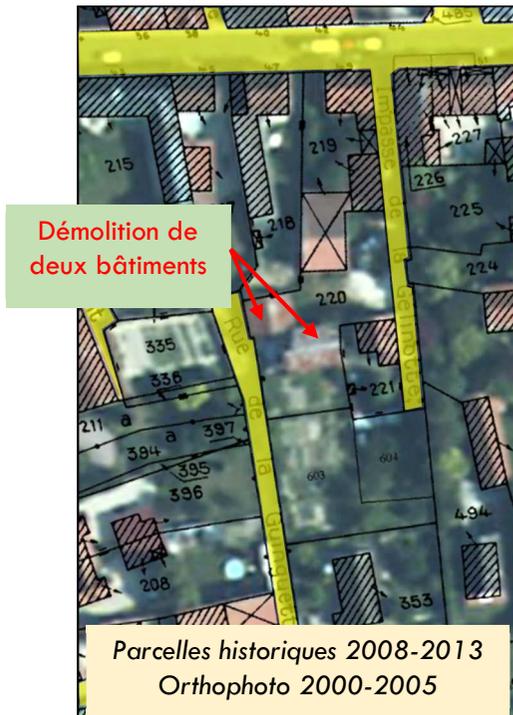
DELIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES BOURGOGNE-FRESNE



TITRE 2 EVOLUTION RÉCENTE SUR LA COMMUNE – EXEMPLES DE DENSIFICATION

2.1 EXEMPLES RÉCENTS

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



✓ Exemple 2 : ruelle Fleury à Bourgogne

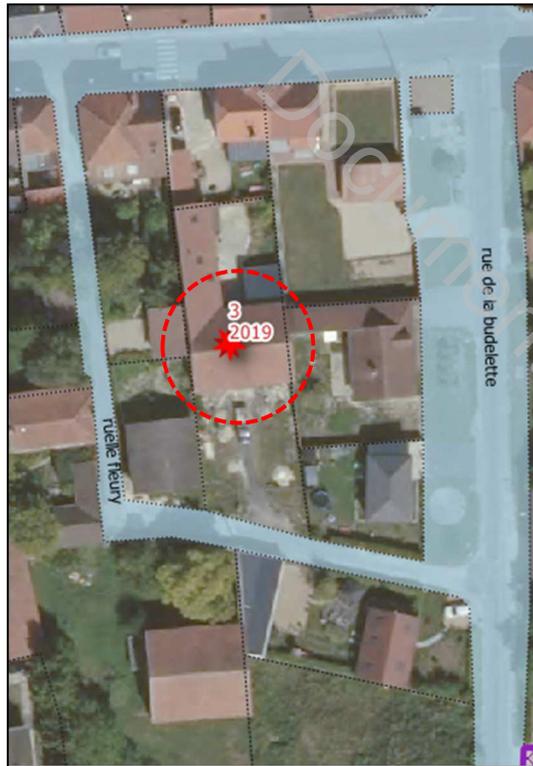


Photo « Street View » de 2008

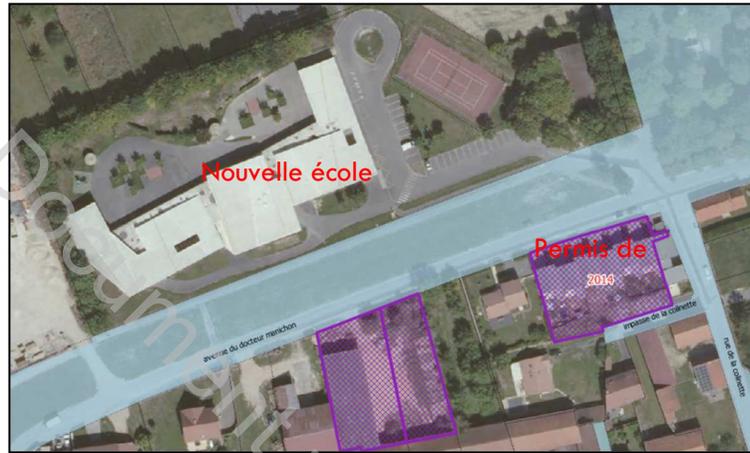
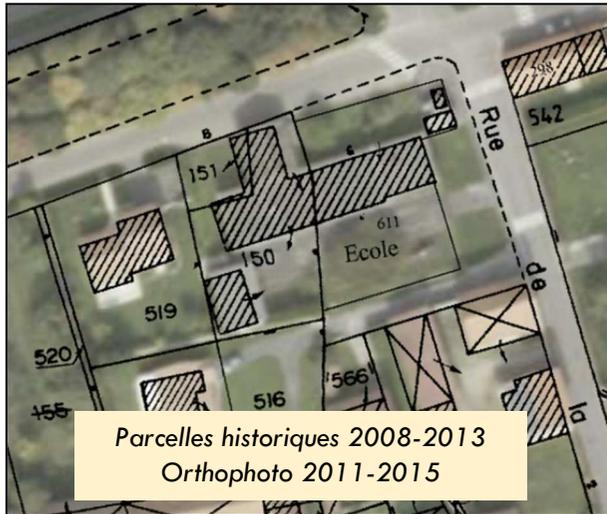


