



PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNE-LÈS-REIMS (Commune de Bourgogne-Fresne)

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du :
29 juin 2023
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de
Fresne-lès-Reims
(commune de Bourgogne-Fresne).

Pour la Présidente
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETTE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Transmission en Préfecture en annexe de la
délibération du 29 juin 2023,
arrêtant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de Fresne-lès-Reims.

Groupement d'études :



SOMMAIRE

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL	1
1 - PORTÉE ET CONTENU DES O.A.P.	1
2 - EFFETS JURIDIQUES DES OAP	3
TOTRE II : O.A.P. SECTORIELLES	4
1 - DONNÉES DE CADRAGE	4
2 - ASPECTS PROGRAMMATIQUES ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	6
3 - OAP N°1 (ZONE AU) : ROUTE DE REIMS	7
4 - OAP N°2 (ZONE AU) : CHEMIN DE SAINT-ETIENNE	12
5 - OAP N°3 (ZONE UB) : RUE DU MOULIN	16
TOTRE III : O.A.P. THÉMATIQUES	20
1 - DONNÉES DE CADRAGE	20
2 - O.A.P. TRAME VERTE ET BLEUE, TRAME JARDINS ET ESPACES DE TRANSITION	20

TITRE I : CADRE GÉNÉRAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur des secteurs du territoire de la commune historique de Fresne-lès-Reims (*commune nouvelle de Bourgogne-Fresne*).

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

1 - PORTÉE ET CONTENU DES O.A.P.

Le contenu des O.A.P. est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7¹, qui indiquent notamment les éléments facultatifs communs à toutes les O.A.P.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.
(...) »*

L'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant** ».*

L'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

¹ Dans leur version en vigueur, articles modifiés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.
 - 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
- (...)

Ces articles sont complétés aux articles R.151-6 à R.151-8 du code de l'urbanisme² :

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

L'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

² Dans sa version en vigueur, par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

2 - EFFETS JURIDIQUES DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme³ indique que :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le règlement et les O.A.P. sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.). Ils constituent la déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fresne-lès-Reims.

Le règlement et les O.A.P. recouvrent des forces d'opposabilité différentes :

- rapport strict de conformité entre le projet et le règlement du P.L.U. (graphique et écrit),
- rapport de compatibilité entre le projet et les O.A.P. (plus de souplesse).

Que signifie cette notion de compatibilité ?

La compatibilité implique **une obligation de non-contrariété des orientations présentées ou explicitées dans ce document, et implique de « respecter l'esprit ».**

Ceci sous-entend une certaine marge de manœuvre pour les préciser lorsque les travaux ou opération d'aménagement sont concrètement engagés.

Ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de ces O.A.P. ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité ne constitue pas une adaptation de la règle, puisqu'elle fait sens avec le projet politique des élus (P.A.D.D.). Elle s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Comment « lire » les O.A.P. ?

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations et/ou les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être entrepris avec un rapport de compatibilité.

Les schémas constituent un guide. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place le(s) projet(s) d'aménagement. Pour des raisons de lisibilité ou de fonctionnalité, des principes de liaisons sont représentés le cas échéant en dehors du périmètre des O.A.P.

Le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

³ Dans sa version en vigueur, article créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

TOTRE II : O.A.P. SECTORIELLES

1 - DONNÉES DE CADRAGE

Les O.A.P. « sectorielles » sont définies à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme⁴ qui précise leur contenu :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le futur projet d'aménagement.

L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des **orientations d'aménagement et de programmation** et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le Plan Local d'Urbanisme de Fresne-lès-Reims comprend :

- **deux zones à urbaniser (« AU »)** en extension de l'enveloppe urbanisée, dans le prolongement du bourg, pour lesquelles des O.A.P. sont définies.
- **et une « dent creuse » située en zone urbaine du PLU (zone « UB »)** présentant une surface relativement suffisamment importante au sein du bourg, pour lesquelles des O.A.P. sont aussi définies.

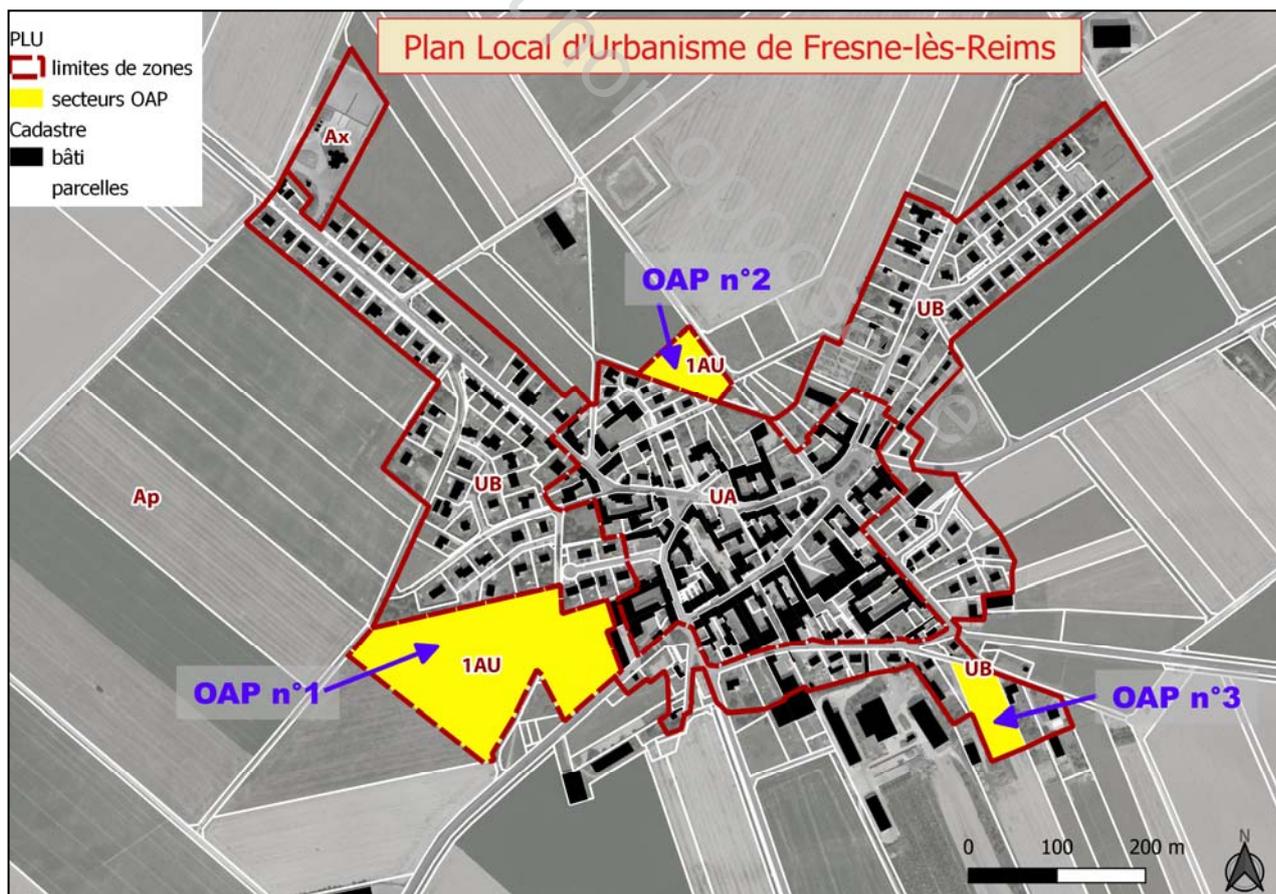
⁴ Dans sa version en vigueur créée par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

LIEN AVEC LE P.A.D.D. :

