

BOURANTON

PUBLICATION : 30/06/80
APPROBATION : 20/12/82
MODIFICATION 1: 28/06/88
MODIFICATION 2: 25/11/96
REVISION 1 : 27/03/03
MODIFICATION 3: 18/11/08
REVISION Simp.1: 29/04/11
MODIFICATION 4: 29/04/11

PLAN LOCAL D'URBANISME

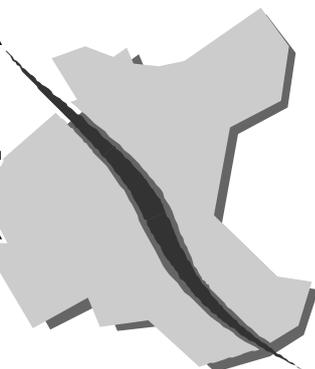
MODIFICATION N°4

DOCUMENT 1 bis

Annexe au Rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A
U
D
A
R
T



SOMMAIRE

- PREAMBULE
- EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S.
- CHAPITRE 1 - MODIFICATION N°3
- CHAPITRE 2 – REVISION SIMPLIFIEE N°1
- CHAPITRE 3 – MODIFICATION N°4

PREAMBULE

Le document I bis a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de P.L.U. intervenues après la révision n° 1.

Il constitue en quelque sorte la mémoire de l'évolution de l'utilisation et de l'occupation du sol du territoire communal.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type révision simplifiée, modification, mise à jour ou mise en compatibilité.

Aucune évolution du document n'ayant eu lieu depuis la révision n° 1, la première procédure figurant dans ce document est la modification n°3.

EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S.

PUBLICATION.....	30.06.80
APPROBATION.....	20.12.82
MODIFICATION n° 1	28.06.88
MODIFICATION n° 2	25.11.96
REVISION n°1	27.03.03
MODIFICATION n°3	18.11.08
REVISION SIMPLIFIEE N°1.....	29.04.11
MODIFICATION N°4	29.04.11

CHAPITRE 1

Modification n°3

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est un document d'urbanisme évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les grandes options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

LE REGLEMENT (DOCUMENT I)

Certaines dispositions réglementaires, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

Article UC 11 : « Aspect extérieur »

Une disposition relative à la forme des constructions impose un rapport de volumétrie entre la toiture et la façade, qui doit être de 1/3 à 2/3 ou inversement. Or, cette règle ne s'avère plus adaptée aux constructions s'inscrivant dans un projet architectural innovant ou utilisant des techniques en faveur de l'économie d'énergie et du respect de l'environnement. Par conséquent, afin de permettre l'édification de constructions plus créatives en termes architectural, ou intégrant des concepts d'éco-construction ou de constructions durables, la prescription est supprimée du règlement.

Cette modification ne remet pas en cause l'objectif poursuivi par la commune, à savoir l'intégration des futures constructions dans le tissu villageois, qui est décliné dans les autres prescriptions du règlement de la zone.

Afin d'être en cohérence sur l'ensemble du tissu villageois, cette mention est également supprimée dans le règlement de la zone AUA (zone à urbaniser à vocation d'habitat) et A (agricole).

CHAPITRE 2

Révision simplifiée n°1

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir.

Afin de permettre la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général pour la commune, une procédure de révision simplifiée du P.L.U. est engagée conformément aux articles L.123-13 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, la révision simplifiée étant réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du document d'urbanisme et dont les incidences peuvent être appréciées lors d'une réunion d'examen conjoint. En effet, les modifications sont limitées à l'objet du projet, ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision simplifiée est de permettre à la commune de mener à bien son développement tout en préservant le cadre de vie ; en ce sens il contribue à la mise en œuvre des orientations de son P.L.U.

LE PROJET

Bouranton est une commune rurale située à 7 kilomètres à l'Est de l'agglomération troyenne, qui a vu sa population augmenter depuis 1999, passant de 451 à 506 habitants en 2006. La commune bénéficie de sa proximité avec l'agglomération troyenne et offre un cadre paysager préservé, en appui du ruisseau de la Fontaine Saint-Pierre.

Afin de poursuivre son développement tout en préservant son identité, Bouranton souhaite aujourd'hui permettre un projet d'extension sur une surface limitée de 1,16 ha, à l'entrée sud du village.

Dans cette perspective, le secteur dit La Perrière situé à l'entrée sud du village, le long de la route départementale 186, est pressenti pour accueillir un projet d'extension de l'urbanisation. Cet espace est longé par la rue de l'Ecole et dispose de la voirie et des réseaux, puisqu'il est déjà urbanisé côté ouest. Son urbanisation permettrait de renforcer le tissu bâti dans la partie Est du village tout en respectant l'organisation actuelle de la commune.