Photo janv. 2022

**Ancienne grange divisée en
3 logements**

Permis de 2019

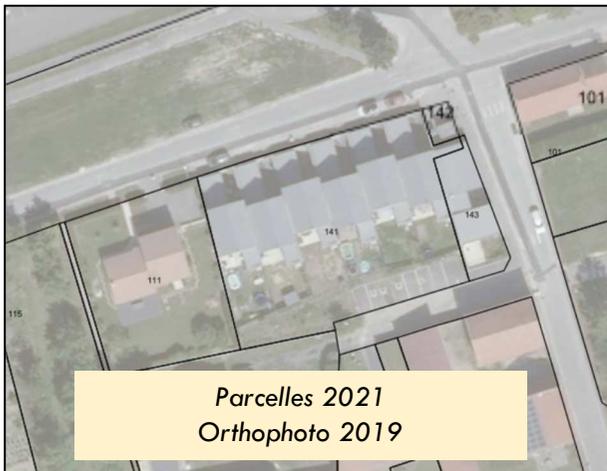
✓ Exemple 3 : ancienne école av. docteur Manichon à Bourgogne



**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 À LA DÉTERMINATION 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.

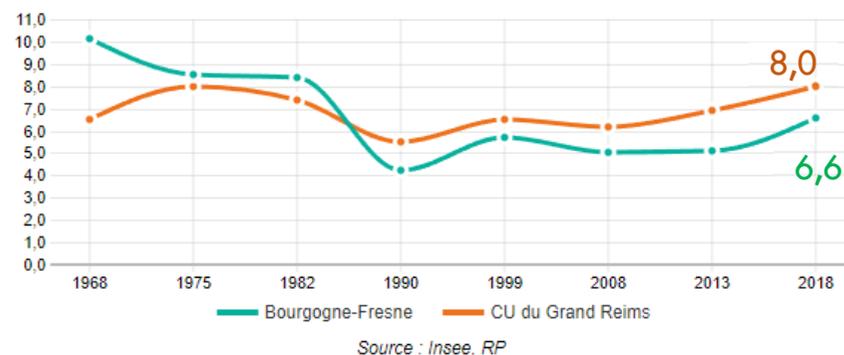
Cette analyse, dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, doit permettre de justifier les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.2 HABITAT VACANT ET DÉGRADÉ

✓ 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 BÂTI 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 REPÉRAGE DES PARCELLES NON BÂTIES 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.

EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION SECTEUR BOURGOGNE

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

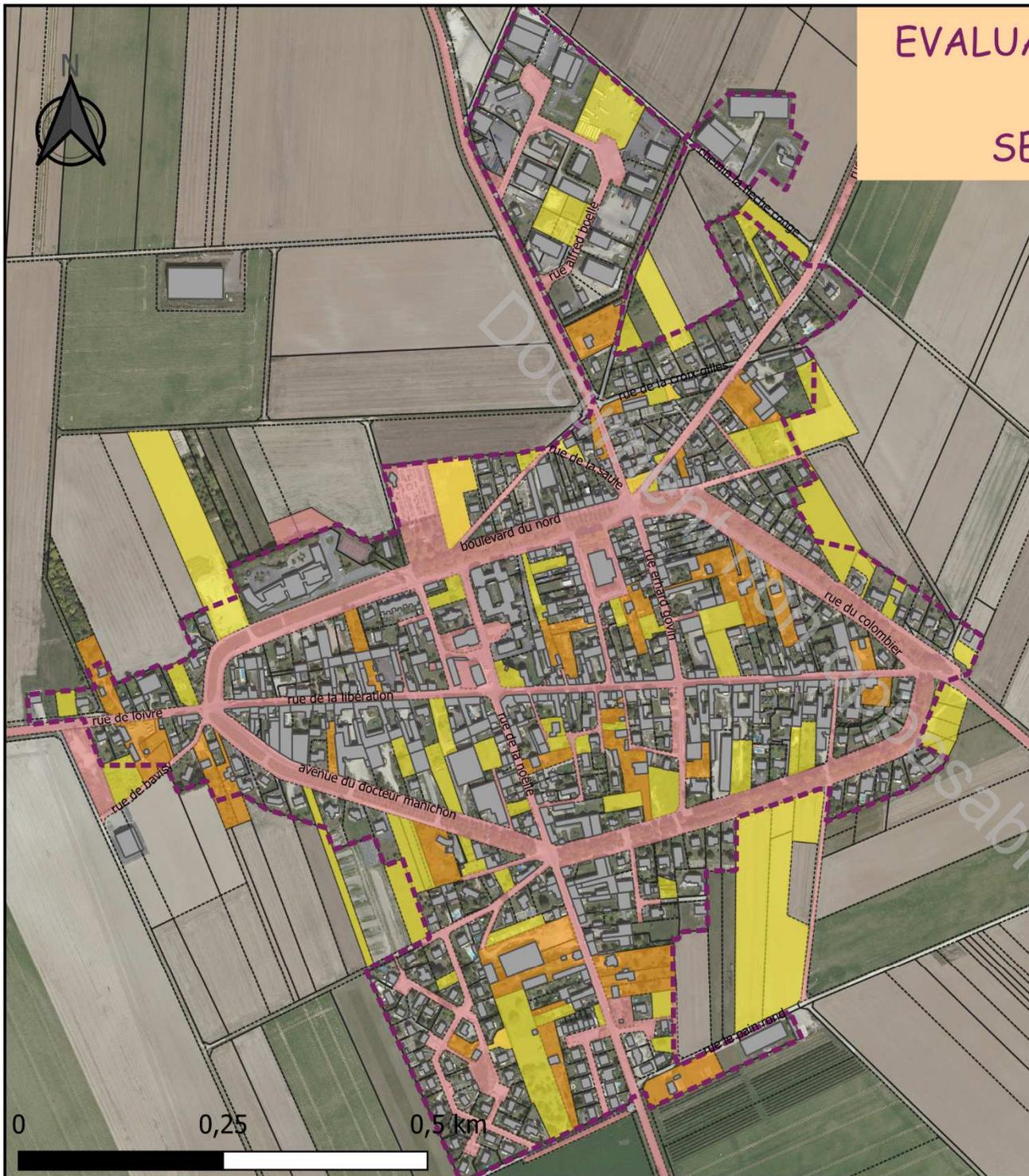
Cadastre 2021

-  limites parcellaires

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



3.6 PROJETS RECENSÉS EN COURS

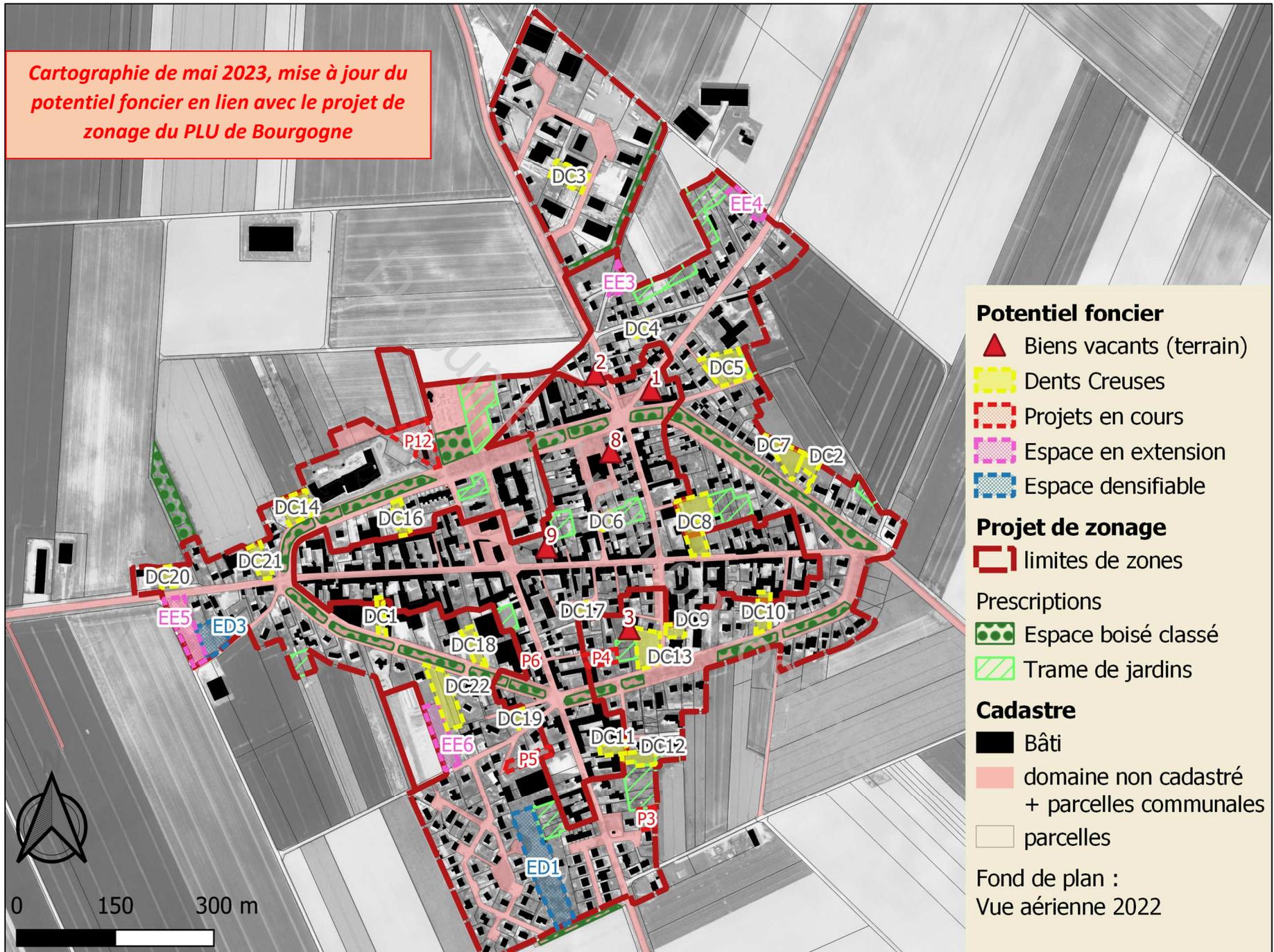
Sont présents en annexe le détail des projets recensés d'urbanisation sur des « dents creuses » ou des espaces inclus dans l'enveloppe urbaine de Bourgogne-Fresne. Sont pris en compte les terrains non urbanisés à la date de l'étude (janvier 2022) et concernés par :

- ✓ 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 m ²	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		DP division 2021	UA TRAME JARDIN	-	-
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	8 projets	12 180	Total logements :		16	13

Cartographie de mai 2023, mise à jour du potentiel foncier en lien avec le projet de zonage du PLU de Bourgogne



Potentiel foncier

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

Projet de zonage

- ▭ limites de zones

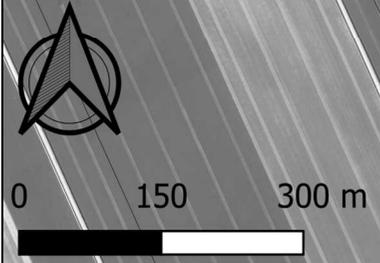
Prescriptions

- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Trame de jardins

Cadastre

- Bâti
- ▭ domaine non cadastré + parcelles communales
- ▭ parcelles

Fond de plan :
Vue aérienne 2022



Cartographie de mai 2023, 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 »

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

Secteur	Dent Creuse n°	Surface en m ²	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 m ²	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	+	++	0,7
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	35	635	HABITAT	1	+++	+++	0,1

