

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Note de présentation

**Suite à la réunion de présentation
aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Services de l'Etat
du mardi 4 février 2025**

Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du **23 Mars 2003**
Modification n°3 du PLU approuvé par délibération du **18 Novembre 2008**
Modification n°4 et révision simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du **28 Avril 2011**
Prescription de la modification n°5 du PLU par délibération du **15 Février 2024**

SOMMAIRE

CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE	3
Les objectifs poursuivis de la modification n°5 du PLU et procédure	3
EVOLUTION DES PIECES DU PLU	4
1. Les adaptations à apporter au règlement écrit	4
ADAPTATIONS LIEES A LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE	5
AUTRES ADAPTATIONS MINEURES	14
2. Les adaptations à apporter au règlement graphique.....	17
ADAPTATIONS LIEES A LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE	17
AUTRES ADAPTATIONS MINEURES	21
3. Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement	29
4. Les adaptations à apporter au rapport de présentation – Justification des choix du PLU 32	
5. Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et de l'annexe aléa retrait-gonflement des argiles.....	33
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	34
1. Milieux naturels	34
2. Ressource en eau et assainissement	36
3. Paysage et patrimoine	36
4. Risques et nuisances	37
CONCLUSION	38

Légende :

Eléments ajoutés/modifiés/supprimés dans le cadre de la modification n°5 du PLU

Eléments ajoutés/modifiés/supprimés dans le cadre de la modification n°5 du PLU suite à la réunion PPA du 04/02/2025

CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

Les objectifs poursuivis de la modification n°5 du PLU et procédure

Contexte de la modification n°5 du PLU

La commune de Bouranton a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en conseil municipal du 27 Mars 2003. Ce document a évolué par l'intermédiaire de la modification n°3 approuvée en conseil municipal le 18 Novembre 2008, et d'une révision simplifiée et d'une modification n°4 approuvées en conseil municipal du 28 Avril 2011, modifié par la modification simplifiée n°1 approuvée le 30 avril 2019.

Suite à la réception d'un courrier le 4 Aout 2023, la commune de Bouranton doit se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 (document supra-communal). La fiche réalisée par le Syndicat Départ, porteur du SCoT, relative à l'analyse de la mise en compatibilité présente 3 orientations à travailler plus particulièrement dans le cadre d'une modification du PLU à savoir :

- La qualité urbaine et paysagère en lien avec la trame verte et bleue et la prise en compte des zones humides (concernant les zones humides, la commune doit se rapprocher du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour savoir si un inventaire zones humides a déjà été réalisé) ;
- La réflexion sur le développement éolien ;
- L'encadrement géographique des implantations commerciales.

De plus, la commune souhaiterait, en plus des modifications à apporter dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT, profiter de la modification n°5 du PLU, pour faire évoluer les pièces règlementaires comme suit :

- La prise en compte des piscines existantes en zone Nj, et de fait l'autorisation de créer des piscines, en zone Nj, lorsqu'il s'agit du confortement(annexe) d'une construction principale existante ;
- Transformer la zone AU, zone enclavée, qui a fait l'objet de divisions parcellaires pour agrandissement des unités foncières alentours, comme espace de respiration pour le confortement de l'existant (possible zone Nj) ;

Choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans le cas ici présent, la modification du PLU a pour objectif la mise en comptabilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube (SCoT), ainsi que sur l'adaptation de certaines règles qui paraissent inadéquates à l'usage sur le territoire communal.

Les modifications ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune dont les orientations et objectifs visent notamment à « Aménager Bouranton » (Orientation n°1) et à « Préserver les espaces naturels et le paysage » (Orientation n°2).

Elles n'ont pas pour conséquences la réduction des zones agricoles et naturelles et ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

EVOLUTION DES PIECES DU PLU

1. Les adaptations à apporter au règlement écrit

L'analyse des points de compatibilité avec marge d'amélioration et les points d'incompatibilité majeur (voir fiche analyse SCoT en annexe) a amené la commune à faire évoluer le règlement écrit du PLU, en réponse aux orientations cibles du Document d'Objectifs (DOO) suivantes :

- **Le recours aux essences végétales issues du terroir**, DOO 2.1.8 – Comptabilité avec marge d'amélioration ;
- **L'aire influence paysagère « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO // Charte éolienne**, DOO 2.1.20 – Point d'incompatibilité majeur ;
- **Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et économiques**, DOO 2.3.7, 2.1.16 – Compatibilité avec marge d'amélioration ;
- **Le commerce**, DOO 3.2.10, 3.2.11, 3.2.13 – Point d'incompatibilité majeur.

Autres modifications mineures : La commune profite de la présente modification n°5 du PLU pour améliorer le règlement écrit pour permettre le confortement des constructions au sein du bourg, pour mettre à jour le PLU depuis la construction des lotissements soumis à Orientations d'Aménagement et pour supprimer les emplacements réservés. De plus, elle souhaite compléter son règlement écrit par la définition de ce qu'est une annexe, pour une meilleure lisibilité pour les pétitionnaires.

Annexe « définitions » - V - Divers :

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Définition des commerces au sens du SCoT des Territoires de l'Aube

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28 al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
• Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma	• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
¹ Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives) ² Vente entre professionnels ³ Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure... ⁴ Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher ⁵ Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)	

Sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les orientations ci-après, les activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC figurant aux 3 premiers points de la première colonne

ADAPTATIONS LIEES A LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

L'AIRE INFLUENCE PAYSAGERE « COTEAUX, MAISONS ET CAVES DE CHAMPAGNE » INSCRITS AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO // CHARTE EOLIENNE, DOO 2.1.20 – POINT D'INCOMPATIBILITE MAJEUR

La "Charte éolienne des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne" vise à concilier le développement de l'énergie éolienne avec la préservation des paysages viticoles champenois, reconnus pour leur Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) par l'UNESCO. Elle propose des recommandations pour une implantation respectueuse des parcs éoliens, en tenant compte des spécificités paysagères de chaque secteur de la Zone d'engagement du Bien inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Concernant le secteur de Montgueux, situé dans l'Aube, il est essentiel de considérer les caractéristiques paysagères locales. Bouranton se trouve dans une zone relativement plane, caractérisée par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture céréalière. En revanche, la côte viticole de Montgueux, située à 13 km de la limite commune de Bouranton, est visible depuis les environs de Troyes, y compris depuis l'Est du village, depuis la route menant à Mesnil-Sellières. Sa position dominante offre un point de repère dans le paysage, soulignant la Côte de Troyes.

La charte souligne l'importance de préserver l'organisation traditionnelle du paysage champenois, composée du triptyque "plateau, coteau, plaine". Les éoliennes, du fait de leur taille et leur visibilité, peuvent perturber cette harmonie en introduisant des éléments verticaux dominants. Il est donc important d'éviter toute co-visibilité entre les parcs éoliens et les coteaux viticoles afin de ne pas altérer la perception identitaire du territoire. La reconnaissance de ce paysage remarquable implique une attention particulière à l'intégration des aménagements modernes, tels que les parcs éoliens, dans l'aire d'influence paysagère de la Zone d'engagement, dans le cadre distant du vignoble.

Comme l'indique la disposition 2.1.20. du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube, la charte propose de définir une zone de vigilance (conformément à la carte ajoutée en annexe du PLU) couvrant l'ensemble du territoire communal. Cette orientation se traduira ainsi dans le règlement d'urbanisme écrit par une interdiction des éoliennes dans l'ensemble de la zone agricole A du PLU de Bouranton.

Cette justification vient en concordance avec la Charte du Parc naturel de la Forêt d'Orient, du fait son inscription en tant que commune Parc. En effet cette dernière indique que la création de nouveaux parcs éoliens n'est pas autorisée ; seule l'extension d'un existant l'est. De ce fait, la commune de Bouranton qui n'a pas de parc éolien, ne peut en recevoir.

Pour toutes les têtes de chapitre de zone : La zone est concernée par la zone d'exclusion éolien conformément à la Charte UNESCO.

LE COMMERCE, DOO 3.2.10, 3.2.11, 3.2.13 – POINT D'INCOMPATIBILITE MAJEUR

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Avant modification n°5 du PLU

- Dans la zone inondables correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc. telle que repérée sur le plan des contraintes les sous-sols sont interdits.

- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings. [...]

Après modification n°5 du PLU

- Dans la zone inondables correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc. telle que repérée sur le plan des contraintes les sous-sols sont interdits.
- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings.
- Les commerces (selon définition en annexe du règlement écrit).[...]

ARTICLE UC2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification n°5 du PLU

- Les démolitions des bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés au plan de zonage sont soumises à une autorisation préalable.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés au plan de zonage sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les surfaces commerciales sont admises à la condition qu'elles ne dépassent pas 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les entrepôts commerciaux sont admis à la condition qu'ils ne dépassent pas 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une surface commerciale. Les entrepôts liés à une surface commerciale sont admis à la condition qu'ils ne dépassent pas 500 mètres carrés de surface hors œuvre.
- Les activités économiques sont admises à la condition que les nuisances qu'elles engendrent (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques sont admis, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est admis à la condition qu'il s'agisse de terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est admis à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Après modification n°5 du PLU

- Les démolitions des bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés au plan de zonage sont soumises à une autorisation préalable.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés au plan de zonage sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les surfaces commerciales sont admises à la condition qu'elles ne dépassent pas 300 mètres carrés hors œuvre nette.
- Les entrepôts commerciaux sont admis à la condition qu'ils ne dépassent pas 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette.

~~Les entrepôts commerciaux non liés à une surface commerciale. Les entrepôts liés à une surface commerciale sont admis à la condition qu'ils ne dépassent pas 500 mètres carrés de surface hors œuvre.~~

- Les activités économiques sont admises à la condition que les nuisances qu'elles engendrent (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques sont admis, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs est admis à la condition qu'il s'agisse de terrains d'accueil du camping à la ferme situés à proximité d'une exploitation agricole.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est admis à la condition que le stationnement soit réalisé sur les aires de camping à la ferme situées à proximité d'une exploitation agricole ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Article UY1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Avant modification n°5 du PLU

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - o des constructions publiques.
 - o des installations techniques d'intérêt général.
- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées aux activités de loisirs et de sports.
- Les activités de loisirs et de tourisme.
- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les étangs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Après modification n°5 du PLU

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - o des constructions publiques.
 - o des installations techniques d'intérêt général.
- **Les commerces.**
- Les opérations d'aménagement destinées aux habitations.
- Les opérations d'aménagement destinées aux activités de loisirs et de sports.

- Les activités de loisirs et de tourisme.
- Les activités agricoles.
- Les élevages d'animaux.
- Les carrières et gravières.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les étangs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

MODIFICATION MINEURE sur les toitures, les clôtures et la perméabilité
LE RECOURS AUX ESSENCES VEGETALES ISSUES DU TERROIR, DOO 2.1.8 – COMPTABILITE AVEC MARGE D'AMELIORATION

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

Avant modification n°5 du PLU

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme :

- Les toitures doivent être à deux pans et deux croupes ou deux demi-croupes ou deux croupettes ou deux basses gouttes. La partie basse de la basse goutte peut avoir une pente jusqu'à 60 degrés.
- La pente des couvertures doit être au minimum de 35 degrés, sauf celle des constructions annexes qui doit être au minimum de 30 degrés.
- [...]
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

Après modification n°5 du PLU

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

Forme

- Les toitures ~~doivent~~ peuvent être soit :
 - o à deux pans minimum et deux croupes ou deux demi-croupes ou deux croupettes ou deux basse goutte. La partie basse de la basse goutte peut avoir une pente jusqu'à 60 degrés.
 - o en toiture terrasse non accessible avec une hauteur limitée à 3,50 mètres à l'acrotère.

