Département de l'**Aube**

1a

Commune de **BOUILLY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 12Avril 2021 approuvant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature du Maire :

MAIRIE DE BOUILLY (AUBE)

Prescription de la révision allégée n°1 : 10 Juillet 2020
Modification n°1 : 12 Février 2013
Modification simplifiée n°1 : 19 Juillet 2011
Approbation du PLU : 12 Juillet 2005

Dossier du PLU réalisé par :

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
ue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Dossier de la Révision Allégée n°1 du PLU réalisé par :

Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

PERSPECTIVES
2 rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/ B.
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE **6**

DIAGNOSTIC **10**

A. SITUATION ET CADRE NATUREL **10**

1. Situation du Territoire Communal **10**

1.1. Une situation privilégiée 10

1.2. Une compatibilité avec le SCOT 10

B. ETAT INTIAL DE L'ENVIRONNEMENT **12**

1. Le Milieu Naturel **12**

1.1. Géologie et Topographie 12

1.2. Hydrographie 13

2. Milieux naturels et Paysages **13**

2.1. Les Eléments structurants du Paysage 13

2.2. Les éléments boisés 14

2.2.1. Les massifs forestiers 14
2.2.2. Les vergers 15
2.2.3. Haies, alignements et arbres isolés 15

2.3. Les espaces cultivées 16

2.4. Les espaces urbanisés 16

2.5. Des milieux naturels remarquables 17

2.5.1. La forêt d'Othe 17
2.5.2. Vallée de la Gloire et de la Côte d'Imont 18
2.5.3. Pelouses et pinèdes 19

3. Ambiances et Unités Paysagères **21**

3.1. Implantations et Perceptions 21

3.2. Les Façades Urbaines de l'Agglomération 22

3.3. Repères et Récurrences du Paysage 25

C. CADRE URBAIN ET ARCHITECTURAL **26**

1. Etat Initial du Bâti **26**

1.1. Organisation de l'Urbanisation 26

1.2. Typologie du Bâti 27

1.2.1. Le bâti ancien 27
1.2.2. Le bâti récent 27

1.2.3. Les bâtiments d'activités 28
2. Cadre architectural 29
2.1. Les formes et matériaux 29
2.1.1. Le bâti ancien 29
2.1.2. Le bâti récent 30
2.1.3. Le bâti institutionnel et religieux 31
2.2. Les ouvertures 32
D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 33
1. Evolutions démographiques 33
1.1. Evolution de la population communale 33
1.2. Evolution de la population cantonale 33
1.3. Comparaison commune et canton : 34
1.4. Mouvement naturel et solde migratoire 34
1.5. Pyramide des ages en 1999 : 35
2. Habitat 36
2.1. Répartition et Evolution du parc de logements 36
2.2. Evolution du parc de logements : 37
3. Economie et activités 39
3.1. Population active 39
3.2. Structure de la population active 40
3.3. Population active et lieux de profession 40
3.4. Entreprises 41
3.5. Tourisme et loisirs 42
3.6. Commerces alimentaires 43
3.7. Eloignement aux équipements 43
3.8. Liste des 36 équipements : 43
4. Equipements et structures intercommunales 44
4.1. Equipements d'intérêt général : 44
4.2. Structures intercommunales 45
4.3. Principales associations locales 46
E. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC 47
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. 48
A. PARTI D'AMENAGEMENT 48
1. Rappel des Objectifs Communaux 48

2. Mise en œuvre des objectifs communaux 49
2.1. Répondre aux besoins communaux en équipements publics 49
2.2. Définir le développement de l'urbanisation en maîtrisant la forme urbaine de la commune 50
2.3. Préserver la qualité paysagère de la commune 50
2.4. Répondre aux besoins en équipements publics 50
2.5. Accueillir de nouvelles activités dans une logique de développement intercommunale (artisanales et agricoles) 51
3. Traduction des Objectifs Communaux 51
3.1. Habitat 51
3.2. Activités 52
3.3. Equipements 52
3.4. Agriculture et Milieux naturels 52
B. ZONAGE ET REGLEMENT 53
1. Les zones urbaines 54
1.1. La zone UA 54
1.2. La zone UC 55
1.3. La zone UE 55
1.4. La zone UY 56
2. Les zones d'urbanisation future 57
2.1. La zone I AU 57
2.2. La zone IIAU 58
3. La zone agricole 59
4. Les zones naturelles 60
5. La zone humide 60
6. Tableau récapitulatif des surfaces 61
C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU 62
1. Espaces Boisés Classés 62
2. Emplacements réservés 62
3. Annexes sanitaires 62
4. Contraintes et Eléments à prendre en compte 63
4.1. Zones Naturelles 63
4.2. Sites archéologiques 64
D. MISE EN ŒUVRE DU PLU 66
1. Impact du PLU sur l'environnement 66

E. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 67
1. Loi d'Aménagement et d'Urbanisme 67
2. Servitudes d'Utilité Publique 68
3. Compatibilité avec le SCOT 71

PREAMBULE

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme définit le Plan Local d'Urbanisme.

*Article L.123-1 : **Les plans locaux d'urbanisme** exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 12, 1o) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 14) « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. »

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du

territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2o) « Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales », et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1 Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2 Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3 [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel no 2000-436 DC du 7 décembre 2000] :

4 Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5 Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13o ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6 Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7 Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8 Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9 Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10 Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11 Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12 (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » ;

13 Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que *« le plan local d'urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques.*

Il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5. »

***Le rapport de présentation** (art. R.123-2) :*

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des

secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'initiative de la révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de BOUILLY et son passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prise par le Conseil Municipal de Bouilly.

Par délibération en date du 13 février 2002, la commune de Bouilly a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et son passage en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellment Urbain de Décembre 2000. La présente révision intègre également les évolutions législatives issues de la Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 et intègre les évolutions apportées par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif au document d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Bouilly a été déclenchée par arrêté préfectoral en 1978 et approuvée le 4 février 1985. En Octobre 1985 le document a été modifié, puis révisé suite à une délibération du conseil municipal en date du 19 juin 1989, cette révision a été approuvée le 30 septembre 1991. Le Plan d'Occupation des Sols a de nouveau été modifié par délibération du Conseil Municipal le 4 novembre 2003.