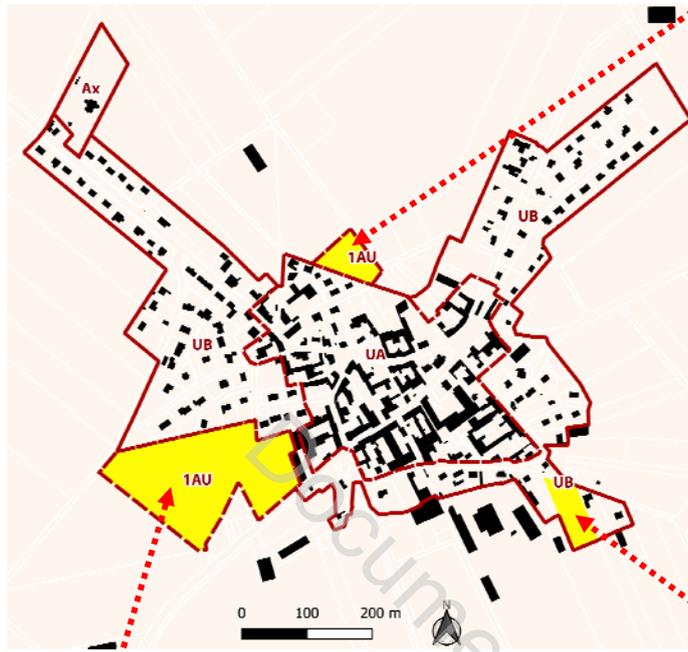
Les O.A.P. définies concourent avant tout à la réalisation des orientations politiques définies au P.A.D.D. ; on peut notamment citer :

- ☑ Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé,
- ☑ Assurer un aménagement paysager de qualité dans les projets,
- ☑ Développer les équipements et les espaces publics sur des sites stratégiques,
- ☑ Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances,
- ☑ Préserver la ressource en eau,
- ☑ Renforcer le cadre de vie des habitants et des travailleurs tout en maintenant des espaces favorables à la biodiversité,
- ☑ Créer une zone tampon entre les zones urbanisées et les espaces agricoles,
- ☑ Offrir une diversité de logements et adapter les logements aux besoins,
- ☑ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins,
- ☑ Sécuriser et aménager les voies de circulation,
- ☑ Développer les liaisons douces

Il convient également de se reporter **aux règles inscrites au règlement écrit du PLU de Fresne-lès-Reims** qui complètent les orientations d'aménagement et de programmation applicables sur chaque secteur identifié par une O.A.P.



2 - ASPECTS PROGRAMMATIQUES ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION



OAP n°1 : route de Reims

- Zone 1AU
- Zone à vocation résidentielle
- Surface aménageable : 3,27 ha
- Densité minimale : 12 logements/ha*
- Programmation minimale : 39 logements
- Programmation sociale : minimum de 10% de logements aidés** (prescriptions SCoT / PLH)
- Urbanisation conditionnée par une opération d'ensemble

COURT-MOYEN TERME

Opération d'aménagement en attente ; nécessite l'aménagement de la desserte en entrée de bourg depuis la RD74.

OAP n°2 : chemin de St Etienne

- Zone 1AU
- Zone à vocation résidentielle
- Surface aménageable : 0,38 ha
- Densité minimale : 12 logements/ha*
- Programmation minimale : 5 logements
- Programmation sociale : minimum de 5% de logements aidés** (prescriptions SCoT / PLH)
- Urbanisation conditionnée par une opération d'ensemble

MOYEN-LONG TERME

Nécessite l'aménagement des dessertes publiques et l'extension des réseaux (rue de l'École / rue Quantinet)

OAP n°3 : rue du Moulin

- Zone UB
- Zone urbaine à vocation résidentielle
- Surface aménageable : 0,44 ha
- Densité minimale : 12 logements/ha*
- Programmation minimale : 5 logements
- Programmation sociale : minimum de 5% de logements aidés** (prescriptions SCoT / PLH)
- Urbanisation au coup par coup possible

SUR LA DURÉE DE VIE DU PLU

Opération d'aménagement nécessitant la desserte interne à la parcelle

Sur la base d'une durée de vie de PLU estimé à environ 10 ans, cet échéancier d'aménagement définit quatre temporalités d'urbanisation :

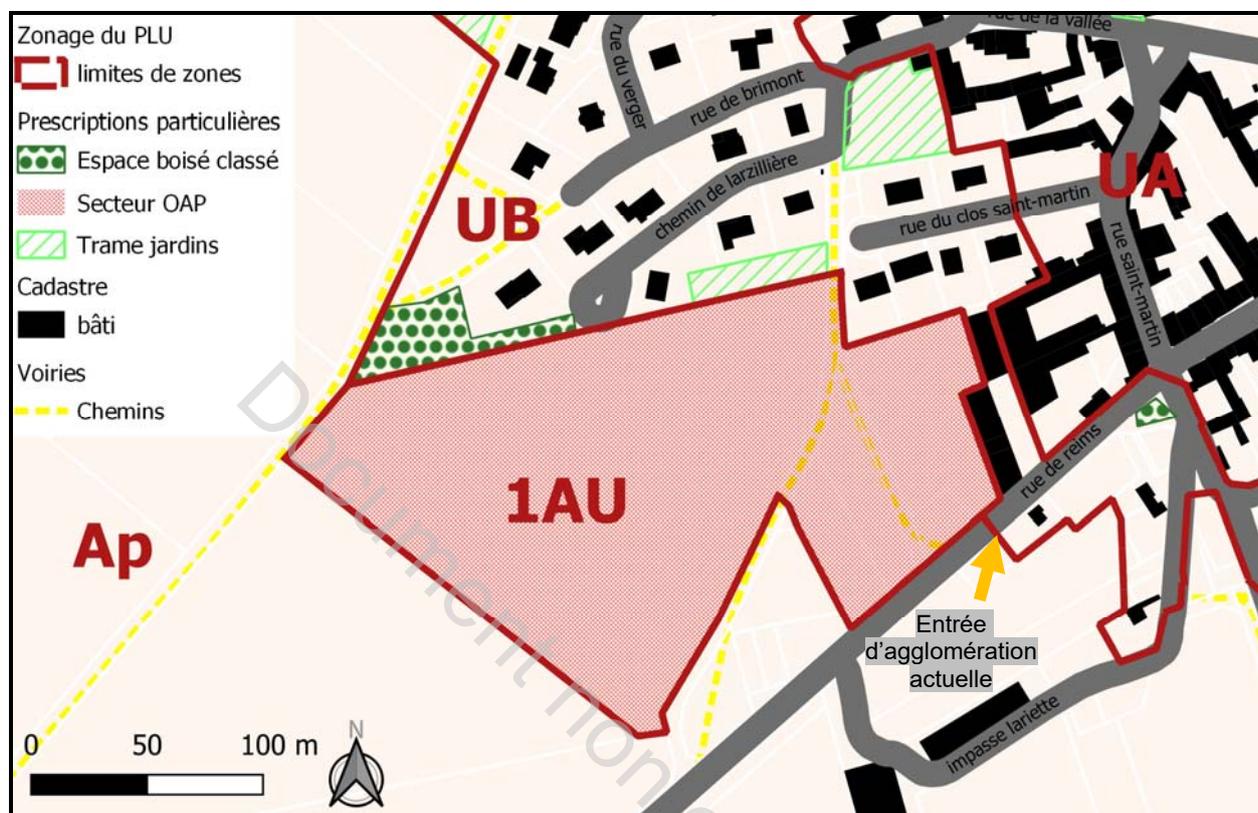
- ✓ **Court terme** : premières zones urbanisées, dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU,
- ✓ **Moyen terme** : deuxièmes zones urbanisées,
- ✓ **Long terme** : zones urbanisées en dernier lieu, dans les 3 à 4 dernières années environ du PLU,
- ✓ **Sur la durée de vie du PLU** : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU ; urbanisation au « coup par coup » possible.