- La pente des couvertures des constructions principales doit être au minimum de 35 degrés, sauf celle des constructions annexes qui doit être au minimum de 30 degrés. ; sauf celles des toitures terrasses.
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture existante.
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture.
- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude inférieure à 1,00 mètre au-dessus du sol naturel. Toutefois, lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas du rez-de-chaussée peuvent être au niveau de ladite voie.

Avant modification n°5 du PLU

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre doublés ou non de haies vives.
 - soit de murs pleins avec ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum.
 - . La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 1,60 mètre.
 - . Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours. [...]

Après modification n°5 du PLU

Clôtures :

- En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre doublés ou non de haies vives.
 - soit de murs pleins avec ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum.
 - . La hauteur totale des clôtures, ne peut excéder 1,60 1,80 mètres.
 - . Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - . En tout étant de cause la réalisation des clôtures devra permettre la prise en compte du passage de la petite faune par la réalisation d'espace de 10x10 cm tous les 100 mètres, avec à minima, la création d'une trouée par unité foncière et/ou par la prise en compte du phénomène de remontée de nappe/ruissellement.
 - . Dans tous les cas, il est recommandé de se référer à la fiche outil « La clôture et le jardin » présenté en annexe du règlement. [...]

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Avant modification n°5 du PLU

- 10% au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces boisés au plan sont classés à conserver, protéger ou créer et soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- De surcroît, dans le cas de la création d'espaces communs ou de voiries lors de la réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques d'intérêt général.

Après modification n°5 du PLU

- **10% 30%** au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts **et/ou perméables**.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- **L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).**
- Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.
- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espaces boisés au plan sont classés à conserver, protéger ou créer et soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- De surcroît, dans le cas de la création d'espaces communs ou de voiries lors de la réalisation de plus de 5 constructions à usage d'habitation ou d'activité, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette doivent être aménagés en espace verts communs plantés d'arbres et d'arbustes.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques d'intérêt général.

En plus,

- **Pour le parc public de la Fontaine Saint-Pierre**, ensemble arboré remarquable aux abords de l'Eglise et de la ripisylve du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre, identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément de paysage à mettre en valeur ou à requalifier : Entretien du parc, avec possibilité de création de cheminements piétons/cycles perméables, et la possibilité d'installation de mobilier urbain démontable.
- **Pour la ripisylve du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre**, espace naturel remarquable concerné par la présence de zones à dominante humide par diagnostic, identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément de paysage à mettre en valeur ou à requalifier : Entretien de la ripisylve et des berges, avec possibilité de suppression des frênes en fonction de leur état sanitaire.
- **Pour le corridor écologique de trame urbaine**, identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément de paysage à mettre en valeur ou à requalifier : Maintien du passage pour la petite faune, entretien du cheminement piéton perméable, possibilité de plantation d'arbres et arbustes et de mobilier urbain démontable, pour le renforcement de la protection du passage de la buse.
- **Pour les deux haies** identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'élément de paysage à mettre en valeur ou à requalifier : Maintien et/ou restauration par l'utilisation d'essences locales mélangées (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).

L'AIRE INFLUENCE PAYSAGERE « COTEAUX, MAISONS ET CAVES DE CHAMPAGNE » INSCRITS AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO // CHARTE EOLIENNE, DOO 2.1.20 – POINT D'INCOMPATIBILITE MAJEUR

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Avant modification n°5 du PLU

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des abris pour animaux.
 - des constructions d'exploitation agricole
 - des installations techniques d'intérêt général.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., telle qu'elle est repérée dans le plan des contraintes, les sous-sols sont interdits.
- Les opérations d'aménagement de toute nature.
- Les carrières et gravières.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - o aux extensions des activités existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
 - o à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée à la règle ci-dessus.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les étangs.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

Après modification n°5 du PLU

- Les constructions de toute nature, à l'exception :
 - des abris pour animaux.
 - des constructions d'exploitation agricole
 - des installations techniques d'intérêt général.
- Dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc., telle qu'elle est repérée dans le plan des contraintes, les sous-sols sont interdits.
- Les opérations d'aménagement de toute nature.
- Les carrières et gravières.
- Ces interdictions ne s'appliquent pas :
 - o aux extensions des activités existantes non autorisées à la règle ci-dessus.
 - o à la réouverture d'une activité interrompue par un sinistre, non autorisée à la règle ci-dessus.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de stationnement.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre.
- Les étangs.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.
- **Les éoliennes**

FAVORISER L'INTEGRATION DES BATIS AGRICOLES ET ECONOMIQUES, DOO 2.3.7, 2.1.16 – COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMELIORATION**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR****Avant modification n°5 du PLU**[...] Matériaux et couleurs :

- Le bardage des constructions en bois devra respecter une mise en œuvre traditionnelle et privilégier les teintes naturelles.
- Les enduits des murs doivent être de teinte ocre et dérivés ou rose et dérivés.
- Les tons de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- Toitures :
 - . les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites
 - . Les tons des couvertures doivent être de couleur rouge vieilli ou marron.
 - . Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Sont autorisées les nouvelles constructions utilisant :
 - des matériaux renouvelables,
 - ou des procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
 - ou des procédés de construction permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation.

Après modification n°5 du PLU[...] Matériaux et couleurs :

- Le bardage des constructions en bois devra respecter une mise en œuvre traditionnelle et privilégier les teintes naturelles.
- Les enduits des murs doivent être de teinte ocre et dérivés ou rose et dérivés.
- Les tons de toute menuiserie et boiserie, doivent s'intégrer dans l'environnement.
- La couleur des façades et des toitures devra respecter la palette de couleurs, issue de la fiche outil n°1 du SCoT des Territoires de l'Aube concernant l'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage (voir fiche en annexe).
- Toitures :
 - . les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites
 - . Les tons des couvertures doivent être de couleur rouge vieilli ou marron.
 - . Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, ...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc., sont interdites.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.
- Sont autorisées les nouvelles constructions utilisant :

- des matériaux renouvelables,
- ou des procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- ou des procédés de construction permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation.

LE RECOURS AUX ESSENCES VEGETALES ISSUES DU TERROIR, DOO 2.1.8 – COMPTABILITE AVEC MARGE D'AMELIORATION

Clôtures :

Avant modification n°5 du PLU

- En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - o Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.
 - o Soit de murs pleins comprenant ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum.
 - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.
 - . Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - . Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Après modification n°5 du PLU

- En bordure des emprises publiques :
 - . Les clôtures doivent être constituées :
 - o Soit de grilles, d'éléments en bois, en plastique, **en métal** ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, doublés ou non de haies vives.
 - o Soit de murs pleins comprenant ou non des ouvertures et comportant des éléments de verticalité tous les 6 mètres minimum.
 - **Soit de haies végétales d'essences mélangées doublées ou non d'un grillage simple torsion laissant le passage de la petite faune, conformément à la liste des essences locales du PnrFO (voir fiche en annexe). L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).**
 - . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.
 - . Cette hauteur peut être ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
 - . Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Avant modification n°5 du PLU

- 10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion.
- Les espaces boisés au plan sont classés à conserver, protéger ou créer et soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
. aux installations techniques d'intérêt général.

Après modification n°5 du PLU :

- 10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle ; **suivant la liste des essences locales du PnrFO (voir fiche en annexe). L'utilisation d'essences locales et assimilables sont à privilégier (voir fiche recommandation PnrFO en annexe).**
- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion ; **voir fiche n°1 du SCoT des Territoires de l'Aube concernant l'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage (voir fiche en annexe).**
- Les espaces boisés au plan sont classés à conserver, protéger ou créer et soumis aux dispositions des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
. aux installations techniques d'intérêt général.

AUTRES ADAPTATIONS MINEURES

MODIFICATION MINEURE portant sur la prise en compte de la réalisation des lotissements (suppression des zones à urbaniser) et sur la transformation de la zone AUA « Le village » en zone naturelle à vocation de jardin NJ. Cette adaptation est également présentée lors de la modification du zonage.

Justification modification zone AUA en zone NJ : Le développement de la zone AUA « Le village » est conditionné à la réalisation de fouilles archéologiques (coût important) et à la prise en compte de la proximité de la zone humide. Le propriétaire souhaite valoriser l'espace naturel actuel en le plantant, et donc en le maintenant en jardin. Cela permet donc de renforcer le paysage aux abords du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

Chapitre intégralement supprimé suite à la suppression la zone AU sur le plan de zonage.

Dispositions applicables à la zone AUA

Chapitre intégralement supprimé suite à la suppression des zones AUA sur le plan de zonage.

MODIFICATION MINEURE portant sur l'ajout de la possibilité de création de piscines en zone naturelle à vocation de jardin.

Justification : Cette zone permet d'améliorer le règlement et donc pour les habitants, le confortement de l'existant pour les constructions pavillonnaires en périphérie du bourg à l'Ouest et au Sud. Il concerne également dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU les grands jardins des parcelles situés en aval du terrain de foot et du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre. Le règlement est également complété par une règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise et la hauteur des piscines.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NJ****ARTICLE NJ 2 – TYPES D'OCCUPATION ET SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Avant modification n°5 du PLU**

- Les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 10 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés à une autorisation ou occupation du sol autorisée.
- Les dépôts et stockages de toute nature sont admis à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Après modification n°5 du PLU

- Les abris de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 10 mètres carrés d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés à une autorisation ou occupation du sol autorisée.
- Les dépôts et stockages de toute nature sont admis à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les piscines couvertes ou non.

ARTICLE NJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Avant modification n°5 du PLU**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les installations techniques d'intérêt général, doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

Après modification n°5 du PLU

- Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- Les installations techniques d'intérêt général, doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
- Les piscines couvertes ou non devront être implantées avec un recul de 5 3 mètres minimum des limites séparatives y compris les rebords.

ARTICLE NJ 9 – EMPRISE AU SOL**Avant modification n°5 du PLU**

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Après modification n°5 du PLU

~~Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.~~

L'emprise totale des constructions annexes sera limitée à 10% de la surface totale de la zone.

ARTICLE NJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Avant modification n°5 du PLU**

- La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques d'intérêt général.

- Les mats, pylônes et antennes, y compris d'intérêt général, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.

Après modification n°5 du PLU

- La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques d'intérêt général.
- Les mats, pylônes et antennes, y compris d'intérêt général, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.
- Les piscines couvertes devront présenter une hauteur maximale de 1,30 mètres.