Les objectifs de la présente révision sont les suivants :

- La concrétisation du projet d'école primaire intercommunale (un emplacement réservé avait été défini à cet effet dans le POS en 1991)
- La concrétisation du projet de lotissement communal
- L'anticipation des besoins futurs en terme d'évolution de l'urbanisation tant pour les activités que pour l'habitat en s'appuyant et dans le cadre législatif défini par l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme ; ces extensions se basant sur :
    - Le développement d'une zone d'activités le long de la route nationale 77 (secteur identifié en INAy dans le POS et soumis aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
    - L'extension des secteurs potentiels d'urbanisation à vocation d'habitat dans un souci de développement modéré et de maintien de la cohérence urbaine et paysagère de la commune .
- La prise en compte sécuritaire de la traversée de la RN 77 au niveau de la RD 190

Par ailleurs, les élus tiennent à préciser que le souhait de la municipalité est de conserver le caractère rural et de bourg relais de la commune, tant en garantissant la préservation de ces caractéristiques et agricoles, qu'en maintenant la présence de ces services à la population tout en permettant le développement des activités et de l'habitat.

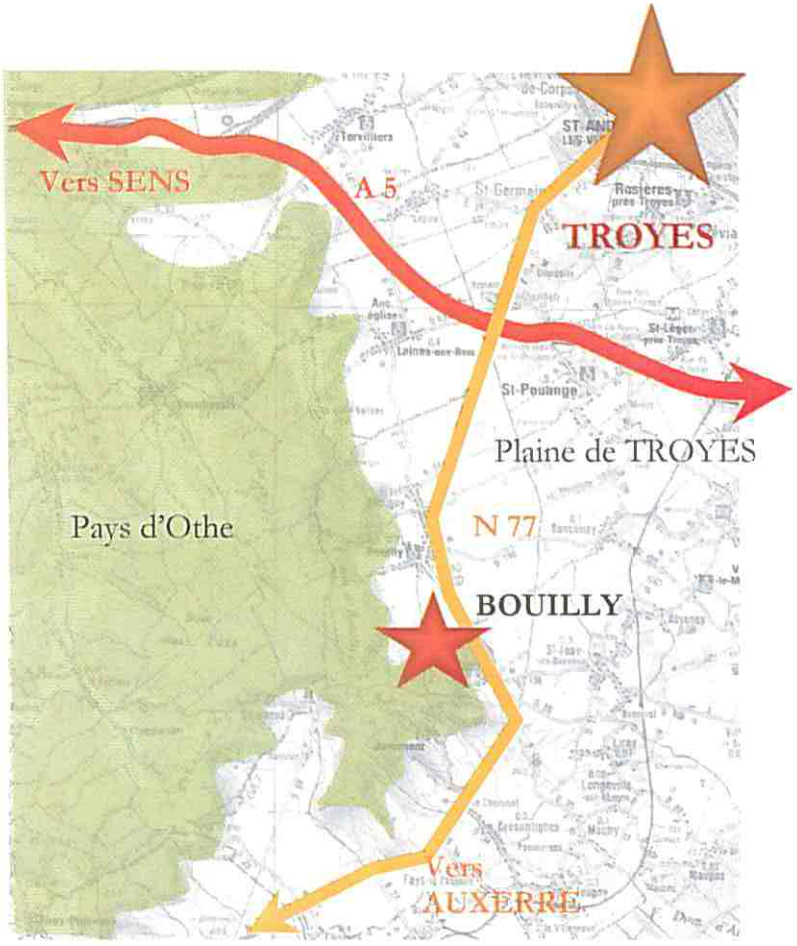
DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. Une situation privilégiée

Située à l'interface entre le Pays d'Othe et la plaine de Champagne Crayeuse, la commune de BOUILLY compte 1090 habitants au recensement INSEE de 1999. Chef lieu du canton du même nom, Bouilly est située à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération troyenne le long de la Route Nationale 77 en direction d'Auxerre.



Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1549 hectares se partageant entre les massifs boisés du Pays d'Othe à l'Ouest et les espaces cultivés de la Plaine de Troyes à l'Est.

La commune s'est installée au pied du coteau. Au cours du temps le développement urbain de Bouilly a conduit en la création d'une entité urbaine quasi continue avec le village limitrophe de Souligny.

Le positionnement de Bouilly à proximité de l'agglomération Troyenne et sa situation le long de l'axe Troyes-Auxerre sont autant d'éléments assurant un positionnement stratégique à la commune de Bouilly. En effet, Bouilly bénéficie des équipements offerts par la proximité de l'agglomération, mais a su en conservant son caractère de bourg rural resté un espace d'attraction lui permettant de maintenir son statut de bourg-relais et le maintien de ses services courants auprès de la population.

Cette proximité induit cependant une pression foncière relativement forte à l'échelle de la commune.