En effet, en venant de Thennelières, l'entrée sud du village est marquée par des constructions récentes et en cours d'édification, implantées le long du chemin Neuf. Une extension du tissu villageois au lieu-dit La Perrière, le long de la rue de l'Ecole jusqu'au croisement avec le chemin Neuf, permettrait de matérialiser cette entrée du village au travers d'une réorganisation du front bâti. Elle permettrait également de rattacher une construction d'habitation implantée au nord du site, le long de la voie Bassole. Cet espace de développement s'inscrit dans la continuité du tissu urbanisé et respecte l'enveloppe du village.

Cet espace est identifié au Schéma directeur du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient en « espace urbanisable ». Le schéma directeur a récemment fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée par le comité syndical en date du 30 juin 2010, en vue, notamment de permettre cette extension au travers de l'évolution graphique de la carte de destination générale des sols.

Cette extension mesurée de la trame urbanisable a donc été apportée en vue de permettre une réorganisation du front urbain en renforçant la logique d'entrée de village. Toutefois, il est préconisé d'accompagner cette extension d'un traitement paysager adapté afin de marquer l'entrée du village, mais aussi d'un accompagnement des arrières de propriété afin de créer un effet tampon entre l'espace bâti et les terres agricoles. Cette extension, localisée dans la continuité du tissu bâti, est cohérente avec le fonctionnement urbain de Bouranton et s'inscrit dans les orientations du schéma directeur qui prévoit un développement harmonieux des villages tout en prenant en compte leurs caractéristiques paysagères.

Le projet d'extension envisagé est également compatible avec la charte du Parc. En effet, il est situé en « zone écologique sensible » sur le Plan de Parc, qui autorise le développement de l'urbanisme en périphérie des zones existantes. Or le projet s'inscrit bien dans la continuité du tissu existant, et dans le respect de l'organisation villageoise tout en veillant à assurer une intégration des futures constructions et un traitement paysager adapté.

Le projet s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U, dont une des orientations générales est d'étoffer l'urbanisation et de densifier le tissu existant.

Le secteur d'extension situé au lieu-dit La Perrière est constitué d'une parcelle cultivée comportant le long de la route un verger composé de deux rangées d'arbres. Cependant, ces arbres ne sont plus entretenus et certains sont en mauvais état. L'extrémité nord du secteur est constituée par un terrain en triangle qui comporte un enclos pâturé et des arbres en bordure. Les deux terrains sont séparés par le fossé du ru de la Fontaine Saint-Pierre, qui est enherbé.

Le site ne présente pas de contraintes ou de risques qu'ils soient naturels ou technologiques. Il n'est pas surplombé par les nombreuses lignes électriques qui encadrent le village de Bouranton.

LE ZONAGE (voir plan n°1)

Pour répondre aux objectifs du projet, le plan de zonage est modifié sur les points suivants :

- ↳ Le secteur dit de La Perrière, classé en zone A – zone agricole – est reclassé en zone urbaine UC, destinée principalement aux habitations, sur la partie qui borde la rue de l'Ecole, et ce sur une profondeur de 40 mètres, afin de permettre une seule ligne de constructions, en cohérence avec l'implantation traditionnelle du bâti.

L'espace boisé classé situé à l'extrémité nord du site, d'une surface de 1264 mètres carrés, est supprimé du fait du caractère non boisé du terrain qui comporte notamment un enclos pâturé.

Cet espace, d'une surface d'environ 1,16 ha, correspond à une extension très mesurée susceptibles d'accueillir quelques constructions nouvelles.

L'ouverture à l'urbanisation de cet espace ne remet pas en cause la vocation agricole du reste du terrain, ni les circulations agricoles sur le chemin dit de la Perrière.

↳ Des principes d'aménagement sont envisagés pour guider l'urbanisation du secteur en lien avec le tissu urbanisé existant.

Il est retenu de prendre appui sur la rue de l'Ecole, au bord de laquelle sont implantées des constructions côté ouest. Les futures constructions bénéficieront des réseaux d'eau potable et d'électricité qui sont déjà existants dans la rue.

A l'entrée du village et à l'arrière de la zone, une plantation à réaliser, d'une emprise de 5 mètres, sous forme de haie champêtre d'essence locale, permettra de créer un espace de transition entre les constructions et l'espace cultivé (voir le P.N.R.F.O pour avoir des conseils sur le choix des essences). Cette plantation, d'une surface d'environ 1000 mètres carrés, permettra également de compenser la surface de l'espace boisé classé qui est supprimé, sachant que les constructions seront accompagnées d'un espace vert équivalent au minimum à 10 % de la surface du terrain.