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

Bourgogne-Fresne	26	3,05 ha	Potentiel total :	41	Potentiel avec Coeff. :	18
• Secteur Bourgogne	19	2,18 ha		27		13
• Secteur Fresne	7	0,87 ha		14		5

Un potentiel maximal de 26 dents creuses à vocation d'habitat a été recensé, pour une superficie foncière de 3 ha au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune. Sur cette base, et sans application de coefficient de rétention foncière, un **potentiel de 41 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 18 logements en dents creuses** (13 sur Bourgogne et 5 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 m ²	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 0,6 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 m ²	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

0 0,25 0,5 km

EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION SECTEUR FRESNE-LES-REIMS

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

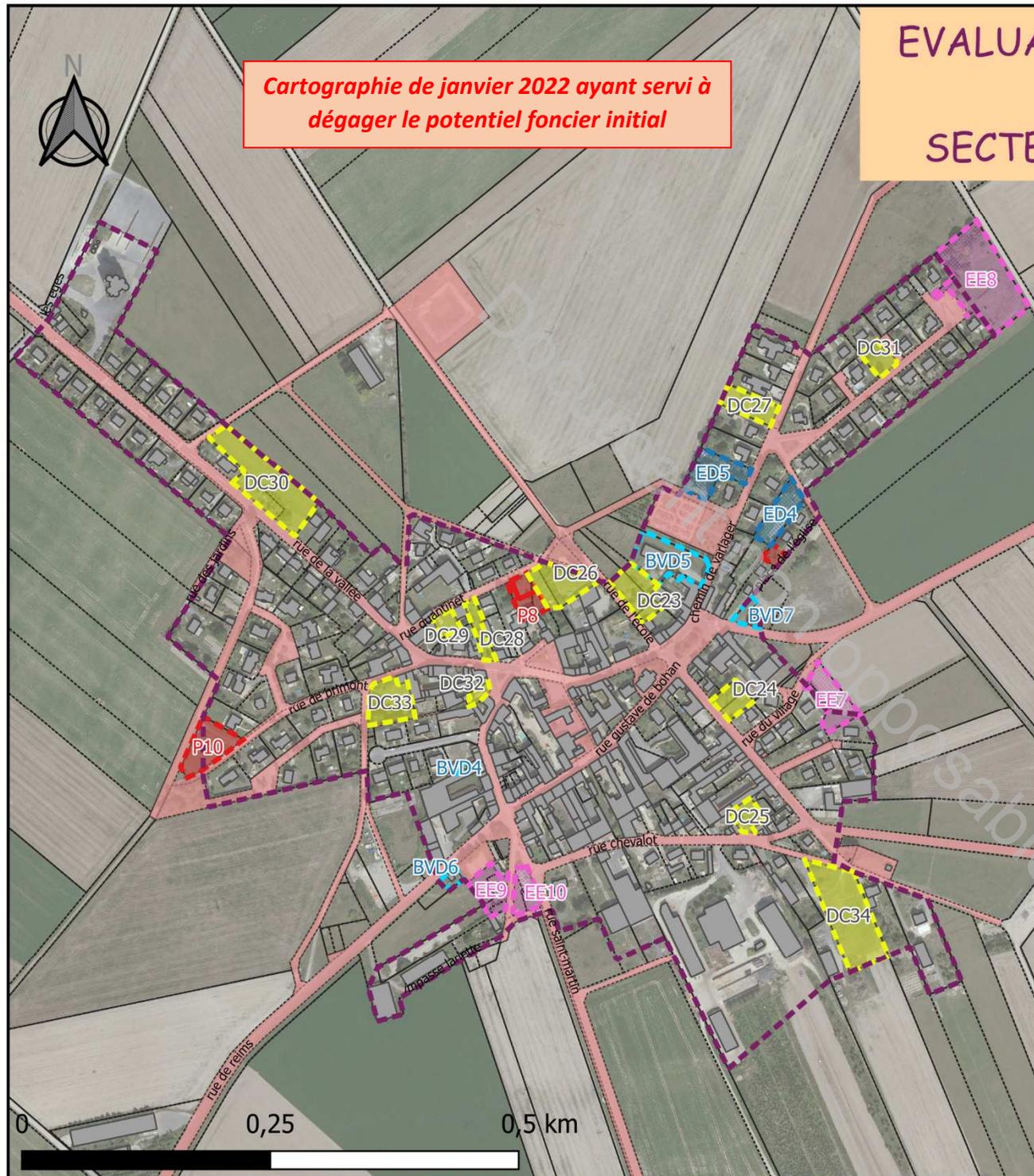
Potentiel foncier

-  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



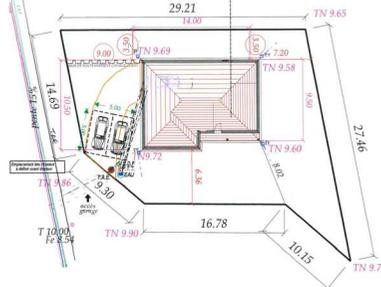
4.1 IDENTIFICATION DES BIENS VACANTS ET DU POTENTIEL DE MUTABILITÉ

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
BV1			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AB76 (590 m²) . à l'angle du 2 avenue de la Gare et de la rue de St-Etienne 	<ul style="list-style-type: none"> . Vacance totale ou partielle ? . Ancien commerce ? . Bâtiment rue St Etienne présentant plusieurs fissures importantes
BV2			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AA43 de 632 m² . 4 rue du Blanc Boucher 	<ul style="list-style-type: none"> . Maison vacante avec jardin
BV3			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AC22 (2815 m²) . 4 impasse de la Gelinotte . Parcelle donnant également sur l'av. du Dr Manichon 	<ul style="list-style-type: none"> . Plusieurs bâtiments semblent vacants . Grand parc avec grange

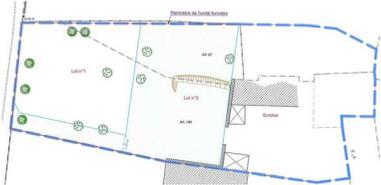
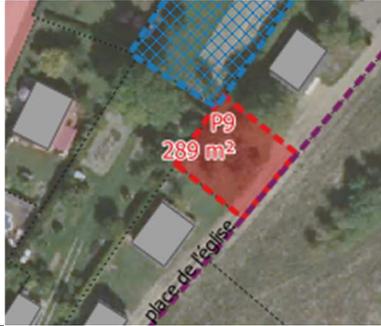
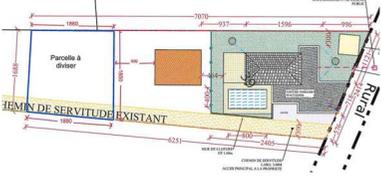
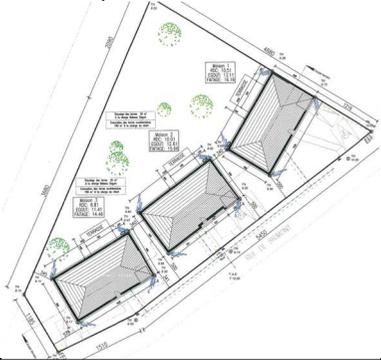