1.2. Une compatibilité avec le SCOT

La commune de Bouilly en raison de sa proximité géographique avec l'agglomération troyenne est également soumise aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

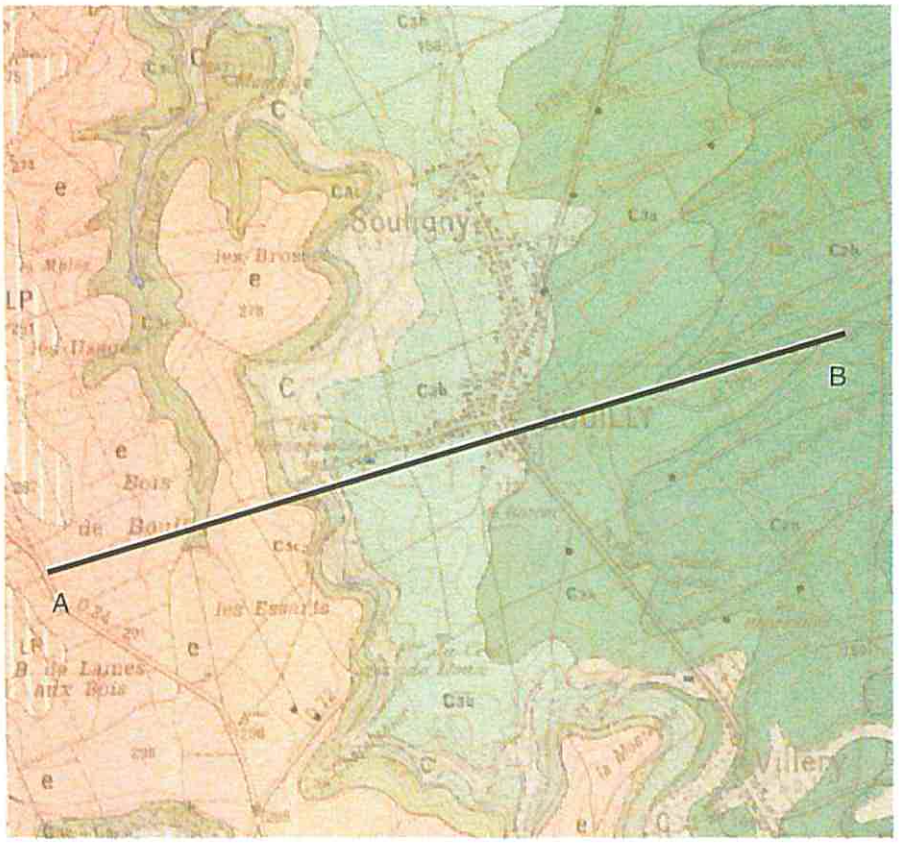
(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 3, 1°) - « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. » (...).
(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 3, 1°) Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Le périmètre de schéma de cohérence territorial n'étant pas arrêté, mais la commune de Bouilly se trouvant à moins de 15 kilomètres des limites extérieures de l'agglomération ; le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune devra être présenté en Commission Départementale des Sites et soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture.

B. ETAT INTIAL DE L'ENVIRONNEMENT

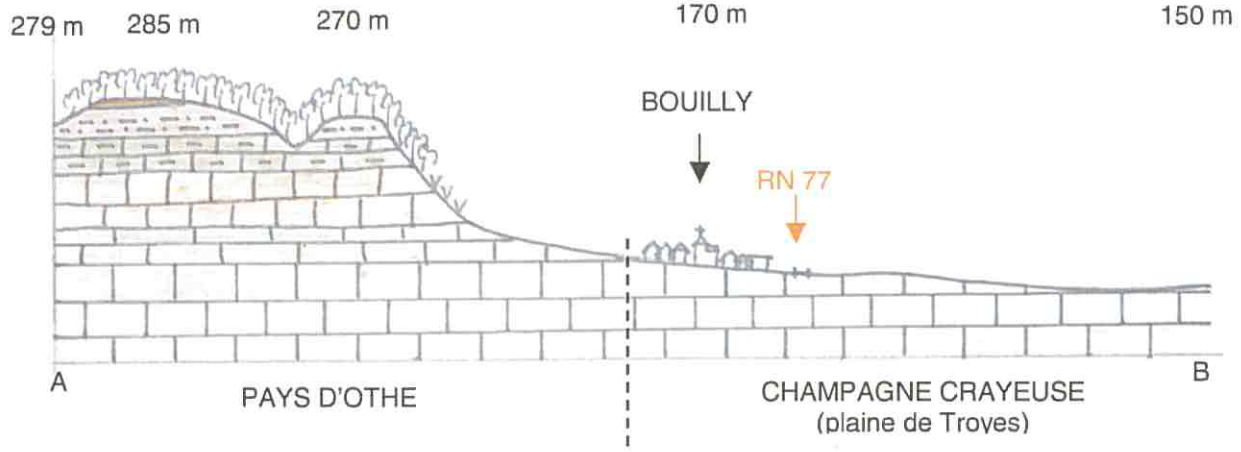
1. LE MILIEU NATUREL

1.1. Géologie et Topographie



Compte tenu de leur constitution géologique respective, le territoire communal s'étend sur deux régions géographiques très différentes. Le Pays d'Othe et la Champagne Crayeuse.

Le Pays d'Othe est un massif crayeux dont les hauteurs sont recouvertes de sable argileux ; cette couche est quelquefois recouverte par des limons des plateaux datant d'épisodes géologiques plus récents. A l'Est de la commune se déroule la plaine de la Champagne Crayeuse, relativement plane. L'interface entre ces deux entités géologiques et paysagères se traduit par un coteau abrupt dont le dénivelé est de 85 m environ.



La nature des sols influe sur la végétation qui suit les évolutions du relief, ainsi la plaine est entièrement occupée par des cultures céréalières ; quelques vergers, héritages d'une

occupation du sol et d'une organisation communale passées subsistent de façon résiduelle à proximité de l'urbanisation. Les coteaux sont recouverts par des taillis présentant le plus souvent une faible valeur sylvicole mais présentant une valeur naturelle remarquable et qui le plus souvent ont remplacé la vigne, autrefois largement présente. Le plateau accueille la forêt, essentiellement une futaie de chênes accompagnée de charmes. On distingue par endroits des enrésinements et des pelouses résiduelles.