Le fossé enherbé de la Fontaine Saint-Pierre, qui traverse la partie nord du site, est et restera propriété de l'association foncière et sera préservé.

Les règles prescrites dans le document d'urbanisme communal permettront une bonne intégration des constructions dans le tissu villageois, en termes de hauteur, d'aspect architectural, de plantations, en cohérence avec le bâti existant.

IMPACTS DE CES NOUVELLES DISPOSITIONS

Les nouvelles dispositions du P.L.U. ont pour objectif de permettre à la commune la poursuite de son développement de manière maîtrisée et durable.

CHAPITRE 3

Modification n°4

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est un document d'urbanisme évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les grandes options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

LE ZONAGE (PLAN N°1)

- Au nord-est du village, au lieu-dit Les Carrés est située une zone AU, destinée à l'extension urbaine future. Aujourd'hui la zone est desservie par la voirie et les réseaux qui arrivent au droit de la parcelle suite à la réalisation de constructions sur les parcelles contiguës. Le classement est donc modifié et la zone est reclassée en zone urbaine UC, sur une surface de 4500 mètres carrés.
- Le **zonage** est mis à jour au lieu-dit La Louvière. En effet, la zone AUA est aujourd'hui urbanisée et est donc classée en zone urbaine UC.
- Sur le plan de zonage figurent deux secteurs de protection contre les nuisances liées aux **bâtiments d'élevage**. Ces deux périmètres sont supprimés car l'activité d'élevage n'est plus pratiquée.
- Les **emplacements réservés**, dont la liste figure sur le plan de zonage, sont mis à jour. Ainsi le numéro 1 est supprimé dans la mesure où le projet d'extension des équipements scolaires n'est plus poursuivi.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES LOUPES OPTIONNELLES - (DOCUMENT ECRIT N°1)

Dans le cadre de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, un nouveau document a été créé, optionnel, distinct du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), intitulé « **Orientations d'aménagement** ». Ce document correspond à ce qui était la seconde partie (facultative) du P.A.D.D. dans la loi Solidarité et Renouvellement

Urbains (S.R.U) : les « loupes », qui peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement.

Afin de tenir compte de cette évolution, le P.A.D.D du P.L.U. de Bouranton est modifié au niveau de sa présentation. Il est scindé afin que les loupes optionnelles, renommées « Orientations d'Aménagement » figurent dans un document à part entière, numéroté document 0 bis.

LE REGLEMENT – (DOCUMENT ECRIT N°II)

La présente procédure de modification permet de prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, et notamment la réforme des autorisations d'urbanisme du 1^{er} octobre 2007.

Les **dispositions générales** et les **annexes** relatives au code de l'urbanisme (espaces boisés, définitions et normes de stationnement) sont donc mises à jour.

En parallèle, les intitulés des paragraphes figurant aux **articles 1 et 2** du règlement de chacune des zones sont supprimés afin d'éviter toute référence à un régime d'autorisation ou de procédure qui ne serait plus identifié par le Code de l'Urbanisme depuis la réforme. Cette modification est sans incidence sur les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières tels qu'ils ont été définis pour chaque zone dans le cadre du P.L.U.

De même, la règle d'ordre général relative à la reconstruction à l'identique par sinistre est supprimée. Les dispositions du code de l'urbanisme applicables en la matière (la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans étant autorisée de fait) sont rappelées dans les dispositions générales.

Enfin, le décret du 5 janvier 2007 modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit un nouvel article R 123-10 1°, qui stipule que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règlements des zones urbaines et à urbaniser (UC, AUA) sont donc complétés pour que les règles relatives aux accès et voiries (article 3), à la superficie minimale des terrains (article 5), à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), à l'emprise au sol (article 9) et aux clôtures (article 11) s'appliquent à chaque terrain issu de divisions. L'objectif est que ces règles soient respectées par toutes les futures constructions, quelque soit le type d'opération retenu, en vue d'obtenir un tissu bâti homogène.

La présente procédure de modification est aussi l'occasion d'adapter ou de compléter certaines des dispositions du règlement, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes. Les modifications particulières suivantes sont donc apportées au règlement.

Article UC 1 : « types d'occupation et d'utilisation du sol interdits »

- L'article 1 est complété par une disposition qui interdit les éoliennes en raison des nuisances qu'elles peuvent engendrer.
Cette disposition est également introduite en zone AUA, à vocation principale d'habitat, et AUL, activités de loisirs et de sports.

Article UC 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

- Une nouvelle règle est introduite concernant les constructions annexes. Cette règle précise qu'elles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci. Il s'agit de permettre une implantation plus souple pour ce type de constructions.