* densité brute incluant les voiries et réseaux internes

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

3 - OAP N°1 (ZONE AU) : ROUTE DE REIMS

a) SITUATION DU SECTEUR



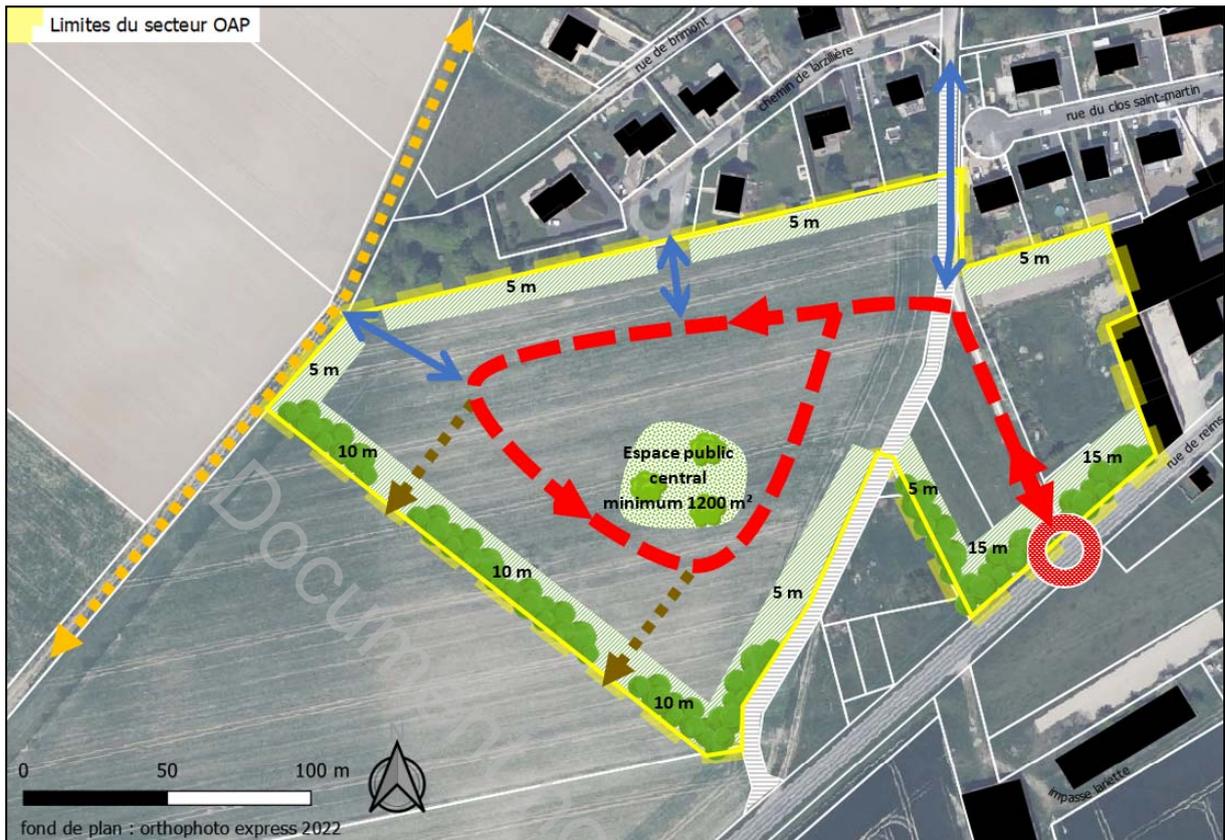
Superficie du secteur OAP	3,38 ha
<i>Superficie hors chemin de la Procession et chemin des Larzillières</i>	3,27 ha
Détail des zones du PLU	100% en zone 1AU

Le secteur « Route de Reims » est localisé au Sud-Ouest du village de Fresne-lès-Reims. Il se trouve dans le prolongement d'un lotissement actuel, en retrait de la Route de Reims. L'ouverture à l'urbanisation de ce site répond à l'émergence d'un projet porté à connaissance des élus dans le cadre de l'élaboration du PLU et devrait permettre de répondre aux objectifs de développement souhaité par la collectivité pour les 10 prochaines années.

Les terrains sont quant à eux actuellement occupé par des grandes cultures en limites urbaines, légèrement en pente sur la partie la plus occidentale. Un site d'élevage de volaille est présent au sud du secteur. Néanmoins il reste à bonne distance de ce dernier (environ 200 mètres des limites de la zone 1AU). Le secteur est en limite des réseaux existants et nécessitera des aménagements internes.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone à urbaniser (1AU). Cette zone est en continuité de la zone urbaine (UB) et adjacente à la zone agricole (secteur Ap) à l'Ouest et au Sud.

b) SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE LA ZONE AU



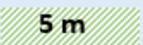
ASPECTS PROGRAMMATIQUES :

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

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

* densité brute incluant les voiries et réseaux internes

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

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

c) ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU

- ✓ Garantir un lien avec le reste du village et les constructions voisines,
- ✓ Offrir des échelles de voisinage favorisant le lien social et la rencontre,
- ✓ Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux,
- ✓ Trouver un équilibre entre des aménagements paysagers, des espaces publics et les surfaces urbanisées,
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité,
- ✓ Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble,
- ✓ Préserver les circulations agricoles dans les zones dédiées à l'activité agricole,
- ✓ Densifier pour répondre aux besoins des habitants mais aussi pour réduire les consommations d'espaces agricole,
- ✓ Créer des « espaces tampon », de transition avec la zone agricole,
- ✓ Protéger les futures constructions du trafic engendré par la Route de Reims,
- ✓ Profiter de l'aménagement du secteur pour revoir l'aménagement de l'entrée de ville.

d) VOCATION DE LA ZONE

- ✓ Accueil de **constructions à vocation résidentielle** et les aménagements qui y sont liés (*espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...*).

e) ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE « AU » ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

- ✓ L'urbanisation de la zone 1AU devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant se faire **en une ou plusieurs phases**, sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes :
 - Le secteur n°3 (schéma ci-dessous) ne pourra être aménagé qu'après réalisation des secteurs n°1 et n°2, y compris la desserte et l'aménagement du carrefour sur la route de Reims,
 - L'aménagement du secteur n°3 ne pourra pas être découpé en plusieurs phases compte tenu des équipements internes nécessaires (desserte globale, espaces verts communs...),
 - Les secteurs n°1 et n°2 peuvent être aménagés lors d'une première phase, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et de la cohérence générale de l'opération.