1.2. Hydrographie

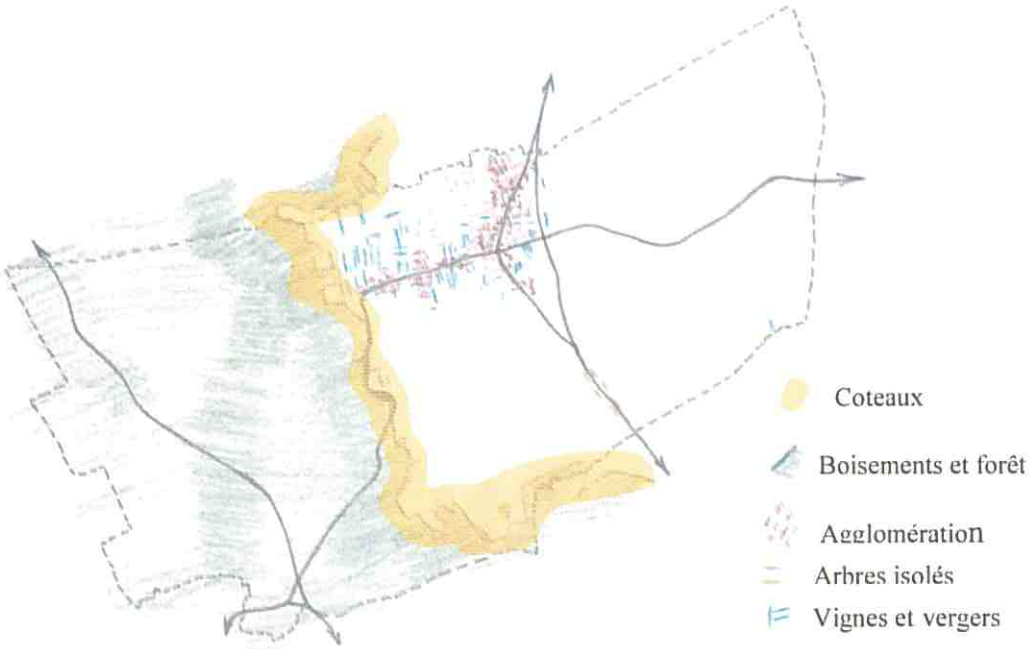
En raison de la nature calcaire des sols et leur forte perméabilité, la présence de l'eau est peu perceptible dans le paysage. Aucun cours d'eau ne traverse le territoire communal ; il convient toutefois ne noter la présence de résurgence de cette eau souterraine.

Ces résurgences sont caractérisées essentiellement par la source du Crot du Doux mais celle-ci est difficilement repérable dans la mesure où cette source est captée. Cette hydrographie semi-affleurante est perçue sur le plateau en raison de la géomorphologie qu'elle a générée, le Val de Gloire dans sa partie communale bien que considéré comme un axe sec est la traduction de cette érosion hydrique sur les calcaires. En effet plus en aval sur le territoire de la commun de Souligny une source est présente dans ce vallon.

2. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES

2.1. Les Eléments structurants du Paysage

Deux grandes unités paysagères composent le territoire de Bouilly ; la forêt et les grands espaces cultivés ; ces deux grandes unités paysagères découlent directement de la nature des sols et de la topographie.



La partie Ouest du territoire communal est caractérisée par la forêt ; ces ensembles boisés marquent les contreforts du Pays d'Othe, tandis que la partie Est de la commune se caractérise par des paysages de champs ouverts. Le bourg se situant à l'interface entre ces deux ensembles naturels au pied du coteau.

La nature même du coteau et son influence dans la perception paysagère du territoire communal joue un rôle prépondérant que le projet de document d'urbanisme se doit de tenter de préserver. Cette préservation est une volonté communale et va se traduire par une règle de non constructibilité du coteau.
La préservation du coteau mais également des espaces forestiers du plateau, des vergers et des terres agricoles est à définir dans le cadre du présent document. En effet ces espaces participent à la perception et au cadre de vie communal, se sont autant d'atouts que la commune de Bouilly souhaite préserver.

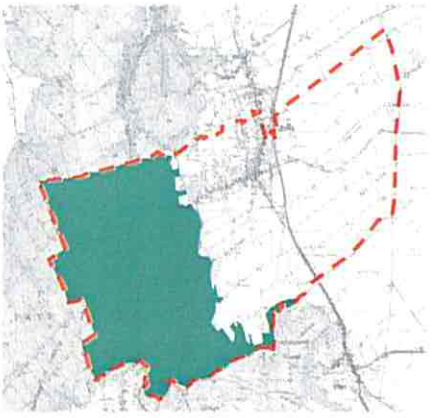
2.2. Les éléments boisés

2.2.1. Les massifs forestiers

Les grands ensembles boisés sont intégralement répartis sur les hauteurs du territoire communal, leur implantation en surplomb de la commune accentue leur perception et souligne de façon nette la transition entre les espaces agricoles et urbanisés, caractéristiques de la plaine, avec le relief du Pays d'Othe.

Ces boisements font partie du vaste ensemble naturel de « la forêt d'Othe » identifié par une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique.

Cette végétation se caractérise par la chênaie-charmaie qui est dominante ; toutefois des boisements plus spécifiques sont identifiés en fonction de critères pédologiques ou climatologiques particuliers. Ces espaces sont caractérisés par la chênaie pubescente plus clairsemée qui permet le développement d'un milieu spécifique présentant un intérêt biologique particulier ; en effet ce groupement forestier est dans les limites maximales de son aire de répartition et son maintien est dû à la nature calcaire des sols.



2.2.2. Les vergers

Traditionnellement plantés de pommiers, les vergers furent le véritable symbole de cette région.

Aujourd'hui, ils ont considérablement régressé. Seules quelques bandes d'arbres fruitiers restent présentes sur les coteaux à proximité du village.

On recense à Bouilly près d'une dizaine d'hectares de vergers, éparpillés sur trois secteurs ;

- le long de la RN 77, en arrivant de Troyes,
- à l'entrée du village, bande insérée entre le secteur d'activités et le village,
- cinq hectares, à l'extrême ouest du village, entre le village et la forêt dense du pays d'Othe.