Cette règle est également introduite dans le règlement de la zone AUA.

Article UC 11 : « Aspect extérieur »

- La **pente des toitures** est modifiée afin d'être adaptée aux constructions en rez de chaussée. En effet, la pente initiale comprise entre 40 et 50 degrés étant trop élevée, elle est donc fixée à au minimum 35 degrés, sauf celle des constructions annexes qui doit être au minimum de 30 degrés, et ce en vue de favoriser l'intégration du bâti dans le tissu communal.
Cette règle est également modifiée dans le règlement des zones AUA, AUL, et A, zone agricole.
- Une règle sur la **pente des annexes** est modifiée. Elle précise que 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. Cependant, dans le cas d'une construction dont la hauteur n'excède pas 7 mètres, si l'extension est située sous l'égout d'un long pan, le rampant doit être dans le prolongement du rampant existant.
Cette deuxième partie de la règle est supprimée car la hauteur mentionnée s'avère trop élevée et la mise en œuvre est délicate.
Cette disposition est introduite en zone AUA.
- Dans le chapitre sur les **matériaux et couleurs**, une précision est apportée concernant les teintes des murs. Il est précisé que ces teintes s'appliquent aux **enduits** des murs.
Cette modification concerne aussi le règlement des zones UY, AUA, A et NH, zone d'habitat isolé.
- Une nouvelle règle est introduite concernant les constructions en bois. Elle précise que « le bardage des constructions en bois devra respecter une mise en œuvre traditionnelle et privilégier les teintes naturelles. » afin d'assurer leur intégration paysagère. Cette règle est en cohérence avec le guide architectural et paysager réalisé par le PNRFO.
Cette règle est également introduite dans le règlement des zones UY, AUA, et A.
- Concernant les **toitures**, un complément est apporté pour ne pas s'opposer à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, et en vue de faciliter l'utilisation des énergies renouvelables dans la commune.
Cette disposition est introduite en zone UY, AUA, AUL, A, NH et NJ.
- Une règle est introduite pour interdire les toitures utilisant des **tuiles** de formes inadaptées au contexte local (exemple : tuile canal...), afin de préserver les spécificités du tissu villageois.
Cette disposition est introduite en zone UY, AUA, AUL, A et NH.

- La règle suivante est supprimée : « *D'autres dispositions sont autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ». En effet, cette disposition peut permettre des projets qui dérogeraient aux articles du règlement. Il s'agit donc d'éviter toute source d'interprétation et d'encadrer les projets au travers des règles édictées à l'article 11.

Cette disposition est supprimé dans toutes les zones concernées.

- Afin d'être en cohérence avec les dispositions de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, une règle est ajoutée. Elle précise que sont autorisées les constructions nouvelles 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.

Cette disposition est introduite en zone UC, UY, AUA, AUL, A et NH.

Article UC 13 : « Espaces libres et plantations »

- A l'article 13, la règle qui demande un pourcentage d'espaces verts est modifiée afin de ne pas faire référence à la notion d'opération d'aménagement. La phrase est donc adaptée comme suit : « 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. »
- Cette disposition est également introduite en zone AUA.

Article AUA 2 : « types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à autorisation »

- **L'article 2** est modifié afin de supprimer la règle qui conditionne l'autorisation des opérations d'aménagement à un minimum de lots. En effet, cette règle s'avère contraignante pour la réalisation de petites opérations pouvant permettre de répondre au développement du tissu communal de manière progressive et mesurée. En outre, cette disposition imposant un nombre minimal de lots est jugée illégale sur le plan du droit de l'urbanisme.

LES ANNEXES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (PLAN 3 et DOCUMENT III)

La procédure de modification est l'occasion de mettre à jour les servitudes d'alignement afin de prendre en compte :

- la suppression des plans d'alignement de la RD 86 et 186 pour laquelle le conseil municipal et le conseil général se sont prononcés (délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2010 et délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du 13 septembre 2010 donnant son accord de principe).

- Il est à noter que l'enquête publique relative à la présente modification du P.L.U. porte également sur la suppression de ces plans d'alignement.

En conséquence, le plan n°3 sur lequel sont reportées les servitudes d'alignement et le document III « liste des servitudes d'utilité publique » sont modifiés.

L'ANNEXE RELATIVE AU PLOMB (document VI)

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2002 classant l'ensemble du département de l'Aube en zone à risque d'exposition au plomb est annexé au P.L.U.

Un document écrit VII « Annexe : zone à risque d'exposition au plomb » est donc créé.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Ces modifications sont peu conséquentes et visent à permettre à la commune de poursuivre un développement maîtrisé et durable tout en préservant le cadre de vie.