f) DESSERTE, CIRCULATION ET STATIONNEMENTS

- ✓ *Pour les caractéristiques des voies de desserte et des réseaux, se référer aux dispositions générales du règlement écrit du PLU,*
- ✓ Un **accès automobile uniquement par le chemin de Reims** en entrée Sud-Ouest de Fresne,
- ✓ Cet accès nécessite un aménagement en entrée de ville pour sécuriser le trafic et la desserte du nouveau quartier, avec un report de l'entrée d'agglomération avant le nouveau carrefour,
- ✓ Un maillage viaire qui doit permettre de desservir la totalité des terrains sur le périmètre de l'OAP,
- ✓ Les impasses, les courées (...) sont possibles pour desservir des petites unités de voisinage à partir d'un réseau viaire principal,
- ✓ L'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier,
- ✓ Pas de connexion et de desserte de la zone 1AU avec la partie carrossable existante du chemin de Larzillière au nord (*maintenir toutefois un gabarit d'accès pour les pompiers depuis ce point*),
- ✓ Les aménagements réalisés donneront la priorité à l'apaisement des circulations, en favorisant les voies partagées, et en évitant les tracés trop « rectilignes »,
- ✓ Création de **liaisons piétons/cycles** avec les quartiers périphériques (*voir schéma d'aménagement provisoire pour les connexions à créer*), d'une **emprise minimale de 3 mètres de largeur**,
- ✓ Des aires de stationnement à paysager, pour une meilleure intégration au site et pour limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols,
- ✓ Préservation des chemins de desserte agricole (chemins d'association foncière),
- ✓ Le stationnement privé correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors des voies nouvelles (*se référer au règlement écrit de la zone 1AU*)
- ✓ Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles, à raison **d'une place pour trois lots**.

g) AMÉNAGEMENT, ESPACES VERTS

- ✓ Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale ; les aménagements paysagers de chaque espace devront être cohérents les uns avec les autres,
- ✓ Une **végétalisation importante** du site sera recherchée, par des espaces communs et des espaces privatifs végétalisés, pour une bonne insertion au tissu,
- ✓ Un espace public (jeux pour enfants, lieux de rencontre, terrain de pétanque, espace vert, etc...) de **1200 m² minimum** devra être réalisé ; cet espace se localisera de préférence en centre d'opération (voir schéma d'aménagement prévisionnel),
- ✓ Un **minimum de 10% d'espaces verts** doit être réalisé sur le ou les périmètres d'opération,
- ✓ Il est recommandé qu'au moins un des trottoirs soit séparé de la chaussée par des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement et des places de stationnement public,
- ✓ Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre des voies principales. Ils pourront être placés le long des voies nouvelles ou à conforter, dans les espaces verts dont le profil en cunette ou noue permet d'absorber une grande partie des eaux de pluie de la voirie. Au pied des arbres, pourront être plantés des arbustes ou des plantes couvre-sol,

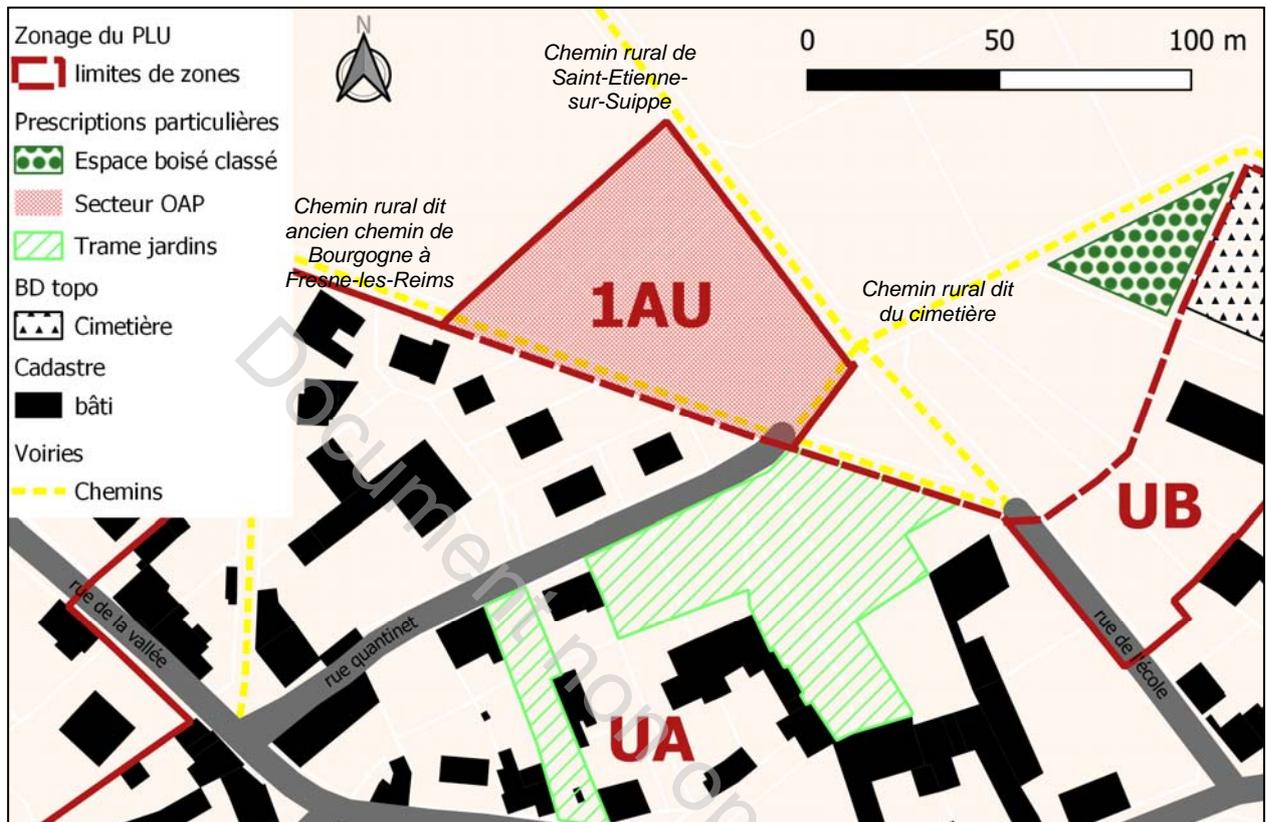
- ✓ Pour les nouvelles constructions, un **coefficient de « Pleine Terre »** de **50% minimum** est fixé au règlement de la zone 1AU (*se référer au règlement correspondant*),
- ✓ Des **espaces de transition** sur une profondeur de 5 à 15 mètres devront être créés sur les espaces privatifs ou communs conformément au schéma d'aménagement prévisionnel (*se référer au règlement écrit de la zone 1AU*); ces espaces seront accompagnés de plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales et variés, obligatoirement situés en fond de parcelle (« zone tampon ») de manière à créer un masque végétal avec la zone agricole, et de manière à créer des continuités écologiques.

h) FORMES BÂTIES : VOLUMÉTRIQUES ET MODES D'OCCUPATION, VUES

- ✓ *Pour les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère, se référer au règlement écrit de la zone 1AU du PLU,*
- ✓ Les constructions devront assurer une **cohérence urbaine** par rapport aux constructions voisines. Ainsi, elles devront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes formant un front bâti, et dans le respect du volume bâti existant,
- ✓ Attention particulière à l'**orientation des faitages** : les orienter en cohérence avec le bâti existant en pourtour d'opération (même orientation),
- ✓ Un principe de **mixité sociale** : les « logements sociaux » devront faire partie de l'opération d'ensemble et bénéficieront de la même qualité d'aménagement que sur le reste de l'opération.