2.2.3. Haies, alignements et arbres isolés

Les haies ne sont plus présentes que de façon résiduelle au sein de l'espace agricole, le plus souvent elles sont des résidus de réseau beaucoup plus denses qui ont été défrichés lors des opérations d'aménagement foncier. Ces dernières ponctuent cependant le paysage et sont particulièrement présentes sur les avant-buttes, ainsi que sur les terres plates de cultures céréalières. Elles sont généralement visibles à partir de la route nationale, en arrivant de Troyes ou d'Auxerre par la RN 77.

Les alignements d'arbres sont souvent présents en accompagnement de la trame viaire, ils font également partie intégrante du paysage, ils structurent la rue, cadrent la vue et guident le promeneur. Par ailleurs les alignements d'arbres jouent un rôle prépondérant dans la perception routière, ; en effet ils permettent de matérialiser des intersections par la coupure qu'ils génèrent au niveau du champ visuel du conducteur.

Les arbres isolés ponctuent le plus souvent la trame bâtie, ils agrémentent la perception visuelle du village en atténuant la minéralité des constructions, ils peuvent également souligner des équipements publics, marquer des éléments de mémoires ou souligner des monuments ou un bâti remarquable, voire même atténuer l'impact paysager d'une construction.

2.3.Les espaces cultivées

Les terres agricoles sont la forme d'occupation de l'espace la plus importante à l'échelle du territoire communal, majoritairement implantées dans la plaine sous la forme de vastes étendues caractérisées par un système agraire de champs ouverts destinés principalement aux cultures céréalières. Toutefois les parties les moins pentues du coteau sont également occupées par des terres agricoles, ces espaces initialement occupés par la vigne sont le plus souvent cultivés.

La vigne est toujours présente au sein de la commune, elle occupe les pentes du coteau de façon ponctuelle et ne fait l'objet d'aucune appellation spécifique. Ce type d'occupation résiduelle du sol est un témoin d'une période ou l'ensemble du coteau de Bouilly accueillait vignes et vergers en liaison directe avec la trame bâtie ancienne.

2.4.Les espaces urbanisés

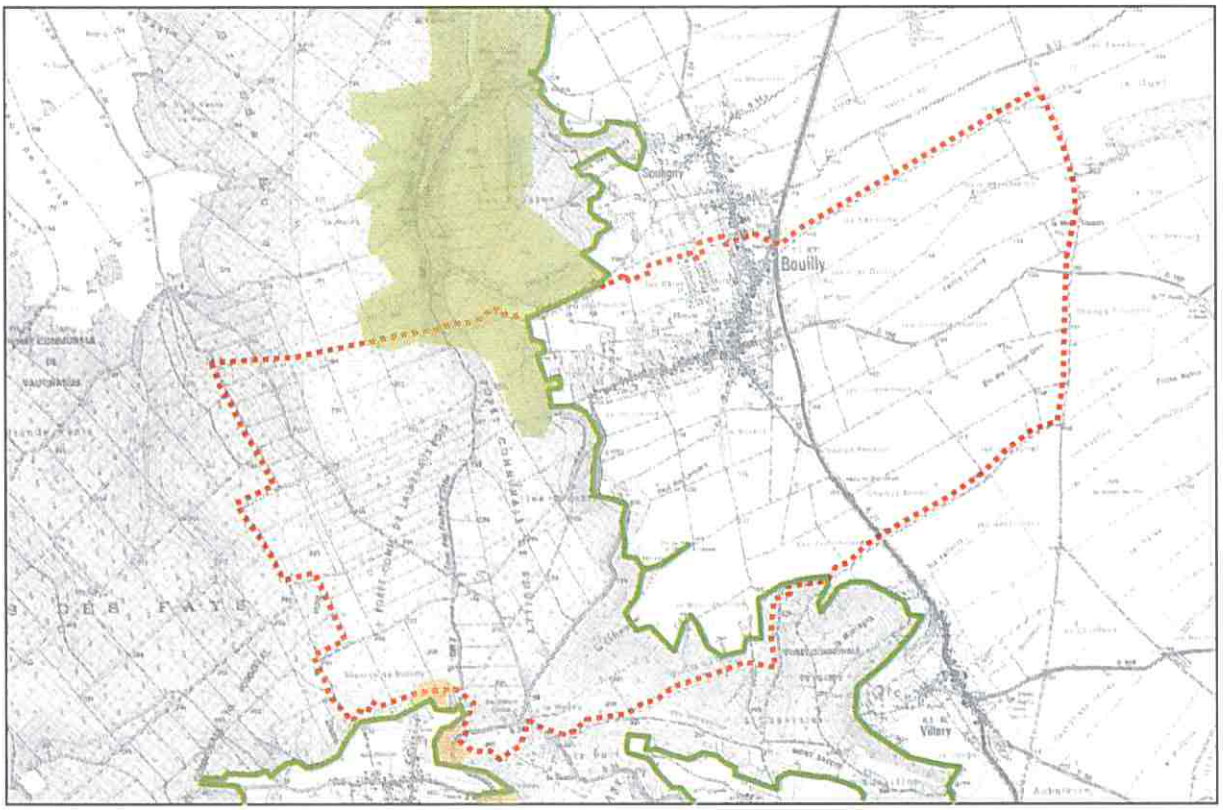
Les espaces bâtis de la commune de Bouilly sont compris en une seule entité, aucun hameau ou construction isolée à vocation d'habitat n'est identifié à l'échelle du territoire communal.

L'urbanisation s'est faite sous la forme d'un village rue avec des implantation du bâti en accompagnement des axes de circulation, principalement la rue du Bois et la rue de l'Hôtel de Vile (ancienne route nationale).