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
BV4			<ul style="list-style-type: none"> . Annexe d'une propriété cadastrée AA84 (terrain de 815 m²) . rue du Clos St-Martin 	<ul style="list-style-type: none"> . Annexe de l'habitation principale
BV5			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AB52 (terrain de 3814 m²) – unité foncière de 5256 m² le long du cimetière . Chemin de Varlager 	<ul style="list-style-type: none"> . Bâtiment en ruine (suite incendie ?)
BV6			<ul style="list-style-type: none"> . Petite maison vacante sur parcelle cadastrée AC37 (unité foncière de 5207 m²) . 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . Bâtiment vétuste sur parcelle cadastrée AB37 (457 m²) – unité foncière de 8017 m² . Chemin de Boulton-sur-Suipe 	<ul style="list-style-type: none"> . Bâtiment vétuste en entrée de bourg
BV8			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AA49 (582 m²) . Division de 2003 . Entre la rue Erhard Govin et la Place de la République 	<ul style="list-style-type: none"> . Friche d'activité (ancien garage auto)
BV9			<ul style="list-style-type: none"> . Sur parcelle cadastrée AA94 . Propriété Reims Habitat OPH . Place de la Mairie 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 Gélinotte 	<ul style="list-style-type: none"> . Permis accordé le 10/06/21 
P2			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Permis accordé le 11/10/21 
P3			<ul style="list-style-type: none"> . Surface cadastrée de 761 m². . Parcelle AC111 . Parcelle de 24 x 31 m . Accès par l'Allée de la Croix Vidame 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . Surface d'environ 1090 m² . Parcelles d'origine AA42 et 169 . Division de novembre 2020 . Accès depuis la rue Quantinet 	<ul style="list-style-type: none"> . DP de division de 2021 découpage de 2 lots à bâtir 
P9			<ul style="list-style-type: none"> . 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 Boul-sur-Suipe / place de l'Eglise 	<ul style="list-style-type: none"> . DP de division 
P10			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . CUB tacite le 08/02/21 . Permis déposé 2022 