4 - OAP N°2 (ZONE AU) : CHEMIN DE SAINT-ETIENNE

a) SITUATION DU SECTEUR



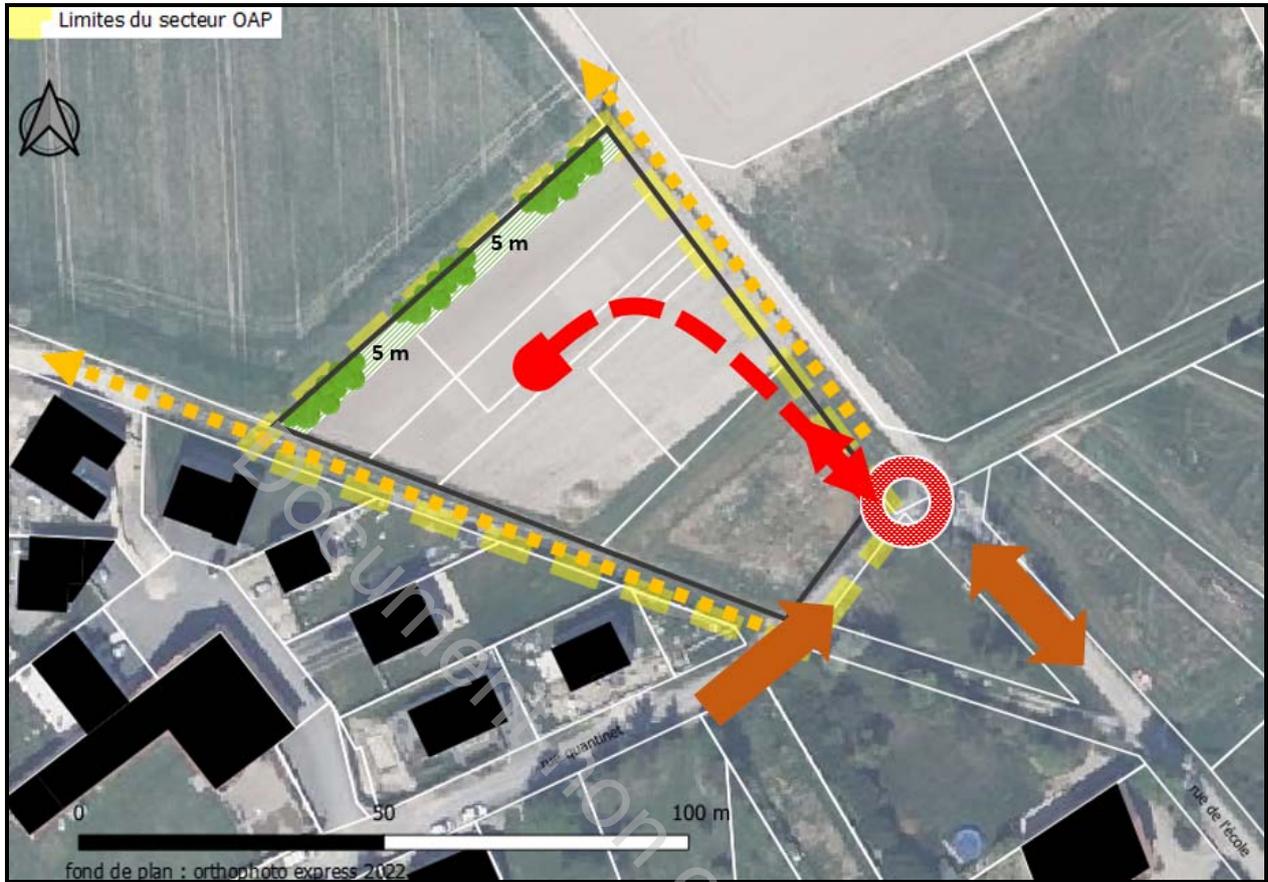
Superficie du secteur OAP	0,45 ha
<i>Superficie hors chemins ruraux et voiries publiques</i>	<i>0,38 ha</i>
Détail des zones du PLU	100% en zone 1AU

Le secteur « Chemin de Saint-Etienne » est localisé au Nord du village de Fresne-lès-Reims.

Les terrains sont actuellement occupés par des cultures en limites urbaines et se situent entre plusieurs chemins ruraux. L'accessibilité est possible via la rue de l'école et la rue Quantinet (*renforcement de la voirie et des réseaux nécessaire pour assurer la continuité de circulation publique*).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone à urbaniser (**1AU**). Cette zone est en continuité de la zone urbaine (**UA**) au Sud et adjacente à la zone agricole (secteur **Ap**) au Nord.

b) SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE LA ZONE AU



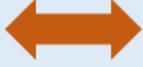
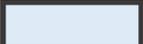
**ASPECTS
PROGRAMMATIQUES :**

☑ **densité minimale de 12 logements/ha***
(minimum attendu de 5 logements sur l'ensemble de la zone 1AU)

☑ **minimum de 5% de logements aidés**** (prescriptions SCoT)

* densité brute incluant les voiries et réseaux internes

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

-  Principe de desserte de la zone AU (*sens de circulation indicatif*)
intègre les cheminements piétons/cycles à créer
-  Carrefour sur les voies publiques à aménager et à sécuriser
-  Chemins à conserver desservant les zones agricoles
-  Accès publics existants
-  Périmètre aménageable
-  Espace de transition à créer avec les zones agricoles (*sur une profondeur de 5 mètres selon schéma*)
-  Principe de plantation de haies et d'arbustes en essences locales mélangées
-  Principe d'aire de retournement

c) ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU

- ✓ Garantir un lien avec le reste du village et les constructions voisines,
- ✓ Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux,
- ✓ Trouver un équilibre entre des aménagements paysagers, des espaces publics et les surfaces urbanisées,
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité,
- ✓ Traiter l'aménagement du secteur dans un projet d'ensemble,
- ✓ Préserver les circulations agricoles dans les zones dédiées à l'activité agricole,
- ✓ Densifier pour répondre aux besoins des habitants mais aussi pour réduire les consommations d'espaces agricole,
- ✓ Créer des « espaces tampon », de transition avec la zone agricole,

d) VOCATION DE LA ZONE

- ✓ Accueil de **constructions à vocation résidentielle** et les aménagements qui y sont liés (*espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...*).

e) ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE « AU » ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

- ✓ L'urbanisation de la zone 1AU devra faire l'objet d'une **opération d'ensemble** permettant la viabilisation des différents lots et la desserte depuis les voies publiques.

f) DESSERTE, CIRCULATION ET STATIONNEMENTS

- ✓ *Pour les caractéristiques des voies de desserte et des réseaux, se référer aux dispositions générales du règlement écrit du PLU,*
- ✓ Un **accès automobile pouvant être réalisé depuis la rue de l'école, la rue Quantinet ou le chemin du Cimetière,**
- ✓ Cet accès nécessite un aménagement en lien avec l'autorité compétente en matière de voirie,
- ✓ Un maillage viaire qui doit permettre de desservir la totalité des terrains sur le périmètre de l'OAP,
- ✓ Une aire de retournement des véhicules est à réaliser en bout de voirie,
- ✓ L'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier,
- ✓ Les aménagements réalisés donneront la priorité à l'apaisement des circulations, en favorisant les voies partagées, et en évitant les tracés trop « rectilignes »,
- ✓ Création de **liaison(s) piétons/cycles** avec les quartiers périphériques à intégrer dans les aménagements réalisés,
- ✓ Des aires de stationnement à paysager, pour une meilleure intégration au site et pour limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols,
- ✓ Préservation des chemins de desserte agricole au nord et au sud du secteur à aménager,
- ✓ Le stationnement privé correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors des voies nouvelles (*se référer au règlement écrit de la zone 1AU*)
- ✓ Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles (*hors emprise nécessaire à l'aire de retournement*), à raison **d'une place pour trois lots.**