2. Les adaptations à apporter au règlement graphique

ADAPTATIONS LIEES A LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

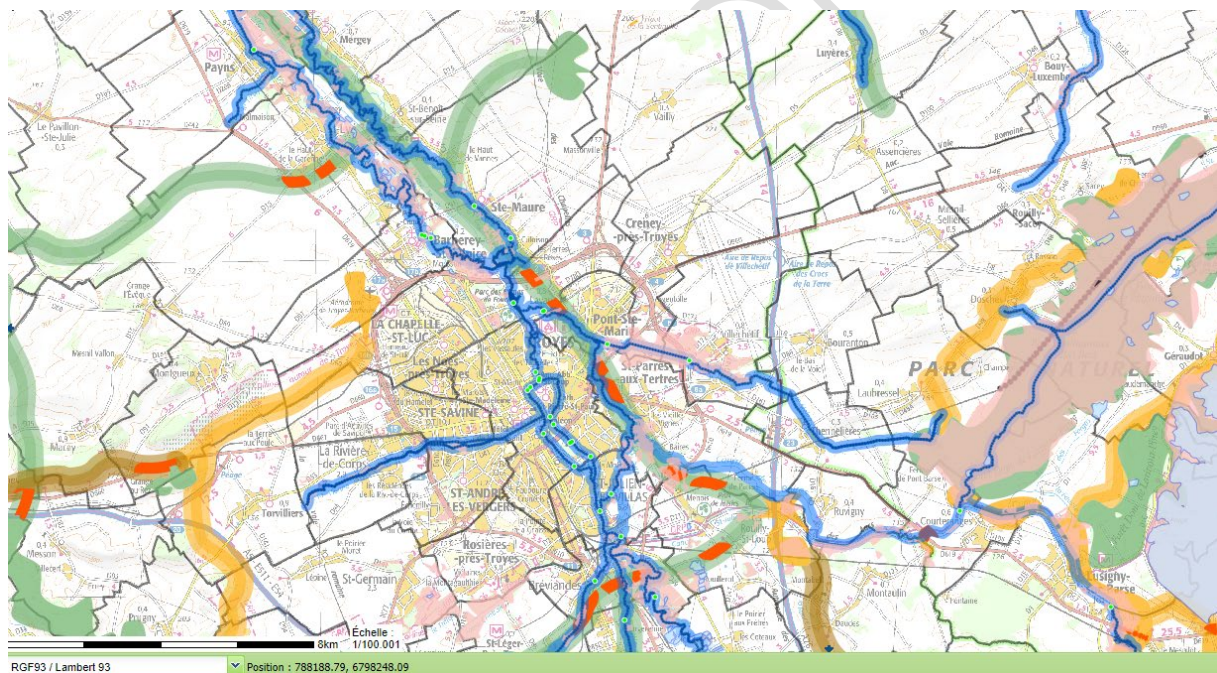
L'analyse des points de compatibilité avec marge d'amélioration et les points d'incompatibilité majeur (voir fiche analyse SCoT en annexe) a amené la commune à faire évoluer le règlement graphique du PLU, en réponse aux orientations cibles du Document d'Objectifs (DOO) suivantes :

- **Les espaces de respiration, éléments de paysage, trame verte urbaine**, DOO 1.3.3, 2.1.5, 2.3.10, 3.1.16 – Point d'incompatibilité majeur ;
- **La trame verte et bleue**, DOO 2.2.4, 2.3.9, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 – Compatibilité avec marge d'amélioration ;
- **La prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme**, DOO 3.1.17 – Point d'incompatibilité majeur

LES ESPACES DE RESPIRATION, ELEMENTS DE PAYSAGE, TRAME VERTE URBAINE, DOO 1.3.3, 2.1.5, 2.3.10, 3.1.16 – POINT D'INCOMPATIBILITE MAJEUR

LA TRAME VERTE ET BLEUE, DOO 2.2.4, 2.3.9, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 – COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMELIORATION

Trame verte et bleue



Source : SRCE Champagne-Ardenne

Le territoire communal de Bouranton n'est pas concerné par la présence de réservoirs et continuités écologiques au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Champagne-Ardenne.

Pour autant à l'échelle du bourg, la **trame verte et bleue locale** permet de révéler :

- Une continuité écologique liée à la présence du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre (trame verte et bleue). Cette dernière est constituée de la ripisylve du ruisseau, ainsi que des fonds de jardins (arborés pour la majorité) bordant le ruisseau.
- Un corridor écologique permettant à la petite faune de relier le ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre à l'espace agricole au Nord (traversant le bourg). Cette dernière est constituée d'espaces verts publics, ainsi que de jardins privés.

- Un réservoir de biodiversité de part la présence du Parc arboré de la Fontaine Saint-Pierre, à proximité immédiate du ruisseau.



Source : Géoportail

Élément de paysage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Justifications :

Sont inscrits en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- La **ripisylve du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre**, ainsi que les fonds de jardins la longeant tel que l'espace de respiration, de type jardin avec haie arborée :
 - o haut de la parcelle 60, en limite Est du Stade;
 - o bord du ruisseau, parcelle 1137 ;
 - o en prolongement de la protection en tant qu'espace boisé classé, le bas des parcelles 1540, 1105*, la parcelle 1650.

* La parcelle 1105 fait l'objet de la prise en compte de futures constructions. En effet, le bourg de Bouranton présente peu de potentiel constructible. Ce potentiel est hors contraintes environnementales et techniques et à proximité immédiate du centre et de ses équipements.

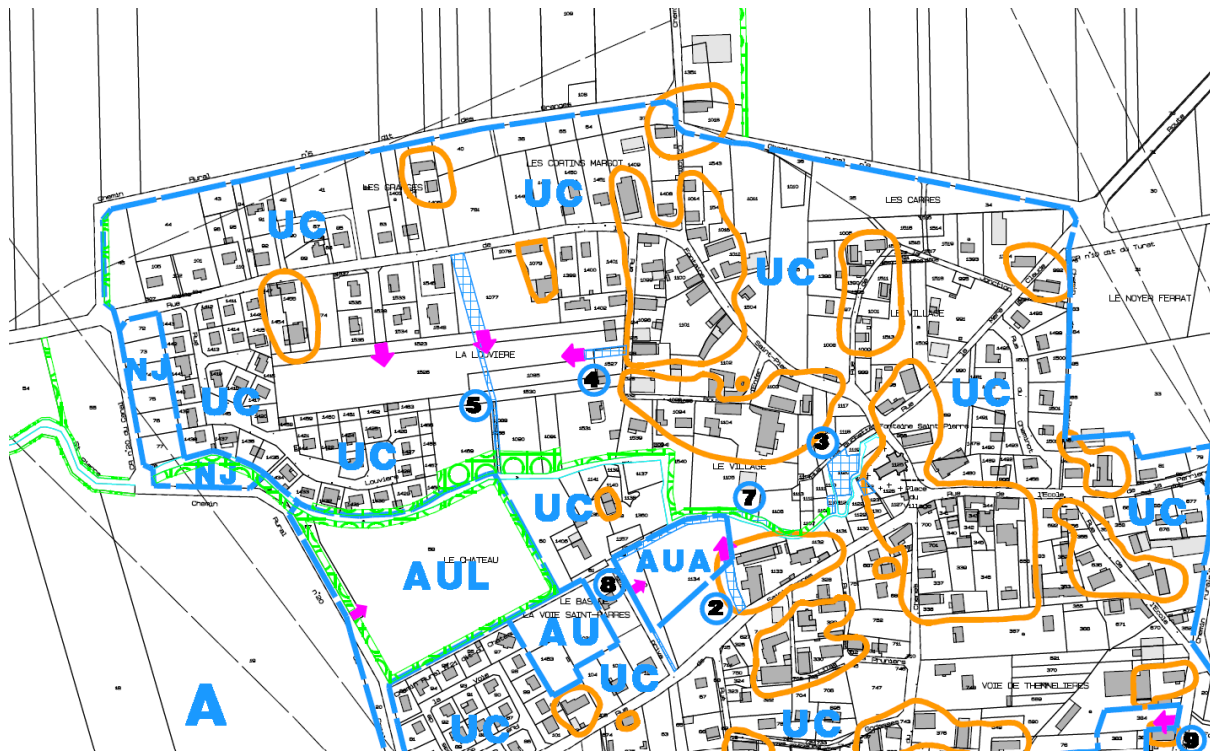
- Le **Parc de la Fontaine Saint-Pierre** (ancien ER3) + tout ou partie des parcelles privées 1940, 1105 (jusque derrière le hangar), 1650, 1667, 1107, 1111, 1108 1110, 1109.
La parcelle 1651 est exclue car elle a une vocation de stockage de bois, et donc n'est pas un élément de paysage bien que cela permette le refuge de la petite faune et des insectes ponctuellement.
- Le **corridor écologique** (trame verte urbaine) incluant les parcelles publiques et tout ou partie de parcelles privées de jardin/allée (142, 141, 1706/1695, 1597, 1598, 1613, 1620 jusqu'à la parcelle 60.

- **Deux haies d'essences mélangées** repérées par le SCoT des Territoires de l'Aube dans le cadre d'une étude sur la trame verte en champagne crayeuse - Diagnostics de

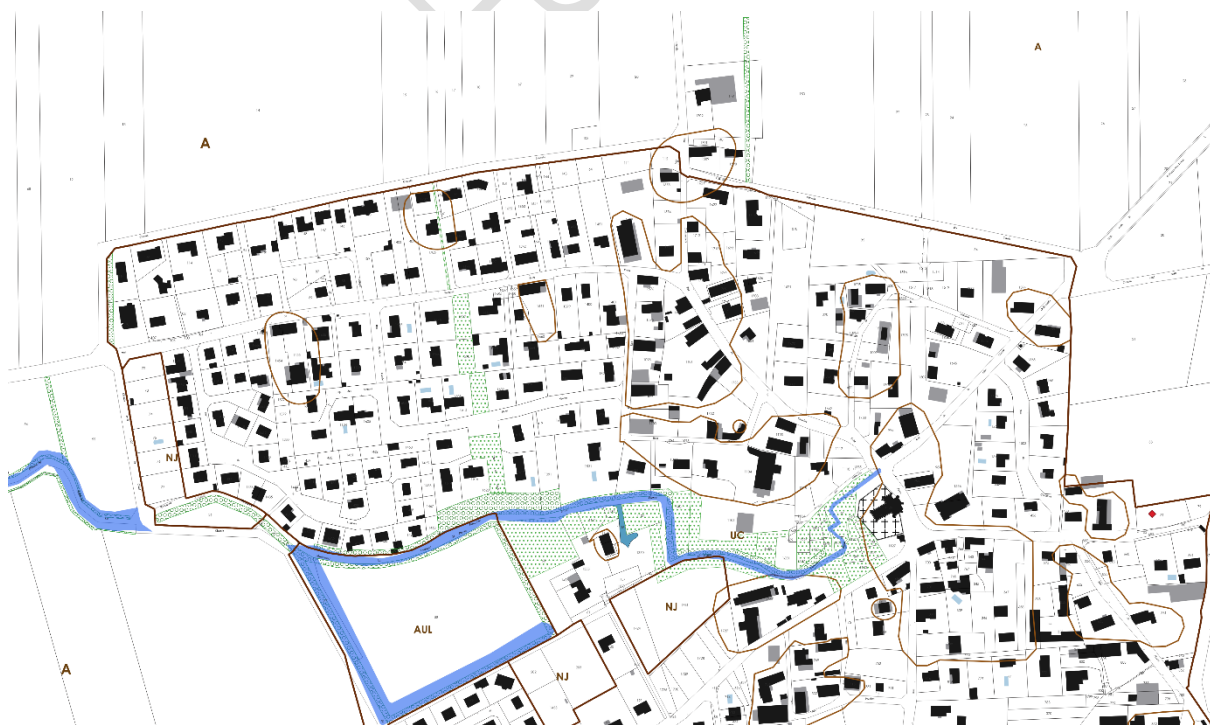
linéaires paysagers et animations territoriales au sein du SCoT des Territoires de l'Aube,
en limite de parcelle 35 et en limite de parcelle 64.