2.5. Des milieux naturels remarquables[1]

Bouilly de part sa situation sur deux entités paysagères distinctes se caractérise par des milieux naturels d'une grande richesse le plus souvent identifiés au niveau régional. Trois Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont référencés à l'échelle du territoire communal :

- ZNIEFF de type II, Forêt d'Othe et ses abords
- ZNIEFF de type I Pelouses et pinèdes de Sommeval à Saint Phal
- ZNIEFF de type I Pelouses et bois de la vallée de la Gloire et de la Cote d'Imont à l'Ouest de Souligny et de Bouilly



Pelouses et bois de la vallée de la Gloire et de la Côte d'Imont

Pelouses et pinèdes de Sommeval à Saint Phal

Forêt d'Othe et ses abords

2.5.1. La forêt d'Othe

La ZNIEFF de type II de la Forêt d'Othe et de ses abords couvre une superficie de près de 10800 hectares, et ne comprend que la partie auboise, la partie située dans le département voisin de l'Yonne fait l'objet d'une ZNIEFF pour la région Bourgogne.

La végétation essentiellement forestière comprend cinq grands types de boisements :

[1] DIREN Champagne-Ardenne

- ✓ La chênaie-charmaie mésotrophe
- ✓ La chênaie-charmaie calcicole
- ✓ La hêtraie charmaie acidiphile
- ✓ La hêtraie mésophile
- ✓ La chênaie pubescente de versant sud

Cette zone naturelle remarquable couvre toute la partie du plateau de Bouilly, la végétation est caractérisée pour l'essentiel par une futaie de chênes avec des charmes en taillis et un enrésinement ponctuel. Ponctuellement sur les pentes les mieux exposées se développement une chênaie pubescente, qui trouve ici son extension septentrionnale maximale ; associées à ce milieu on peut observer une flore remarquable, la plus souvent protégée, composé d'orchidées (le céphalantère à feuilles d'épée) ou encore le géranium sanguin.

Certaines pentes crayeuses portent des pelouses relictuelles et des pinèdes de pins noirs ; ces espaces sont le plus souvent menacés par l'absence de pâturage et le développement d'une strate arbustive venant fermer le paysage.

Cette diversité des milieux permet le développement d'une faune remarquable, tant au niveau des insectes avec des espèces inscrites sur la liste rouge régionale, qu'au niveau des amphibiens, de l'avifaune et de certains mammifères.
Les amphibiens sont bien représentés dans les secteurs humides.

2.5.2. Vallée de la Gloire et de la Côte d'Imont

Cette ZNIEFF de type I couvre près de 320 hectares localisés sur le territoire des communes de Bouilly et de Souligny.
En fonction de l'exposition des versants se sont développées des types forestiers différents. Sur les versants les mieux exposés s'est développée la chênaie pubescente ; c'est dans cette forêt clairsemée que se développent certaines espèces de lisières thermophiles, comme par exemple le Géranium Sanguin, le Genêt des Teinturiers

Genêt des Teinturiers

Géranium Sanguin

Géranium Sanguin

La diversité de ces milieux permet l'accueil d'une entomofaune variée.

Deux espèces méridionales peuvent être observées, la mante religieuse, et la petite cigale des montagnes peuvent être observées ; les amphibiens et les reptiles sont également bien représentés par la salamandre tachetée inscrite sur la liste rouge régionale et la grenouille rousse.
Le lézard des souches se rencontrent sur les coteaux les mieux exposés de la ZNIEFF.

Salamandre Tachetée

Grenouille Rousse

De nombreuses espèces d'oiseaux sont également présentes au sein de ce milieu naturel, des passereaux (pipits, pouillots, fauvettes,...) des rapaces (bondrée apivore, épervier d'europe,...) et de spics qui trouvent ici des sites favorables à leur nidification. Plus de trente espèces d'oiseaux ont été recensés sur ce site dont le Pouillot de Bonelli, rare et en régression dans la région et inscrit sur la liste rouge des oiseaux menacés en Champagne-Ardenne.

Pouillot de Bonelli

Pic Noir

Ce site en raison de ses difficultés d'approche est dans un bon état général, toutefois certaines menaces pèsent sur celui-ci ; ces menaces sont dues à la dynamique naturelle de la végétation, pouvant générer un enrésinement, mais également à une surfréquentation du site.
Ces espaces sont particulièrement à préserver dans le cadre du document d'urbanisme, par la mise en place d'un zonage spécifique permettant de limiter voire d'interdire les occupations et installations en opposition avec ce milieu. De plus l'identification en espaces boisés classés est également une garantie de préservation avec l'impossibilité de défrichement qui y est liée.

2.5.3. Pelouses et pinèdes

Ce type d'occupation du sol est identifié dans une ZNIEFF de type I qui ne touche que de façon très ponctuelle le territoire communal de Bouilly ; toutefois ce type de milieu se retrouve à l'échelle du territoire communal et correspond à des zones relictuelles situées en pied de côte. Ces espaces le plus souvent une couverture végétale composée de pins de recolonisation, venant peu à peu fermer le paysage, accompagnés de pelouses et de broussailles calcicoles.
La flore est dominée par les graminées et comprend de nombreuses orchidées

Ophrys Frelon	Ophrys Mouche	Orchis à odeur de vanille

Ces milieux secs et rocailleux sont favorables aux reptiles, dont deux figurent sur la liste rouge de Champagne-Ardenne, la Coronelle Lisse et le Lézard Vert

Les oiseaux sont également bien représentés on trouve le Bruant Zizi (nicheur rare et en régression) et le Tarier d'Europe

Ces secteurs sont dans un relatif bon état, toutefois le risque principal pesant sur ces espaces est la fermeture de ces milieux par un enrésinement par ensaimage de pins.
Ces secteurs jouent un rôle important sur la fixation des sols en limitant l'érosion des sols.

A l'image des autres zones naturelles remarquables présentes sur le territoire de Bouilly, cet espace est à protéger dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, cette préservation des coteaux est inscrite dans les projets communaux ; en effet le projet communal traduit cette préservation des coteaux par une limitation de l'extension de l'urbanisation aux premières inflexions du coteau.

Dans le cadre du document d'urbanisme ces secteurs seront identifiés en zone N (naturelle) le secteur de la Côte d'Imont sera identifié en secteur Np (zone naturelle de préservation).