g) AMÉNAGEMENT, ESPACES VERTS

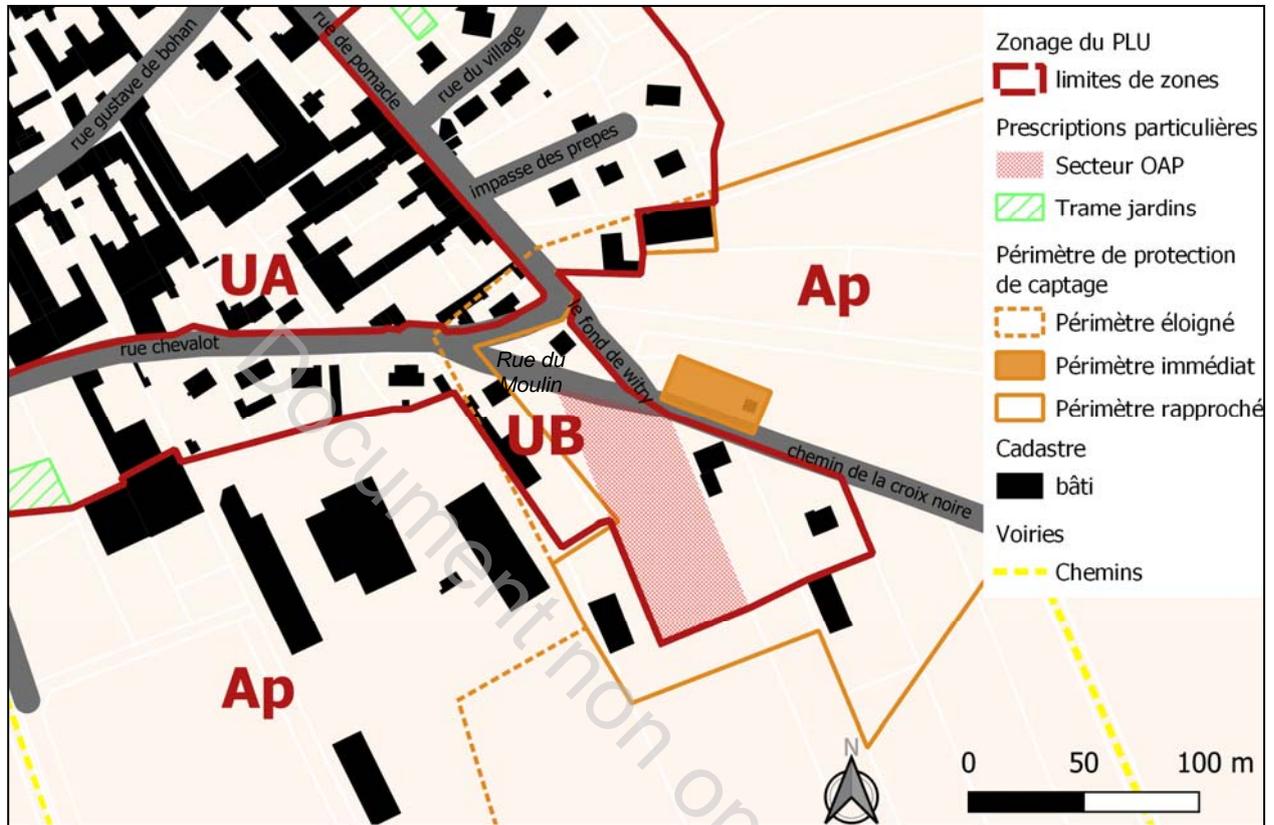
- ✓ Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale,
- ✓ Une **végétalisation importante** du site sera recherchée, par des espaces communs et des espaces privatifs végétalisés, pour une bonne insertion au tissu,
- ✓ Un **minimum de 10% d'espaces verts** doit être réalisé sur le ou les périmètres d'opération,
- ✓ Il est recommandé qu'au moins un des trottoirs soit séparé de la chaussée par des espaces verts plantés d'arbustes ou d'arbres d'alignement et des places de stationnement public,
- ✓ Il est recommandé de planter des arbres d'alignements de part et d'autre des voies principales. Ils pourront être placés le long des voies nouvelles ou à conforter, dans les espaces verts dont le profil en cunette ou noue permet d'absorber une grande partie des eaux de pluie de la voirie. Au pied des arbres, pourront être plantés des arbustes ou des plantes couvre-sol,
- ✓ Pour les nouvelles constructions, un **coefficient de « Pleine Terre » de 50% minimum** est fixé au règlement de la zone 1AU (*se référer au règlement correspondant*),
- ✓ Des **espaces de transition** sur une profondeur de 5 mètres devront être créés sur les espaces privatifs ou communs conformément au schéma d'aménagement prévisionnel (*se référer au règlement écrit de la zone 1AU*) ; ces espaces seront accompagnés de plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales et variés, obligatoirement situés en limite nord-ouest de l'opération (« zone tampon ») de manière à créer un masque végétal avec la zone agricole, et de manière à créer des continuités écologiques.

h) FORMES BÂTIES : VOLUMÉTRIES ET MODES D'OCCUPATION, VUES

- ✓ *Pour les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère, se référer au règlement écrit de la zone 1AU du PLU,*
- ✓ Les constructions devront assurer une **cohérence urbaine** par rapport aux constructions voisines. Ainsi, elles devront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes formant un front bâti, et dans le respect du volume bâti existant,

5 - OAP N°3 (ZONE UB) : RUE DU MOULIN

a) SITUATION DU SECTEUR



Superficie du secteur OAP	0,44 ha
Détail des zones du PLU	100% en zone UB

Le secteur « Rue du Moulin » est localisé au Sud-Est du village de Fresne-lès-Reims. L'OAP couvre une seule parcelle, cadastrée AC64, sur la commune historique de Fresne-les-Reims.

Les terrains sont actuellement occupés par des cultures en limites urbaines et se situent entre plusieurs chemins ruraux. L'accessibilité est possible via la rue de l'école et la rue Quantinet (*renforcement de la voirie et des réseaux nécessaire pour assurer la continuité de circulation publique*).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent une zone à urbaniser (**1AU**). Cette zone est en continuité de la zone urbaine (**UA**) au Sud et adjacente à la zone agricole (secteur **Ap**) au Nord.

La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur en « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune, a été souhaité afin d'orienter la desserte et de fixer une densité minimale.

b) SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DU SECTEUR OAP



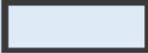
ASPECTS PROGRAMMATIQUES :

densité minimale de 12 logements/ha* dans le cadre d'une opération à vocation d'habitat (minimum attendu de 5 logements sur l'ensemble de la parcelle)

minimum de 5% de logements aidés** (prescriptions SCoT)

**densité brute incluant les voiries et réseaux internes*

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

-  Principe de desserte de la zone AU (*sens de circulation indicatif*)
intègre les cheminements piétons/cycles à créer
-  Accès publics existants
-  Périmètre aménageable
-  **10 m** Espace de transition à créer avec les zones agricoles (*sur une profondeur de 10 mètres selon schéma*)
-  Principe de plantation de haies et d'arbustes en essences locales mélangées
-  Principe d'aire de retournement

c) ENJEUX POUR L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR OAP

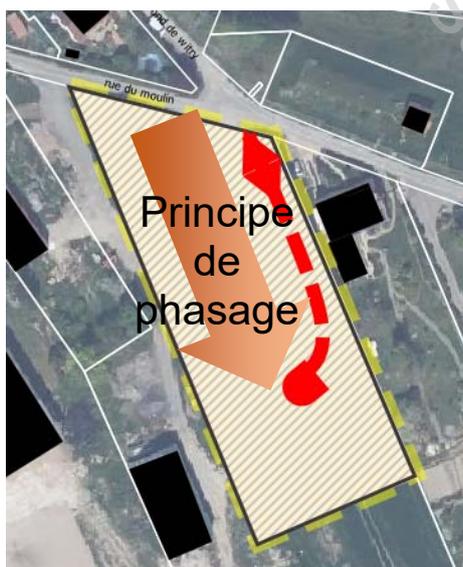
- ✓ Orienter l'aménagement pour permettre une densité minimale et pour intégrer au mieux les futures constructions dans le quartier environnant,
- ✓ Densifier pour répondre aux besoins des habitants mais aussi pour réduire les consommations d'espaces agricole,
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité,
- ✓ Créer des « espaces tampon », de transition avec la zone agricole, en fond de parcelle en priorité,
- ✓ Prendre en compte la sensibilité particulière liée au périmètre de protection du captage du Fresne (*parcelle située dans le périmètre rapproché, se référer aux annexes du PLU et aux prescriptions de la servitude d'utilité publique*).