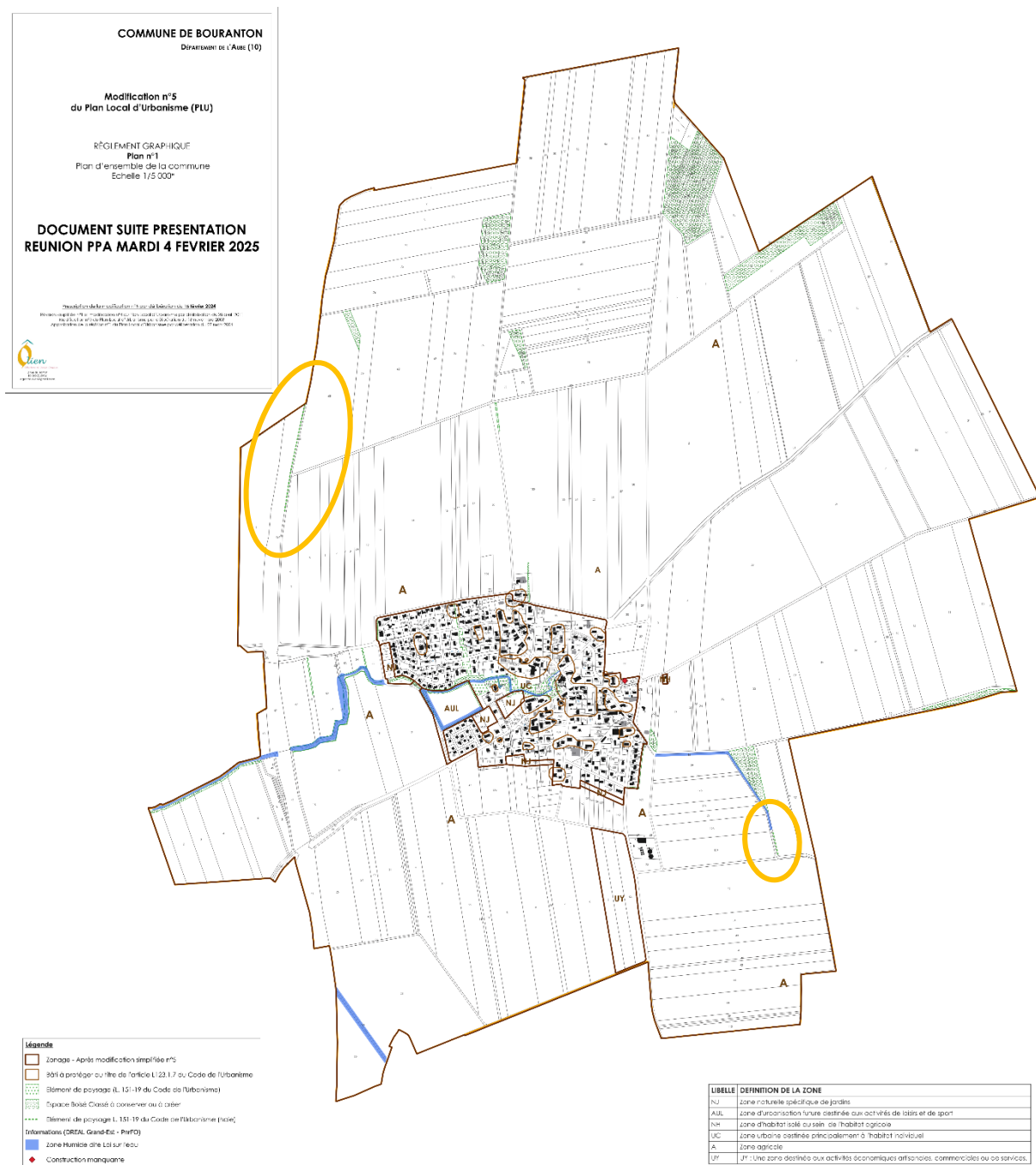
Avant modification n°5 du PLU

Aucun élément de paysage n'est inscrit dans le PLU en vigueur



Après modification n°5 du PLU





LA PRISE EN COMPTE LES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME, DOO 3.1.17 – POINT D'INCOMPATIBILITE MAJEUR

Afin de prendre en compte la gestion de l'eau et les zones humides dans le document d'urbanisme, le **plan de zonage 1** sera modifié dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU. Le plan de zonage **fera figurer, en-dessous du plan de zonage des différentes zones et prescriptions du PLU, la présence des zones humides dites Loi sur l'eau, et des zones à dominante humide par diagnostic.**

Cette donnée a été transmise par mail le 15/05/2024 par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, à la suite de la réalisation d'investigations de terrain. Ces zones humides ont été définies lors d'inventaires de connaissance et non réglementaires, à l'aide d'un diagnostic flore et/ou pédologique.

AUTRES ADAPTATIONS MINEURES

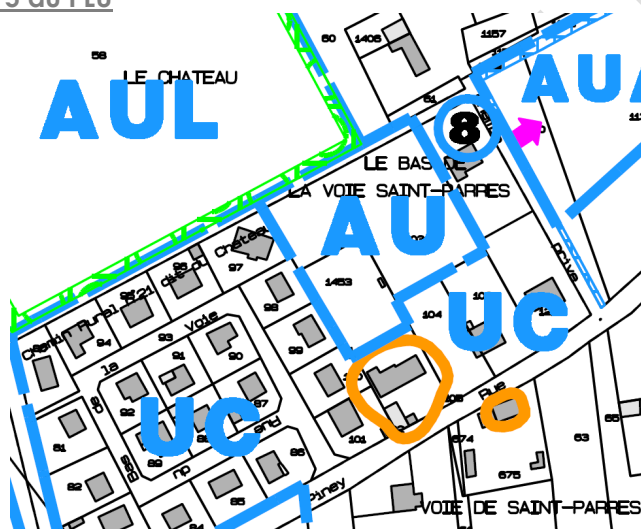
SUPPRESSION DES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser AU et AUA font l'objet d'un changement de vocation de zone, passant d'une zone d'urbanisation future (Au et AUA « le village ») à une zone naturelle à vocation de jardin (NJ), et à la suppression de la zone AUA « Derrière le village » (déjà viabilisé et pour partie construire) pour prendre en compte la réalité actuelle du territoire.

LE BAS DE LA VOIE DE SAINT-PARRES – ZONE AU

Justification : Le cœur d'îlot végétalisé de la zone AU lieu-dit « Le bas de la voie de Saint-Parres » est une zone non accessible. De plus, la parcelle 202 fait dorénavant partie de la même unité foncière que la parcelle 97. De ce fait, la zone AU, est transformée en zone NJ du PLU. Cette modification, en plus de la suppression du règlement de la zone AU, implique également la suppression de l'orientation d'aménagement – voir chapitre suivant.

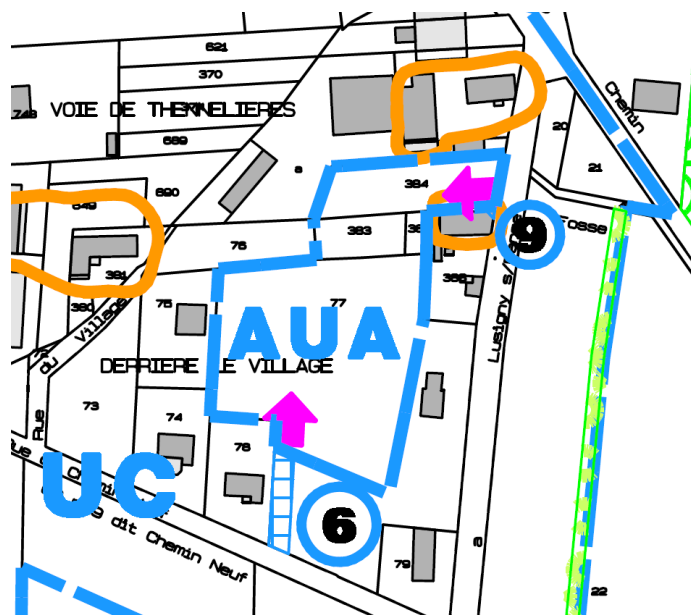
Avant modification n°5 du PLU



DERRIERE LE VILLAGE – Zone AUA

La zone AUA « Derrière le village » a été viabilisée et, a fait l'objet de découpages parcellaires ayant permis la réalisation de nouvelles constructions. De ce fait, elle est réintégrée dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU au sein de la zone UC.

Cette modification, en plus de la suppression du règlement de la zone AUA au sein du règlement et zonage, implique également la suppression de l'orientation d'aménagement – voir chapitre suivant.

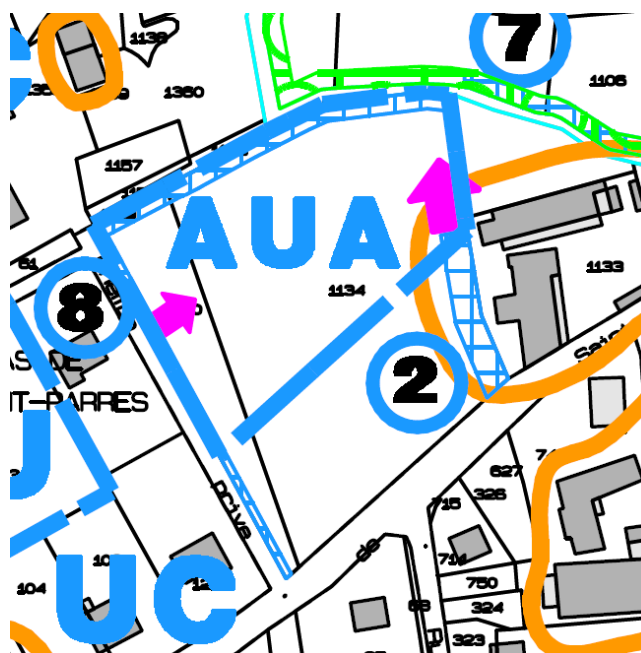
Avant modification n°5 du PLU**Après modification n°5 du PLU**

LE VILLAGE – zone AUA

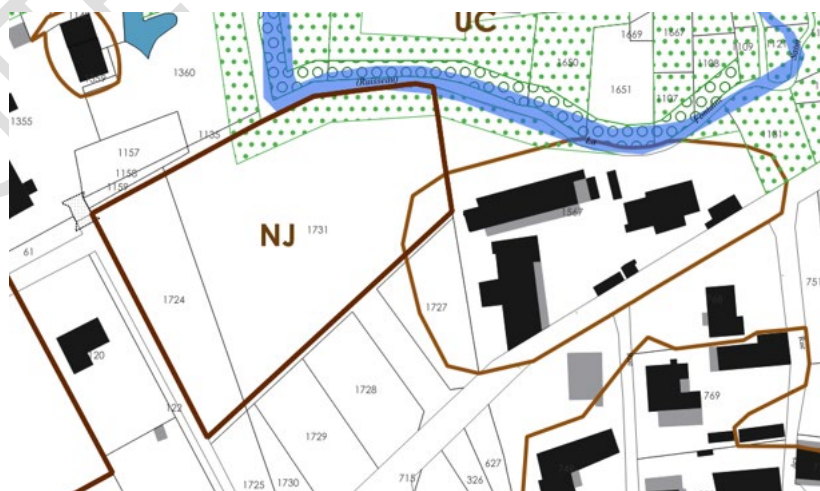
Comme indiqué précédemment, la zone à urbaniser fait l'objet d'une inscription en tant que zone naturelle de jardin (Nj) du fait du découpage parcellaire réalisé en amont au droit de la voie, de la proximité du cours d'eau et donc des zones à dominante humide, et du coût important pour le propriétaire en termes de fouilles archéologiques. Le propriétaire souhaite valoriser l'espace naturel actuel en le plantant, et donc en le maintenant en jardin. Cela permet donc de renforcer le paysage aux abords du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre.