3. AMBIANCES ET UNITES PAYSAGERES

3.1. Implantations et Perceptions

Le village de Bouilly est organisé et implanté le long des axes principaux, intercalé entre deux grandes entités paysagères ; le pays d'Othe et la champagne crayeuse, avec des covisibilités très fortes.

A partir de la route nationale 77, s'offre un panorama atypique, avec une façade urbaine linéaire, reposant sur la vaste plaine de la champagne crayeuse et adossée en arrière plan sur les contreforts du pays d'Othe. Cette façade urbaine est marquée par des éléments de verticalité (église et mairie au centre), rythmée et agrémentée par des vergers, alignements d'arbres et haies.

L'agglomération de Bouilly occupant une position privilégiée, recouvre une forme urbaine compacte, s'offrant aux regards depuis de nombreux points de la commune, en particulier depuis la nationale 77, ou même depuis la départementale 72, en arrivant de Sommeval.

Avec les extensions récentes, l'urbanisation linéaire à Bouilly est diluée progressivement au profit d'une urbanisation en épaisseur, notamment au Nord et à l'Est de l'agglomération. Aujourd'hui, ces extensions représentent des petites entités urbaines greffées et juxtaposées au tissu ancien de l'agglomération. Mais à terme, ceci lui procurera une forme urbaine nouvelle, différente de la forme urbaine actuelle. Cette forme sera plus compacte et plus cohérente, moyennant une structure urbaine globale et intégrée au tissu ancien.

3.2. Les Façades Urbaines de l'Agglomération

Les façades urbaines correspondent aux perceptions que l'on peut avoir d'un ensemble bâti depuis l'extérieur de l'agglomération.

Elles représentent le moment de transition du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu majeur, sinon non négligeable de l'image que renvoie l'agglomération vers l'extérieur., car elles traduisent souvent la première impression qu'offre la commune à l'œil externe.

C'est à ce niveau que se joue la notion d'intégration de l'ensemble urbain dans le paysage. A Bouilly, cette intégration est autant réussie que la transition entre les milieux est fine et progressive, car les jeux d'interpénétration amoindrissent les effets de rupture. D'ailleurs, le choix de l'implantation de l'agglomération de Bouilly, constitue le trait d'union entre les contreforts du pays d'Othe et la plaine champenoise.

La carte ci-après transcrit à la fois la profondeur et la nature du champ visuel qui traverse l'agglomération de Bouilly.

En venant depuis l'Est, par la RD 190, se dessine la façade urbaine du village, où se distingue le clocher de l'église et le bâtiment de la mairie. Cette façade urbaine cohérente est doublée en arrière plan par les contreforts du pays d'Othe et en avant plan les terres agricoles de la champagne crayeuse. Ce qui procure un sentiment de sécurité et d'assise (sorte de parvis de l'agglomération).

En arrivant depuis le Nord, la vue du promeneur est tout de suite orientée par la présence d'un front bâti aligné, créant un front visuel urbain affirmé. De même en arrivant depuis le Sud de l'agglomération, s'offre le même panorama renforcé par un alignement d'arbres.

Cette urbanité a été considérablement confirmée, notamment le long de deux axes principaux ; traversant l'agglomération de Bouilly du Nord au Sud (ancienne RN 77), puis d'Est en Ouest le long de la RD 190. D'ailleurs, le centre se constitue et se confirme au droit de l'intersection de ces deux axes principaux, pour créer un lieu de vie et centre de l'agglomération.

Plus au Nord, voire tout le Nord-Ouest de l'agglomération, où l'urbanité est dominée par le bâti pavillonnaire, se créent des fronts urbains visuels flous ou dégradés, aux arrières plans lointains, offrant des panoramas de paysages typiques du pays d'Othe.

A l'Est de l'agglomération, s'offrent à nous des vues et panoramas lointains, voire infinis du paysage de la champagne crayeuse.

Selon l'endroit de positionnement du promeneur, s'offrent à lui des paysages visuels au caractère urbain affirmé ; des paysages visuels urbains flous ou dégradés, ou alors des fronts visuels à dominante végétale (agricole ou naturelle).

Le mode d'implantation de l'agglomération de Bouilly, la forme urbaine qu'elle revêt, notamment pour ses parties anciennes, fait une transition intéressante, entre le pays d'Othe et la plaine champenoise. La notion de fond et de forme est parfaitement intégrée à ce niveau.

Le parcellaire est de forme généralement longiligne et de petites tailles pour les parties anciennement bâties, et en lanières au droit des fonds de parcelles, le plus souvent non bâties.

L'implantation des bâtiments au plus près de la rue laisse subsister un espace conséquent à l'arrière des constructions. Ces fonds de parcelles permettent la présence de cultures vivrières (au plus près du bâti), puis la plantation d'arbres, vergers et haies.

Cet ensemble de plantations constitue un filtre paysager agréable, laissant transparaître le bâti et émerger les toitures, notamment pour les parties des constructions des plus perceptibles en façade urbaine de l'agglomération (éléments de verticalité).

Les pratiques plus récentes consistant au découpage des parcelles se rapprochant du carré, et à l'implantation des constructions au milieu du terrain, rendent difficiles la constitution de tels filtres paysagers.

Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme prévoit de dimensionner les zones d'urbanisation futures de manière à pouvoir constituer à terme un parcellaire en lanières, se rapprochant plus des modes de découpage traditionnel des parcelles et d'implantation du bâti.

Il devra également maîtriser le recul des constructions par rapport à la rue, encourager la réservation des fonds de parcelles, et réglementer l'aspect des toitures.

3.3. Repères et Récurrences du Paysage

En plus d'une thématique du territoire, une analyse approfondie du paysage permet de distinguer des éléments que l'on retrouve en tout point du territoire communal, soit par leur forte perceptibilité et leur rôle de repère soit par leur récurrence ou même de permanence. Ces éléments assurent une bonne lisibilité du territoire communal mais aussi une fonction d'identification importante. Le P.L.U. devra donc veiller à la préservation des plus représentatifs d'entre eux.