4.3 IDENTIFICATION DES « DENTS CREUSES » URBAINES

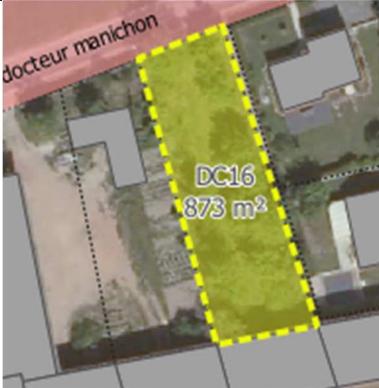
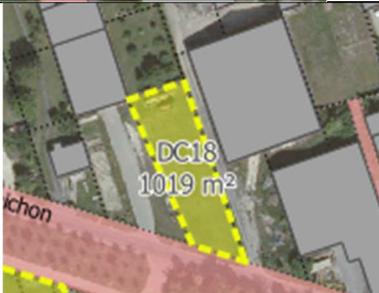
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC1			<ul style="list-style-type: none"> . Surface de 595 m² . 1 partie de la parcelle 000AD27 . 1 propriétaire, même unité foncière que la AD28 . Largeur de 10 à 13 m 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin . Stationnement . Accès par l'av. du Dr Manichon
DC2			<ul style="list-style-type: none"> . Surface de 674 m² . Parcelles AB185 et 188 . Division de 2011 . 1 propriétaire . terrain aménageable de 28 x 21 m 	<ul style="list-style-type: none"> . Terrain à bâtir . Accès par la rue du Colombier . Construction possible en « 2^{ème} rideau »
DC3			<ul style="list-style-type: none"> . Surface de 1534 m² . SCI propriétaire, même unité foncière que terrain bâti 4 rue Boelle . Situation dans la zone artisanale 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . En herbe, stockage matériel agricole
DC5			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin, Friche arborée, dépôt
DC6			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC7			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . Classée au RPG 2020 (jachère)
DC8			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Pré
DC9			<ul style="list-style-type: none"> . Partie de la parcelle AC174 de 1042 m² . Même unité foncière avec la parcelle AC36 . Dent creuse d'environ 560 m² 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin

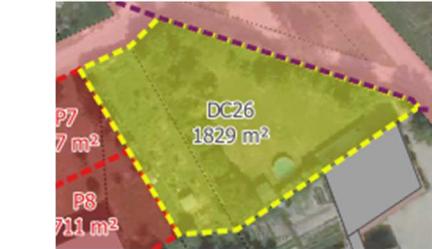
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC10			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastré AC185 d'une surface de 1138 m² . Propriétaire de Bétheny Accès par l'av. du Dr Manichon 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin
DC11			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AC165 de 716 m² . Accès par l'allée des Tilleuls 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin, surface en herbe . Dépôt matériel agricole
DC12			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin, surface en herbe . Quelques arbres