Cette modification, en plus de la suppression du règlement de la zone AUA au sein du règlement et zonage, implique également la suppression de l'orientation d'aménagement – voir chapitre suivant.

Avant modification n°5 du PLU



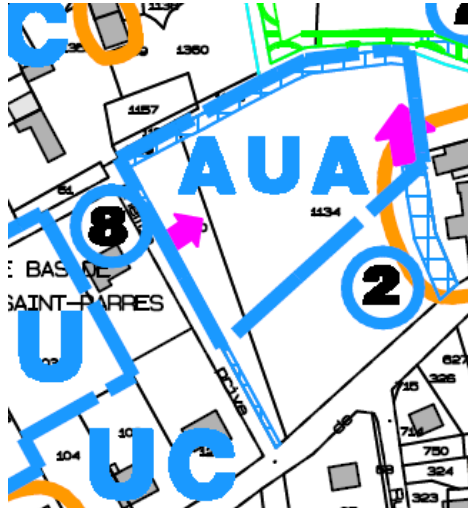
Après modification n°5 du PLU



SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé n°2 : Aménagement d'une voie de 8m d'emprise

→ La commune n'a pas fait l'acquisition des 380m² permettant de créer une amorce de voirie pour desservir la zone d'urbanisation future AUA du secteur dit « Le village », puisque les propriétaires des parcelles au droit de la voie, ont procédé à un découpage parcelle l'incluant. De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.



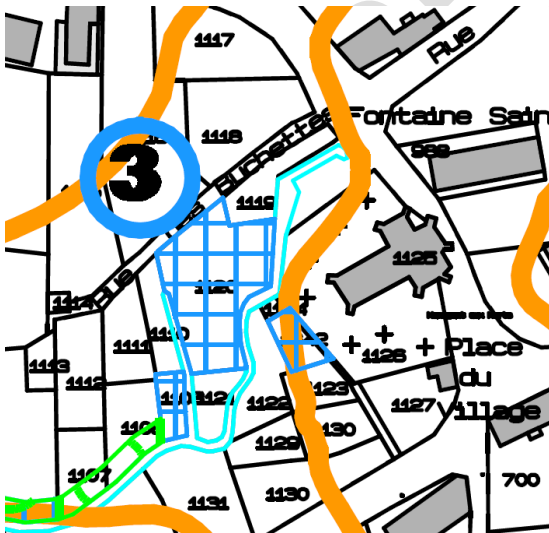
Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



Extrait Géoportail – vue aérienne 2022/cadastre

Emplacement réservé n°3 : Espace Vert

→ La commune a fait l'acquisition des parcelles concernées, situées derrière l'Eglise Pierre-Saint Paul, lui permettant de créer un parc public de part et d'autre du ruisseau avec cheminement piéton et mobilier urbain. De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.



Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



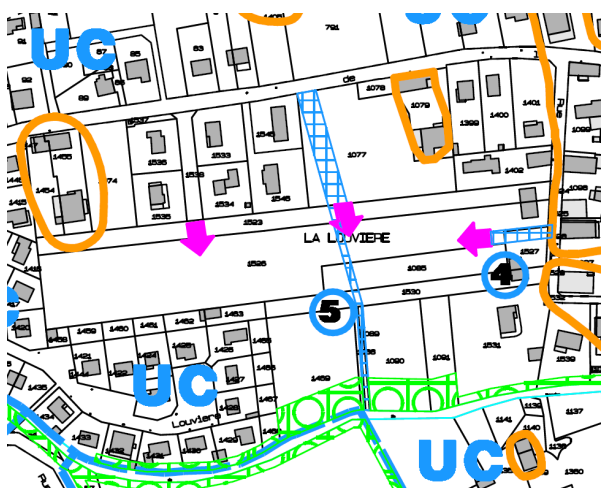
Extrait Géoportail – vue aérienne 2022/cadastre

Emplacement réservé n°4 : Aménagement d'une voie de 8m d'emprise

→ La commune a fait l'acquisition des parcelles concernées permettant de créer l'amorce de la voie d'accès au lotissement du secteur dit « de la Louvière ». De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.

Emplacement réservé n°5 : Aménagement d'une voie de 12m d'emprise et Aménagement d'un sentier de 4m d'emprise

→ La commune a fait uniquement l'acquisition des parcelles concernées permettant de créer le sentier au sein du lotissement du secteur dit « de la Louvière ». Les autres parcelles sont des parcelles de jardins privés. Aucune voie d'accès n'a été réalisée. De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.



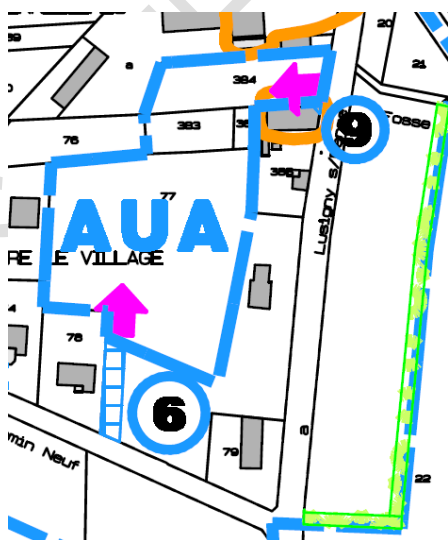
Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



Extrait Géoportail – vue aérienne 2022/cadastre

Emplacement réservé n°6 : Aménagement d'une voie de 8m d'emprise

→ La commune a fait l'acquisition des parcelles concernées permettant de créer l'amorce de la voie d'accès au lotissement du secteur dit « Derrière le village ». De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.



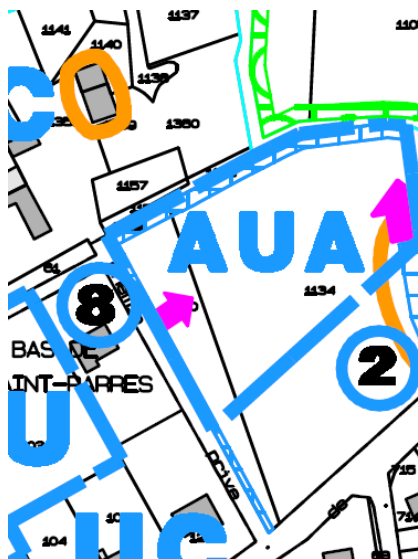
Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



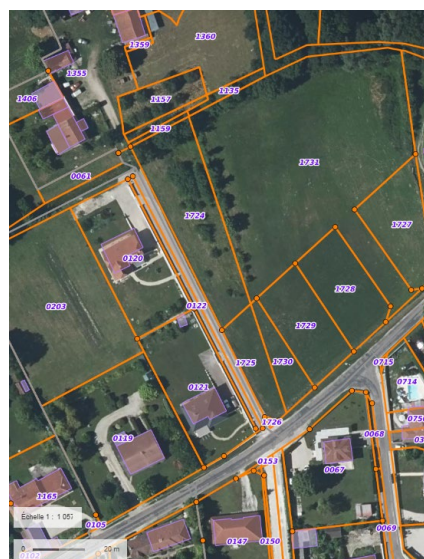
Extrait Géoportail – vue aérienne 2022/cadastre

Emplacement réservé n°7 : Aménagement

→ L'emplacement réservé n°7 est supprimé par la commune qui n'a plus le projet de réaliser une liaison douce le long de la ripisylve avec création d'un passage (ponton) du fait de la présence de zone humide/zones à dominante humide et du coût d'investissement des travaux.



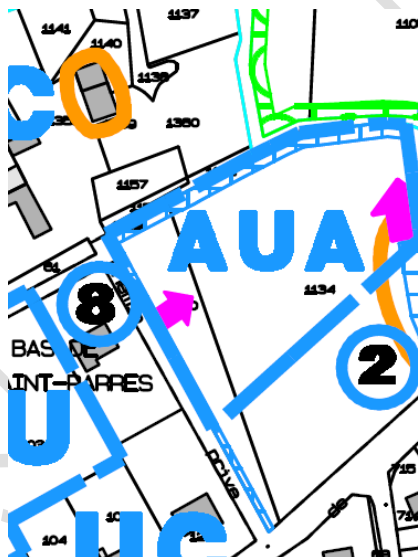
Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



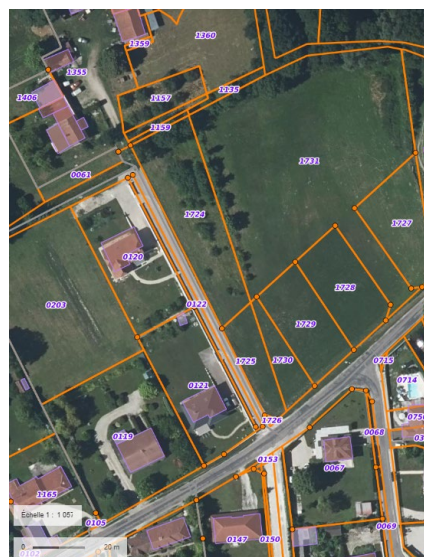
Extrait Géoportail – vue aérienne 2024/cadastre

Emplacement réservé n°8 : Agrandissement du chemin

→ L'emplacement réservé n°8 est supprimé par la commune car le chemin est privé, et il mesure 8 mètres de large, ce qui est suffisant pour l'accès privé, la zone AUA étant supprimée pour la création d'un espace de jardin NJ.



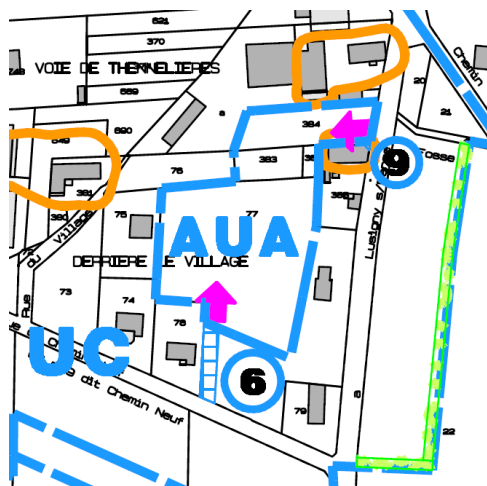
Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



Extrait Géoportail – vue aérienne 2024/cadastre

Emplacement réservé n°9 : Aménagement d'une voie (plan coupé)

→ La commune n'a pas fait l'acquisition des 12m² permettant de créer un pan coupé pour une future voie d'accès pour le lotissement du secteur dit « Derrière le village », en cohérence avec l'orientation d'aménagement puisque la parcelle 384 (actuelles parcelles 822 et une partie de 828) a fait l'objet d'un permis de construire (à cheval sur la parcelle 383). De ce fait l'inscription en tant qu'emplacement réservé n'a plus lieu d'être représenté sur le plan de zonage du PLU.