d) VOCATION DE LA ZONE

- ✓ Accueil en priorité de **constructions à vocation résidentielle** et les aménagements qui y sont liés (*espaces publics, stationnements, bassins de rétentions des eaux pluviales, transformateurs électrique ...*)
- ✓ D'autres constructions sont possibles (*se référer au règlement écrit de la zone UB du PLU*).

e) ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR OAP ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

- ✓ Urbanisation au coup par coup autorisé,
- ✓ L'urbanisation du secteur OAP pourra se faire **en une ou plusieurs phases**, sous réserve :
 - De permettre l'urbanisation de l'ensemble du secteur, en tenant compte des contraintes de desserte et d'aménagement paysager,
 - D'ouvrir à l'urbanisation les surfaces les plus proches des voies publiques en cas de réalisation sur plusieurs tranches, conformément au schéma ci-dessous.



f) DESSERTE, CIRCULATION ET STATIONNEMENTS

- ✓ *Pour les caractéristiques des voies de desserte et des réseaux, se référer aux dispositions générales du règlement écrit du PLU,*
- ✓ **Accès depuis la rue du Moulin,**
- ✓ Un maillage viaire qui doit permettre de desservir la totalité des terrains sur le périmètre de l'OAP,
- ✓ Une aire de retournement des véhicules est à réaliser en bout de voirie,
- ✓ L'emprise des voies de desserte de proximité sera adaptée à la morphologie du nouveau quartier,
- ✓ Les aménagements réalisés donneront la priorité à l'apaisement des circulations, en favorisant les voies partagées,
- ✓ Des aires de stationnement à paysager, pour une meilleure intégration au site et pour limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols,
- ✓ Le stationnement privé correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors des voies nouvelles (*se référer au règlement écrit de la zone UB*)
- ✓ Des places de stationnement ouvertes au public seront prévues dans l'emprise des voies nouvelles (*hors emprise nécessaire à l'aire de retournement*), à raison **d'une place pour trois lots.**

g) AMÉNAGEMENT, ESPACES VERTS

- ✓ Dans les différents espaces (voirie, espaces publics, stationnements) du secteur sont préconisés des traitements paysagers qui s'intègrent dans une réflexion globale,
- ✓ Une **végétalisation importante** du site sera recherchée, par des espaces communs et des espaces privatifs végétalisés, pour une bonne insertion au tissu,
- ✓ Un **minimum de 10% d'espaces verts** doit être réalisé sur le ou les périmètres d'opération,
- ✓ Pour les nouvelles constructions, un **coefficient de « Pleine Terre » de 50% minimum** est fixé au règlement de la zone UB (*se référer au règlement correspondant*),
- ✓ Des **espaces de transition** sur une profondeur de 10 mètres devront être créés sur les espaces privatifs ou communs conformément au schéma d'aménagement prévisionnel (*se référer au règlement écrit de la zone UB*) ; ces espaces seront accompagnés de plantations de haies et d'arbres de haute tige d'essences locales et variés, obligatoirement situés en limite nord de l'opération (« zone tampon ») de manière à créer un masque végétal avec la zone agricole, et de manière à favoriser les continuités écologiques,
- ✓ Les aménagements réalisés devront tenir compte des prescriptions liées au périmètre de protection de captage.

h) FORMES BÂTIES : VOLUMÉTRIES ET MODES D'OCCUPATION, VUES

- ✓ *Pour les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère, se référer au règlement écrit de la zone UB du PLU,*
- ✓ Les constructions devront assurer une **cohérence urbaine** par rapport aux constructions voisines. Ainsi, elles devront s'implanter dans le prolongement des constructions existantes formant un front bâti, et dans le respect du volume bâti existant,

TITRE III : O.A.P. THÉMATIQUES

1 - DONNÉES DE CADRAGE

Sur des thèmes tels que le patrimoine, le paysage et l'environnement..., la mobilité, l'habitat, les O.A.P. peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune. Il s'agit des O.A.P. thématiques.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme⁵ dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19 ».

Des O.A.P. peuvent également comporter des principes d'aménagement applicables à l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire de la collectivité.

La loi Climat et Résilience a été promulguée le 22 août 2021. L'article 200 de cette loi est venue modifier l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme⁶ qui précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT^{2R} approuvé le 17 décembre 2016, notamment l'objectif 4 « réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie ». Ceci passe par différents objectifs :

- ✓ **Valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs nature »** : armature environnementale multifonctionnelle, espaces de respiration dans l'urbanisation ; sur ce second point, il est spécifié les objectifs suivants :
 - Affirmer et développer la **trame verte du centre urbain** et ses relations avec le territoire périurbain,
 - Qualifier les **espaces de respiration** entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.
- ✓ Protéger et gérer durablement les ressources,
- ✓ Réduire l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions,
- ✓ Se prémunir face aux risques majeurs.

2 - O.A.P. TRAME VERTE ET BLEUE, TRAME JARDINS ET ESPACES DE TRANSITION

Au-delà des obligations réglementaires affichés au code de l'urbanisme et des orientations du SCoT^{2R}, la collectivité a souhaité à travers son Plan Local d'Urbanisme orienter le développement du bourg de Fresne-lès-Reims à travers plusieurs grandes orientations :

- ✓ Préserver les milieux naturels existants, leurs habitats, espèces et leur fonctionnalité (TRAME VERTE ET BLEUE),

⁵ Dans sa version en vigueur créée par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

⁶ Dans sa version en vigueur par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

- ✓ Renforcer le cadre de vie des habitants en préservant des espaces de respiration sur certains cœurs d'îlots ou en frange urbaine (TRAME JARDINS),
- ✓ Assurer des espaces de transition (zone tampon) entre les zones d'habitat existant (ou futurs), les zones d'activités, et les espaces agricoles (ESPACES DE TRANSITION).

Il s'agit d'une O.A.P. commune aux P.L.U. de Bourgogne et de Fresne-lès-Reims (commune nouvelle de Bourgogne-Fresne).

a) TRAME VERTE ET BLEUE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Il s'agit de préserver les milieux naturels existants, leurs habitats, espèces et leur fonctionnalité. Au-delà de l'édiction de règles d'urbanisme concernant les constructions et plus largement les zones urbaines, le P.L.U. définit la place et le devenir des espaces agricoles, forestiers et naturels à court, moyen et long termes. Ainsi, en encadrant le devenir des sols, le P.L.U. participe à préserver qualitativement ces espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'à contrôler l'étalement urbain ainsi que le morcellement du territoire et plus globalement la consommation foncière.

La notion de trame verte et bleue a été instaurée par le Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire ayant pour objectif de maintenir voire reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges nécessaire au bon fonctionnement des milieux naturels et permettant aux espèces animales et végétales qu'ils accueillent de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

La prise en compte de la trame verte et bleue permet, outre les bénéfices pour la biodiversité, de profiter de ses services écosystémiques : cadre de vie, pollinisation, atténuation des pollutions, limitation de l'érosion des sols...