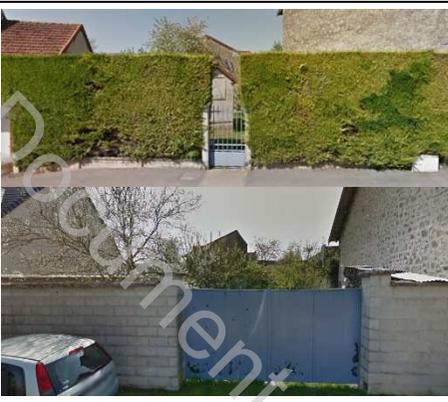
Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC13			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AC153 d'une surface de 1978 m² . Parcelle non bâtie, faisant suite à une démolition (ancienne habitation) . Accès par l'av. du Dr Manichon et le rue de la Budelette 	<ul style="list-style-type: none"> . Friche, surface en herbe
DC14			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . RPG 2020 (jachère et orge)
DC15			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin dépendant d'une habitation
DC20			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée ZB67 d'une contenance de 700 m² . Rue de Loivre (RD30) 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . RPG 2020 (Jachère) . Entrée de bourg
DC21			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 3 parcelles : AD68 (1332 m²), AD72 (871 m²) et AD73 (341 m²) . Même unité foncière de 2547 m² . Accès par l'av. Dr Manichon 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . Parcelles non intégrées au RPG 2020
DC23			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Friche
DC24			<ul style="list-style-type: none"> . 2 parcelles : AB63 (451 m²) et AB62 (451 m²) . 1 seule unité foncière de 901 m² . Accès par la rue de Pomacle 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC25			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AC75 de 728 m² . 1 propriétaire . Accès par la rue Chevalot 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin . Périmètre ICPE élevage (100m)
DC26			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardins
DC27			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle ZD36 de 1164 m² . rattachée à la parcelle AB46 (même unité foncière) 11 chemin de Varlager . Accès par le chemin de Varlager 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
DC28			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin avec abri
DC29			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin dépendant d'une habitation
DC30			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AB12 de 714 m² . Parcelle privative, association syndicale . Accès par la rue de l'Herminoie 	<ul style="list-style-type: none"> . Parc
DC32			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Partie en herbe . Complexité parcellaire
DC33			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AA95 de 1853 m² . Unité foncière de 3950 m² avec parcelle AA94 . 48 x 40 m . Accès par le chemin de Larzillière 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle AC65 de 4419 m² . Accès par la rue du Moulin . 1 propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . Périmètre de protection du captage . Périmètre ICPE élevage (100m)

Document non opposable

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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardins . Grand parc arboré
ED2			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardins . Frange urbaine
ED3			<ul style="list-style-type: none"> . Arrières des parcelles AD104 et 203 (services techniques communaux, Château d'eau) et AD47 (privée) . Accès depuis la rue de Bavisy 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin dépendant d'une habitation
ED5			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardin arboré attenant à une habitation . Frange urbaine

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

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE1			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Agricole . RPG 2020 (jachère) . Frange urbaine, entrée de bourg
EE2			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Agricole . RPG 2020 (Blé tendre, orge, autres cultures industrielles)
EE3			<ul style="list-style-type: none"> . 1 parcelle cadastrée AB33 (821 m²) . 1 propriétaire . Accès rue des Remparts 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardins . Vergers

Référence carte	Extrait situation	Photographie	Surface Nombre de parcelles Nombre de propriétaires	Usage(s) actuel(s) des terrains Éléments de contraintes
EE4			<ul style="list-style-type: none"> . 1 parcelle cadastrée AB40 de 1762 m² . 1 propriétaire . Rue de St-Etienne 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole, RPG 2020 (Jachère) . Entrée de bourg
EE5			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AD50 de 2879 m² . Propriété communale . Rue de Loivre (RD30) 	<ul style="list-style-type: none"> . Dépôt de matériaux, terre... . Entrée de bourg . Études préalables de sol nécessaire (inventaire des cavités et galeries sur ce secteur)
EE6			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AD66 de 2326 m² . 1 propriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . Usage agricole . RPG 2020 (jachère et autres cultures industrielles)
EE8			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelle cadastrée AB2 (5385 m²) . Propriété privée (association syndicale) en bout de la la rue de l'Hermoine. 	<ul style="list-style-type: none"> . Espace vert . Frange urbaine . Hors zonage d'assainissement
EE9			<ul style="list-style-type: none"> . 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 	<ul style="list-style-type: none"> . 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			<ul style="list-style-type: none"> . Parcelles AC47 (424 m²), AC46 (333 m²) et AC48 (179 m²) . 2 unités foncières différentes . Entre l'impasse Lariette et la rue St-Martin 	<ul style="list-style-type: none"> . Jardins + surface en herbe . Entrée de bourg

Document non opposable