Extrait zonage PLU en vigueur approuvé en 2011



Extrait Géoportail – vue aérienne 2022/cadastre

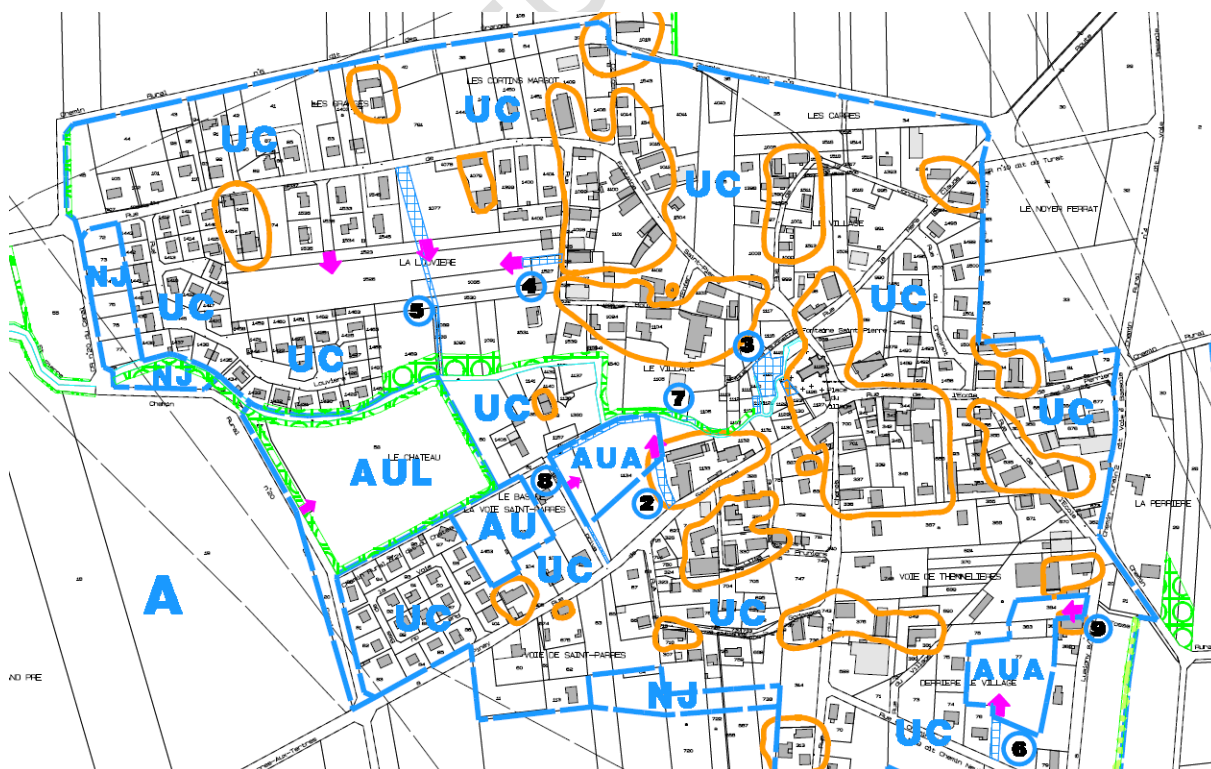
SUPPRESSION DES « ACCROCHES DE VOIRIE »

Le plan de zonage du PLU en vigueur fait apparaître des symboles « accroche de voirie ». Ces symboles n'étant pas règlementés dans le règlement écrit du PLU, et étant liés de fait aux schémas d'aménagement présentés dans les orientations d'aménagement supprimées dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU, elles seront supprimées définitivement dans le cadre de la procédure.

Avant modification n°5 du PLU

Légende PLU en vigueur :

► Accroche de voirie



SUPPRESSION DES « PLANTATIONS A REALISER »

Le figuré « plantation à réaliser » présent sur le plan de zonage concerne la frange urbaine Sud-Est sur la parcelle 22, et au Nord-Ouest sur les parcelles 117 et 118. Le figuré n'est pas réglementé au sein du règlement écrit du PLU, pour autant cette protection est à cheval sur la prescription réglementaire d'Espace Boisé Classé (EBC). De plus, ces plantations ont été réalisés par la commune. De ce fait, la présente modification du PLU n°5 permettra de supprimer la prescription « plantation à réaliser », tout en maintenant la prescription réglementaire en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme au moment de l'approbation du document.

Avant modification n°5 du PLU



Légende PLU en vigueur :  Plantation à réaliser

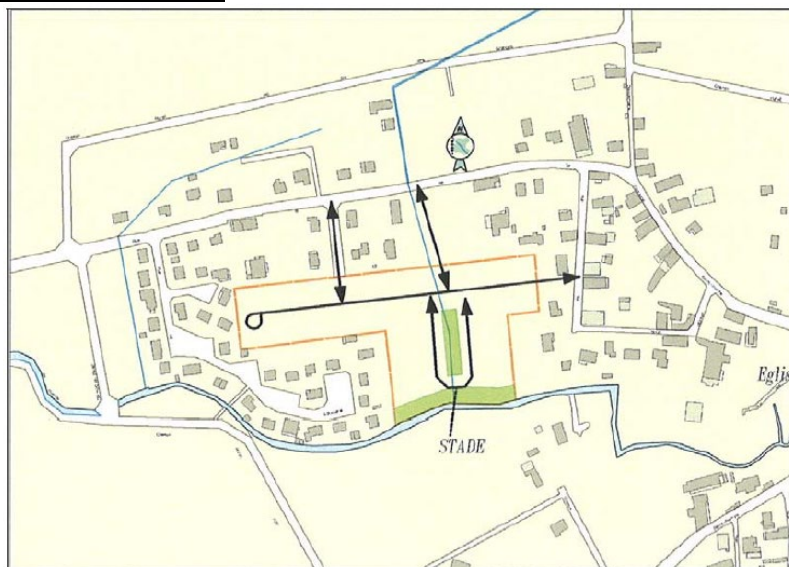
Après modification n°5 du PLU



3. Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement

Comme indiqué précédemment, depuis l'approbation du PLU de Bouranton en 2001, le bourg s'est développé, notamment au sein des espaces concernés par 2 orientations d'aménagement. La présente modification vise également à supprimer les orientations d'aménagement pour la zone AU modifiée en zone naturelle de jardin NL. **De ce fait, la présente modification n°5 du PLU vise à supprimer toutes les orientations d'aménagement, liées au développement de l'habitat. Seule l'orientation d'aménagement sur la zone UY (zone d'activités) est maintenue.**

- Secteur dit « La Louvière »