La trame verte et bleue se compose de :

- ✓ **Réservoirs de biodiversité** : espaces naturels de haute valeur en termes de biodiversité au sein desquels est assuré le cycle de vie (reproduction, alimentation et refuge) d'espèces particulières ou le fonctionnement d'écosystèmes particuliers qui offrent des services écosystémiques ou ont une valeur intrinsèque. Il en existe deux sortes :
 - Institutionnel : soumis à une protection réglementaire (réserves, sites NATURA 2000...) ou reconnu d'intérêt régional (ZNIEFF...);
 - Fonctionnel : présence d'espèces ou d'écosystèmes d'intérêt patrimonial.
- ✓ **Corridors écologiques** : liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration (axes de déplacement, points de passages...). Il en existe trois types :
 - Continuum ou matrice paysagère : ensemble des milieux favorables à un groupe écologique et composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique), y compris des zones marginales appartenant à d'autres continuums ou simplement accessibles pour des activités temporaires ;
 - Structures linéaires : haies, ripisylves, surface linéaire en couvert environnemental permanent ;
 - Pas japonais : continuum altéré, espaces - relais, îlots refuges...
- ✓ **Obstacles** : éléments fragmentant, peu ou pas perméables aux déplacements de l'espèce considérée, entrant en contradiction avec des zones de continuité identifiées pour cette espèce (tronçons routiers, zones bâties, obstacles à l'écoulement des eaux...).

Sur la commune de Bourgogne-Fresne, la trame verte et bleue est très peu fournie.

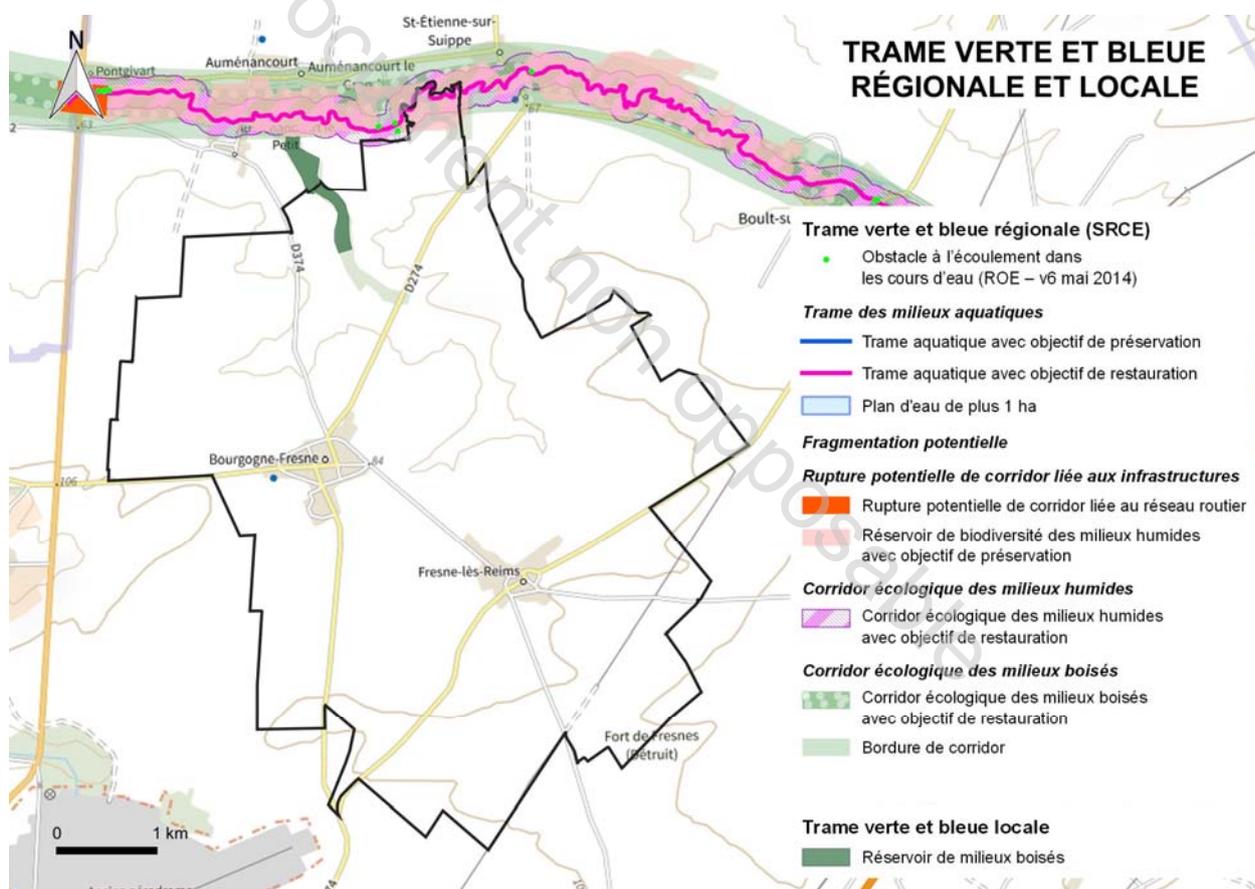
Sur le territoire de Bourgogne, elle n'est constituée de que la Suippe et de sa ripisylve qui sont identifiés à l'échelle régionale (SRCE) comme étant un réservoir de milieux humides et un corridor de milieux boisés et de milieux humides. À une échelle plus locale, le bois de Bourgogne est un réservoir de biodiversité connecté à la vallée de la Suippe.

Sur le territoire de Fresne-lès Reims, aucun réservoir ni aucun corridor n'est identifié.

La carte ci-après présente ces réservoirs et corridors. Les données de la trame verte et bleue régionale ne peuvent être présentées plus finement étant donné les consignes de lecture stipulées par la DREAL.

Objectifs visés sur la commune :

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



b) TRAME DE JARDINS

Il s'agit de renforcer le cadre de vie des habitants en préservant des espaces de respiration sur certains cœurs d'îlots ou en frange urbaine, tout en maintenant des espaces favorables à la biodiversité.

Les territoires de Bourgogne et de Fresne sont constitués de nombreux espaces de respiration au sein de la zone urbaine. Bien que leur intérêt écologique soit moins important que ceux de la trame verte et bleue, ils présentent néanmoins un réel intérêt pour le cadre de vie ainsi que pour des espèces moins exigeantes.

Dans le but de les préserver voire de les renforcer, les zones présentant le plus d'enjeux sont identifiées dans le cadre d'une trame de jardins qui recense aussi les quelques corridors écologiques présents dans la zone urbaine.

Objectifs visés sur la commune :

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

c) ESPACES DE TRANSITION

Il s'agit d'assurer des espaces de transition (zone tampon) entre les zones d'habitat existant (ou futurs), les zones d'activités, et les espaces agricoles.

Les espaces agricoles occupent la majeure partie du territoire de la commune de Bourgogne-Fresne. Les zones urbaines apparaissent ainsi comme des îlots au milieu des openfields, reliés aux communes voisines par un réseau viaire en étoile.

Dans ce contexte, il est important de traiter les espaces de transition entre les zones bâties et les milieux naturels et agricoles afin de former une zone tampon et non pas une rupture visuelle entre ces espaces. Le but est alors le traitement des franges. On appelle frange urbaine les zones de contact entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés, en bordure de ville ou de village.

Certains objectifs concernent des secteurs précis, figurés sur la carte ci-après ; d'autres sont globaux et visent l'ensemble du territoire.

Objectifs visés sur la commune :

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

Espaces de transition - PLU de Fresne-lès-Reims

Espaces de transition

Frange à conserver

Frange à renforcer

Proposition de frange à créer

Connexions favorables
aux déplacements de la
biodiversité

Zonage PLU

limites de zones

Prescriptions

Espace boisé classé

Trame de jardins

Cadastre

bâti

limites de parcelles

0 100 200 m