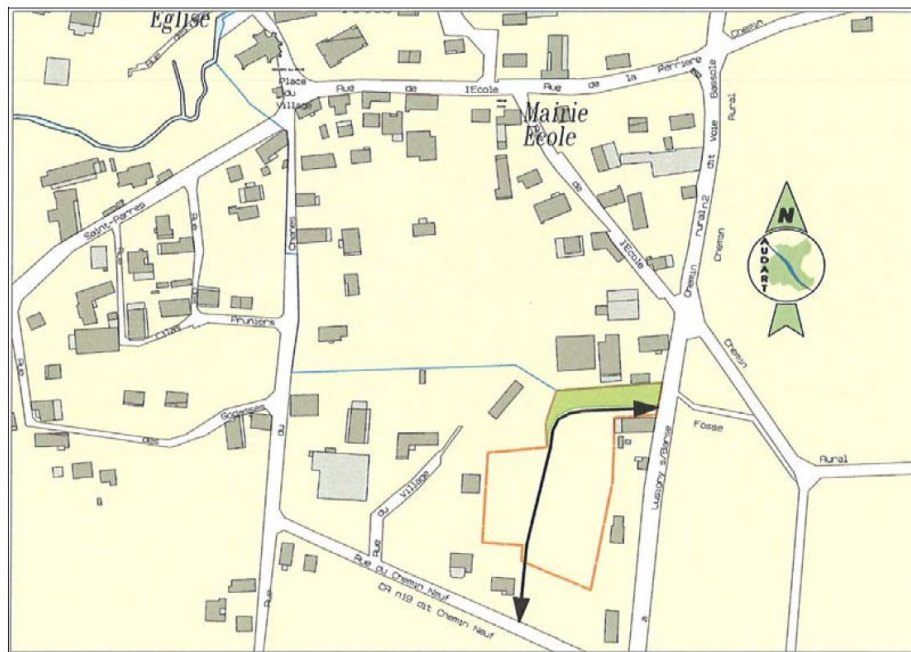


Extrait pièce OA – PLU en vigueur approuvé en 2011

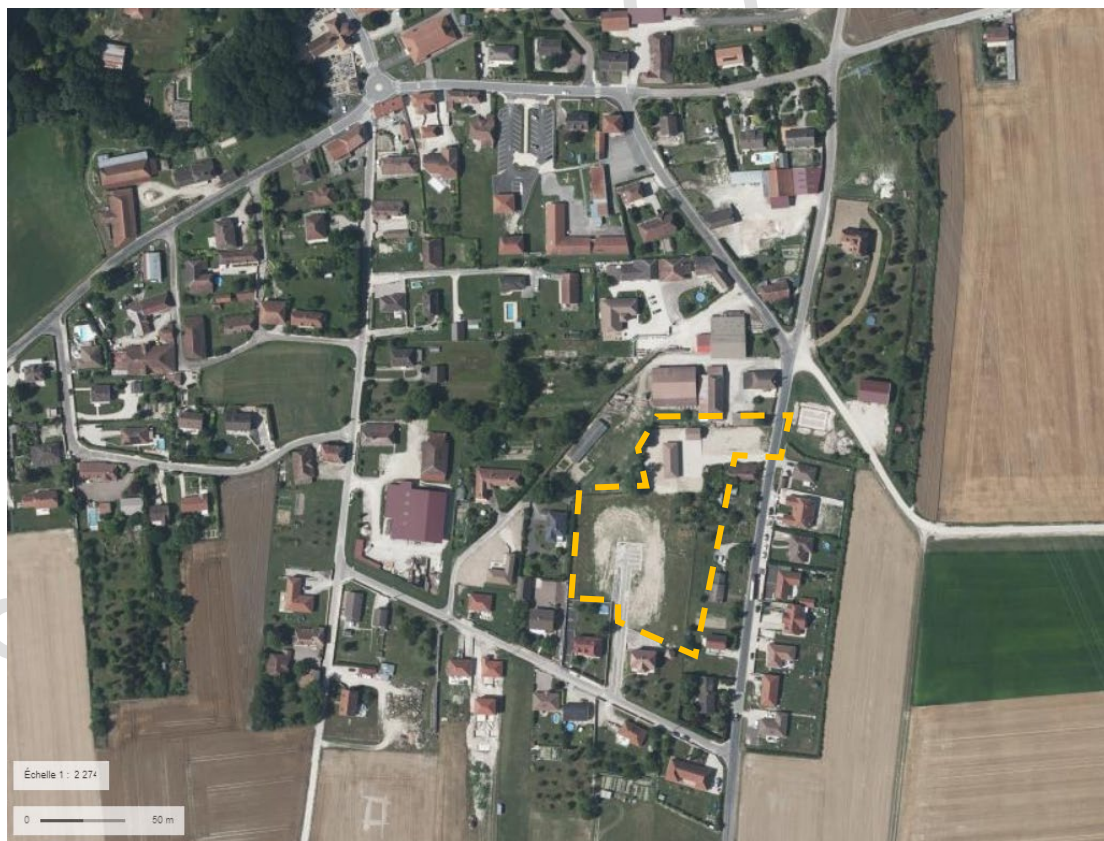


Extrait Géoportail – vue aérienne 2022

- **Secteur dit « Derrière le village »**



Extrait pièce OA – PLU en vigueur approuvé en 2011



Extrait Géoportail – vue aérienne 2022

- **Secteur dit « Le village »**

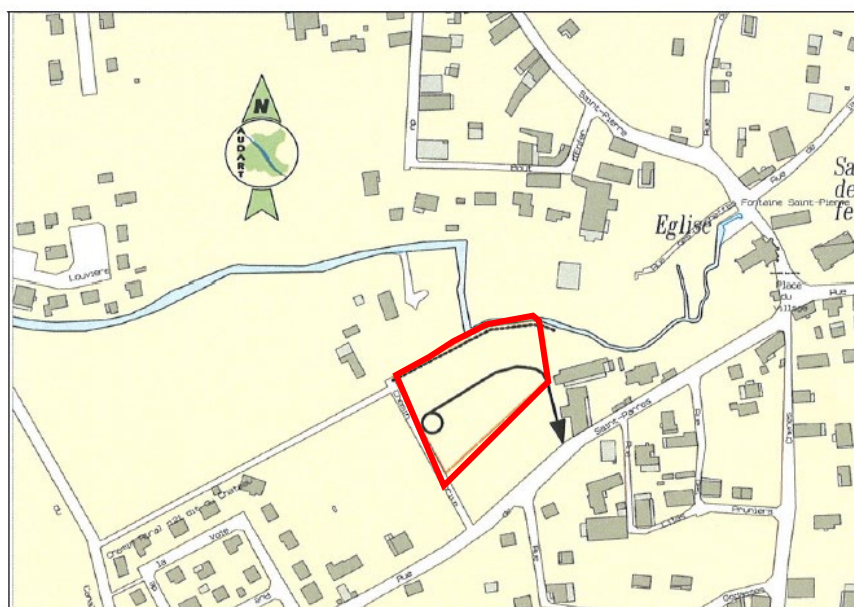
Comme indiqué précédemment, la zone à urbaniser fait l'objet d'une inscription en tant que zone naturelle de jardin (NJ) du fait du découpage parcellaire réalisé en amont au droit de la voie, de la proximité du cours d'eau et donc des zones à dominante humide, et du coût important pour le propriétaire en termes de fouilles archéologiques.

Avant la modification n°5 du PLU :

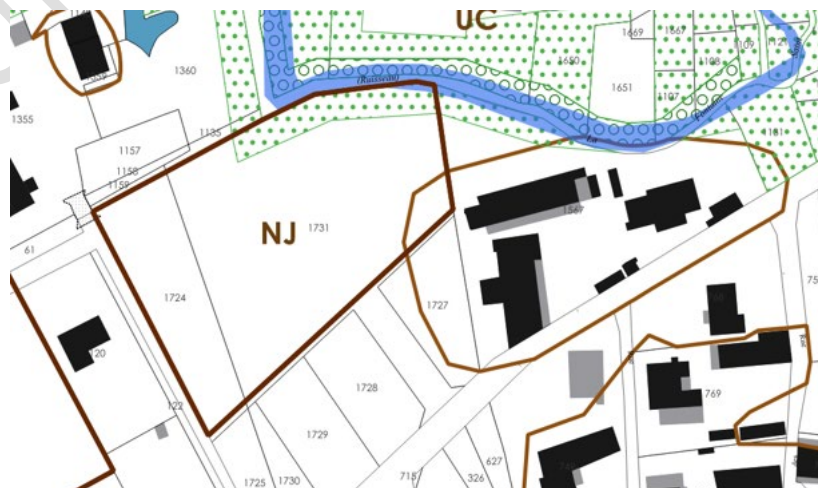
Les principes d'aménagement des secteurs à urbaniser sont les suivants

Secteur dit "Le Village"

- créer une desserte interne du secteur par la réalisation d'une voie nouvelle prenant accès sur la rue de Saint-Parres. Le tracé de la voie peut varier légèrement si les projets de détail le nécessitent,
- positionner l'aire de retournement en limite Ouest du secteur de façon à ne pas geler la possibilité d'un raccordement futur au chemin privé,
- permettre l'accès piétonnier au chemin créé le long du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre afin de relier le terrain de sports à l'espace vert central.



Après la modification n°5 du PLU :



4. Les adaptations à apporter au rapport de présentation – Justification des choix du PLU

CHAPITRE III – JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

La justification des zones à urbaniser pages 59, 60 et 61 du rapport de présentation, seront supprimées. La justification de la zone NJ sera complétée par la localisation des deux nouvelles zones (au Sud du terrain de football et à proximité du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre) et par le fait que sont autorisés, en plus des abris de jardins, les piscines couvertes ou non, sous conditions.

TABLEAUX DES SURFACES – P63

Le tableau des surfaces, page 63 du rapport de présentation, est mis à jour dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU.

Avant la modification n°5 du PLU :

Caractère de la zone	Surface en ha	Règlement
UC	42,70	La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non polluantes compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
UY	6,69	La zone UY est destinée aux activités économiques, artisanales ou commerciales.
AUA	3,94	La zone AUA correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. C'est un secteur d'habitat, d'équipements, de services et de commerces sous réserve que les opérations soient compatibles avec une organisation cohérente de l'espace.
AUL	2,66	La zone AUL est destinée aux activités de sports et de loisirs.
AU	1	La zone AU est une zone naturelle destinée à l'extension urbaine future de la commune. L'urbanisation immédiate est presque totalement interdite dans les conditions du présent règlement.
A	756,34	La zone A est une zone agricole économiquement productive en raison de la richesse de son sol.
NH	0,07	La zone NH est une zone correspondant à un habitat isolé au sein des espaces agricoles.
NJ	1,60	La zone NJ est une zone spécifique de jardins. Elle permet de constituer une transition végétale entre l'espace bâti et l'espace agricole.
TOTAL	815	

Après la modification n°5 du PLU :

Caractère de la zone	Surface en ha	Règlement
UC	47,11	La zone UC est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces (selon définition du SCoT des Territoires de l'Aube, services et activités non polluantes compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
UY	6,69	La zone UY est destinée aux activités économiques, artisanales ou commerciales.
AUL	2,66	La zone AUL est destinée aux activités de sports et de loisirs.
A	756,34	La zone A est une zone agricole économiquement productive en raison de la richesse de son sol.
NH	0,07	La zone NH est une zone correspondant à un habitat isolé au sein des espaces agricoles.
NJ	2,13	La zone NJ est une zone spécifique de jardins. Elle permet de constituer une transition végétale entre l'espace bâti et l'espace agricole et naturel .
TOTAL	815	

EVOLUTION DU ZONAGE – P64

Le tableau d'évolution du zonage, page 64 du rapport de présentation, est mis à jour dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU.

Avant la modification n°5 du PLU :

TYPE	ZONE	Modification n° 2	Révision n° 1	Tendance
Activité	UY		6,69	↗
Total Activité			6,69	↗
Agricole	A	768,98	756,34	↘
Total Agricole		768,98	756,34	↘
Habitation	NH		0,07	↗
	UC	40,22	42,70	↗
Total Habitation		40,22	42,77	↗
Habitation future	AUA	2,47	3,94	↗
Total Habitation future		2,47	3,94	↗
Naturelle	NJ		1,60	↗
Total Naturelle			1,60	↗
Réserve	AU	0,64	1,00	↗
Total Réserve		0,64	1,00	↗
Loisirs	AUL	2,69	2,66	↘
Total Loisirs		2,69	2,66	↘
Total		815,00	815,00	↔

Après la modification

TYPE	Zone	Modification n°5	Révision n°1	Tendance
Activité	UY	6,69	6,69	=
Total activité		6,69	6,69	
Agricole	A	756,34	756,34	=
Total agricole		756,34	756,34	
Habitation	UC	47,11	42,7	↗
	NH	0,07	0,07	
Total habitation		47,18	42,77	
Habitation future	AUA	0	3,94	↘
Total habitation future		0	3,94	
Naturelle	NJ	2,13	1,6	↗
Total Naturelle		2,13	1,6	
Réserve	AU	0	1	↘
Total Réserve		0	1	
Loisirs	AUL	2,66	2,66	=
Total loisirs		2,66	2,66	
Total		815	815	=

5. Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et de l'annexe aléa retrait-gonflement des argiles

Dans le cadre de la présente modification n°5, le plan des servitudes d'utilité publique a été mis à jour (servitude I4 uniquement). La notice de la servitude I4 sera également associée.

L'annexe sur le retrait-gonflement des argiles sera également mis à jour au vu de sa vétusté, et de l'évolution des législations avec les documents suivants : Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles pour la commune de Bouranton, guide sur le retrait-gonflement des argiles et guide pour construire sur un terrain argileux.

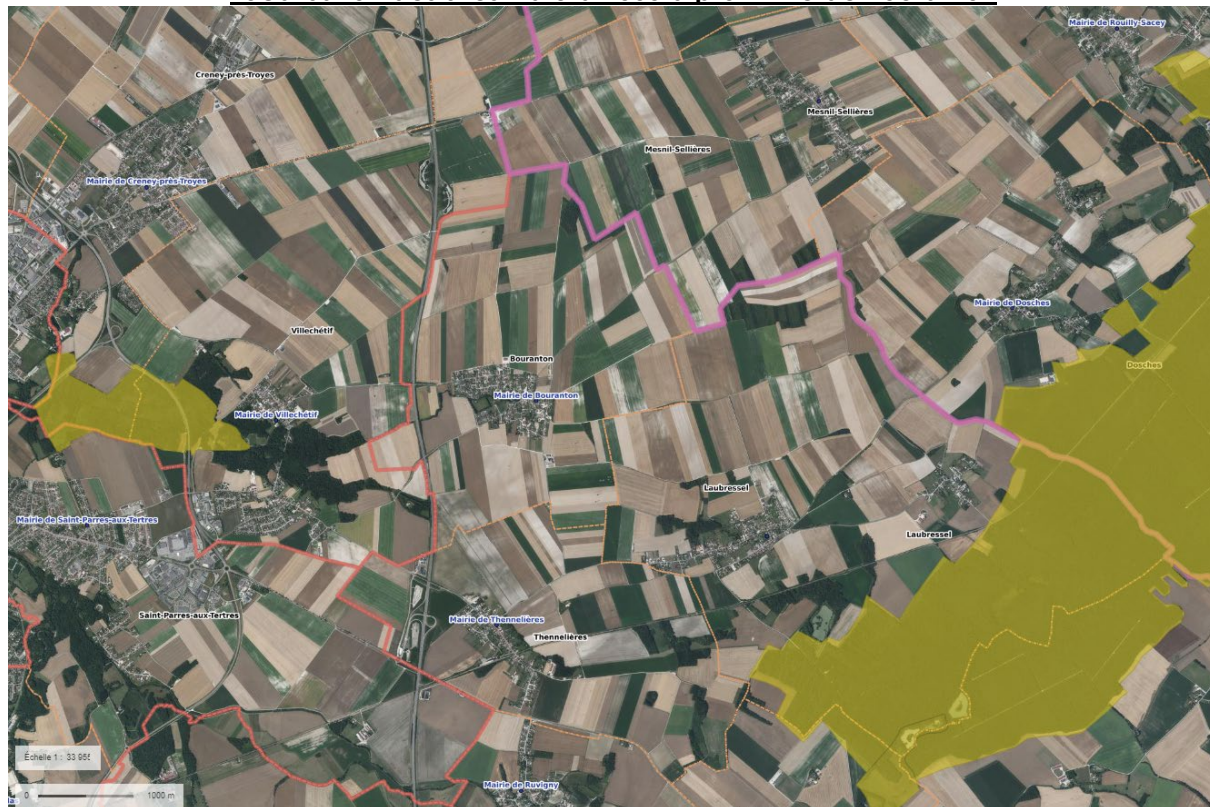
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1. Milieux naturels

Espaces naturels référencés

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000.

Localisation des sites Natura 2000 à proximité de Bouranton



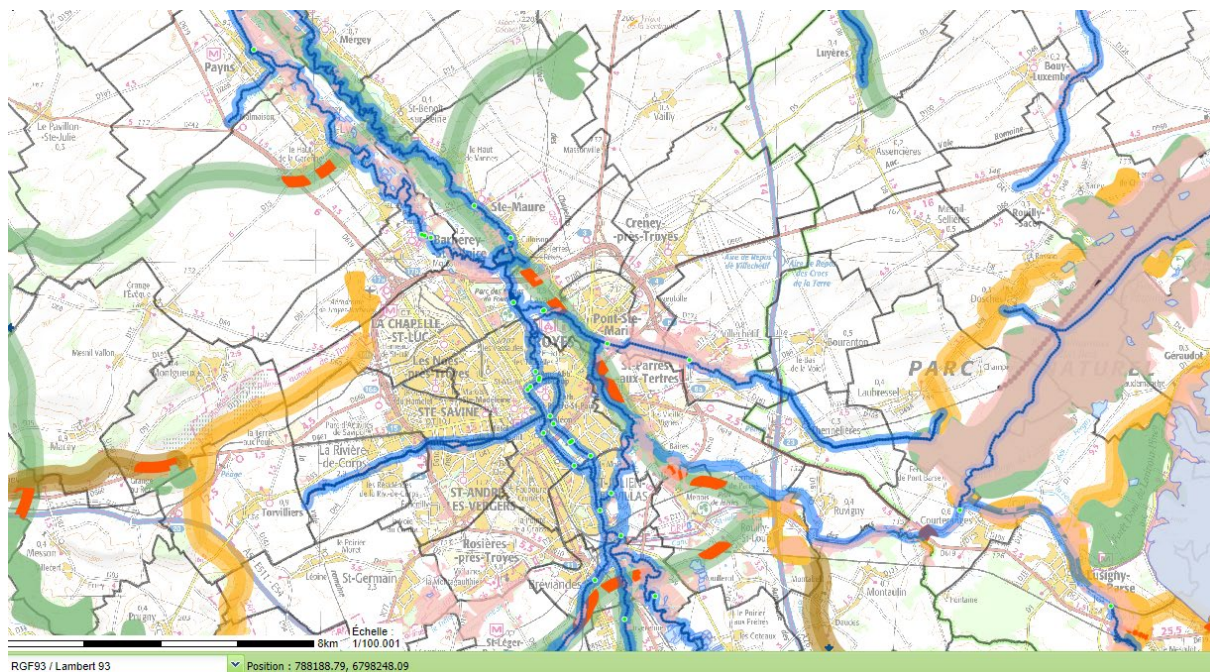
Les sites Natura 2000 directive habitat, les plus proches se situent à environ 3 et 4 kms du village. Il s'agit respectivement des sites :

- FR2100281 « Marais de Villechétif » à l'Ouest du Bourg ;
- FR2100309 « Forêts et clairières des bas-bois », à l'Est du Bourg.

⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'incidences sur les zones Natura 2000 car elles ne concernent pas les secteurs naturels.**

Enfin, le territoire communal n'est pas concerné par la présence de ZNIEFF.

Réservoirs et continuités écologiques



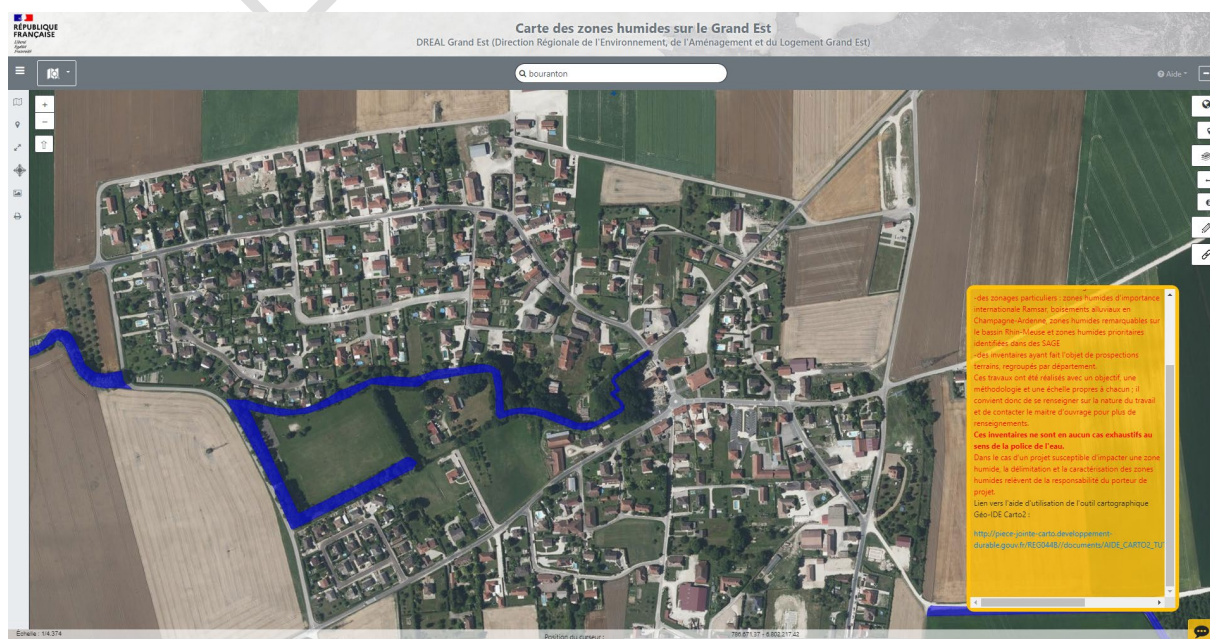
Source : SRCE Champagne-Ardenne

Le bourg n'est pas concerné par la présence de réservoirs et continuités écologiques. La présente modification n°5 permet d'identifier un corridor de la trame urbaine, connectant la ripisylve du bourg aux espaces agricoles situés au Nord du bourg.

⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'incidences sur les continuités écologiques du territoire.**

Zones humides

La commune n'est pas concernée par la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau » identifiées par la DREAL. Un diagnostic de terrain a été réalisé par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient (PnrFO). Il permet de présenter précisément le positionnement des zones humides sur la commune.



Source : DREAL Grand-Est

La présence de zones humides se situent dans le bourg, principalement le long du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre. Ils sont identifiés dorénavant en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. **Le plan de zonage est mis à jour pour informer de la présence de ces espaces naturels sensibles.**

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte des zones à dominante humide sur le territoire communal ; au contraire, elles viennent les identifier et les préserver en faisant apparait la présence de zones humides sur le plan de zonage.**

2. Ressource en eau et assainissement

La commune appartient au syndicat des eaux de Mogne-Seine-Barse. L'approvisionnement est assuré par un puits situé sur la commune de Verrières, au hameau de Saint-Aventin. Une conduite de refoulement amène l'eau vers un réservoir principal sur tour de 1000m³. Des réservoirs équilibrés se situent sur les communes de Lusigny-sur-Barse (réservoir de 500 m³) et de Mesnil-Saint-Père (réservoir de 200 m³).

La commune est en assainissement individuel.

Les ouvrages de collecte des eaux pluviales sont peu nombreux. Quelques tronçons sont busés et relayés par des tronçons à ciel ouvert. L'infiltration est privilégiée à la parcelle.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de la ressource en eau et assainissement puisqu'elles n'étendent pas le potentiel constructible et donc les capacités des réseaux actuels.**

3. Paysage et patrimoine

La commune fait partie du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient (PnrFO).

La modification n°5 du PLU n'a pas d'impact sur les éléments majeurs du patrimoine bâti puisqu'elle ne prévoit pas leur modification ou destruction, et que les protections existantes sont maintenues.

Les changements apportés au règlement écrit n'impactent pas la bonne intégration des constructions dans la trame bâtie. Ils viennent au contraire veiller à l'intégration du bâti agricole en zone agricole.

De plus, de nombreux éléments de paysage ont été ajoutés dans le cadre de la présente modification n°5 du PLU, identifiant et protégeant des cœurs d'îlots, des vergers et la ripisylve du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre.

Enfin la commune appuie sur la qualité du cadre de vie, et la protection du paysage en augmentant le pourcentage d'espaces libres verts/perméables au sein de la zone urbaine.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte des paysages et du patrimoine sur le territoire communal ; au contraire, elles viennent les identifier et les préserver.**

4. Risques et nuisances

Risques naturels :

Le bourg est concerné par le risque de remontée de nappe et d'inondations de cave, fiabilité forte. Deux états de catastrophe naturelle pour inondation et/ou coulées de boue ont été attribués entre le 25/12/1999 et le 30/12/1999, et dernièrement entre le 05/09/2022 et le 28/10/2022.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte du risque de remontée de nappe et d'inondation de cave sur le territoire communal. Le risque est déjà identifié et pris en compte dans le PLU en vigueur, notamment sur le plan des contraintes sur lequel les sous-sols sont interdits dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement, etc. De plus, une attention particulièrement est portée sur le maintien de la perméabilité hydraulique des clôtures et l'augmentation de la perméabilité des sols en zone urbaine. Cette dernière disposition figure bien dans la proposition d'évolution du règlement.**

Le bourg, dans sa quasi-intégralité, est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles niveau modéré.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal. Une annexe sur le retrait-gonflement des argiles contenant le guide pour les constructions, la carte et la brochure, sera ajouté au PLU dans le cadre de la présente modification n°5.**

La commune est classée par la préfecture à risque pour l'aléa mouvement de terrain, et plus précisément pour les tassements différentiels. Ce dernier est identifié au sein du lotissement au Nord du bourg. Un état de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain a été attribué entre le 25/12/1999 et le 30/12/1999.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte de l'aléa mouvement de terrain sur le territoire communal.**

Risques technologiques :

La commune compte une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'entreprise SOUFFLET située au Sud du bourg (rue de Montaulin).

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte du risque technologique lié à l'ICPE, puisque le périmètre est maintenu et qu'aucune modification n'impacte le site et ses abords.**

D'après les données CASIAS, la commune compte un site pollué : une ancienne décharge, pour laquelle l'adresse et l'état d'occupation ne sont pas connus. Cette ancienne décharge n'existe plus. Il semblerait d'après les élus qu'elle ait été remplacée par l'installation d'une construction d'habitation, parcelle 81.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur la prise en compte du risque technologique lié à la pollution des sols.**

Nuisances :

L'Ouest du territoire communal est traversé par l'autoroute A26, en déblai, infrastructure classée en catégorie 2 par arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992. Cela implique une bande bruit de 250 mètres de part et d'autre du tronçon, hors zone urbaine.

- ⇒ **Les adaptations de la présente modification n°5 du PLU n'ont pas d'impact négatif sur l'exposition des populations face aux nuisances sonores, qui sont présentées sur le plan des contraintes du PLU en vigueur.**

CONCLUSION

La modification n°5 du PLU ne contrarie aucune des orientations définies au sein du PADD, n'impacte pas l'environnement, et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification n°5 du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ **Le rapport de présentation (Document 1 – partie justification)**
- ⇒ **Le règlement (Document 2)**
- ⇒ **Le zonage (Plan n°1)**
- ⇒ **Les Orientations d'aménagement (Document 4)**
- ⇒ **Annexes : Plan Servitudes d'Utilités Publiques/Notice I4, Cartographie et guides sur l'aléa retrait-gonflement des argiles, **Cartographie de l'aire d'influence paysagère UNESCO****

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.