Par leur situation (occupant une position centrale dans le village à l'intersection d'axes principaux), ainsi que leurs fonctions importantes (fonction institutionnelle pour la mairie et fonction cultuelle pour l'église), les deux bâtiments constituent des éléments de verticalité et des repères perceptibles en tous points. Ils sont également le support de signaux paysagers permettant l'identification de la commune, la lisibilité de l'espace et l'orientation. Il s'agit en l'occurrence du clocher de l'église, la flèche de la mairie, annonçant de loin l'occupation du site par leur prééminence. En pénétrant dans l'espace en profondeur, on découvre d'autres éléments de repères, à taille humaine, tel que le monument aux morts, marquant la centralité

de l'espace public.

Les coteaux du pays d'Othe constituent un véritable repère visuel et paysager, limitant toute la partie Est de la commune de Bouilly. Ils traversent le territoire du Nord au Sud et marquent la limite entre le plateau forestier du pays d'Othe et la plaine céréalière de la champagne crayeuse.

D'autres éléments marquent de leur empreinte le paysage, il s'agit de petits bois, de vergers et de haies boisées, fixant les limites de propriétés.

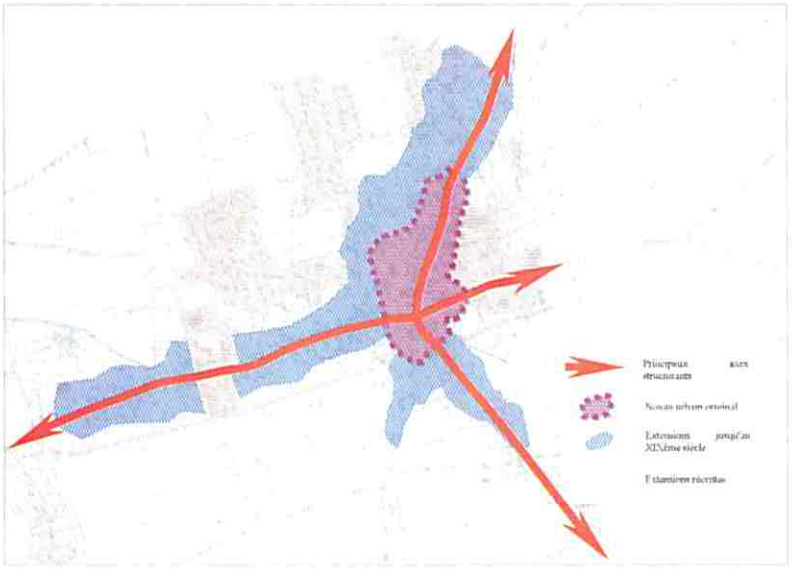
C. CADRE URBAIN ET ARCHITECTURAL

1. ETAT INITIAL DU BATI

1.1. Organisation de l'Urbanisation

L'urbanisation de Bouilly s'organise essentiellement autour d'axes principaux, disposés sous forme de pattes d'Oie, lesquels sont orientés dans le sens Nord-Sud le long des rues de l'Hôtel de Ville (tracé de l'ancienne RN 77) et dans le sens Est-Ouest, le long de la rue du Bois, cette extension s'est toutefois limitée aux premières inflexions du relief. Ces axes constituent l'armature de l'urbanisation ancienne de la commune.

Cette forme de village-rue initiale a pris de l'épaisseur au cours du temps pour donner la tache urbaine actuelle



La trame primaire est complétée par un réseau secondaire observant des dispositions sensiblement équivalentes et qui assure la desserte des différents secteurs. On notera le rôle croissant de la voie dite « des vallées » notamment dans les liaisons entre les zones d'extension urbaine mais également avec la commune voisine de Souligny.

Le caractère rectiligne de ces voiries donne un aspect de type village-rue aux artères principales.

L'ensemble du tissu urbain peut se décomposer en différentes unités.

- le centre, qui doit son caractère à la présence des principaux services publics et commerces d'une part, et à la configuration du bâti plus dense et constitué essentiellement de bâtiments traditionnels,

- Les extensions des années 50 à aujourd'hui d'autre part.

Le village de Bouilly comporte des lotissements d'époques relativement récentes, qui définissent des zones cohérentes parfaitement lisibles dans le plan de Bouilly, mais d'une typologie totalement différente par rapport au tissu urbain traditionnel.

L'urbanisation de ces secteurs donne de l'épaisseur à l'urbanisation et lui procure une forme urbaine différente.

Ces extensions occupent des emprises importantes, lesquelles ont permis d'accroître considérablement l'espace bâti. Il s'agit d'opérations groupées ou réalisées au coup par coup.

Des espaces interstitiels (libres de toute urbanisation) demeurent. Ils sont composés de jardins, de vergers ou encore d'espaces verts aménagés pour la détente. Certains sont localisés à l'intérieur ou aux abords de l'agglomération.

1.2. Typologie du Bâti

1.2.1. Le bâti ancien

Ce bâti caractérise le centre du bourg, les parcelles, souvent étroites et profondes, sont disposées en bandes ou lanières juxtaposées et régulières. Elles sont situées perpendiculairement à la voie publique. L'implantation du bâti traditionnel est réalisée en alignement parallèle à la voirie ou légèrement en retrait, laissant ainsi place à un petit jardin ou une petite cour. Dans ce cas, l'alignement est restitué par un mur de clôture.

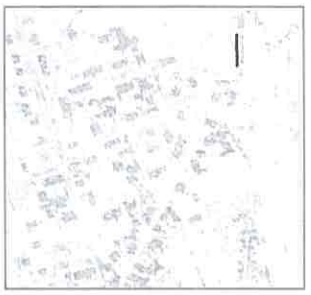
1.2.2. Le bâti récent

- Les constructions individuelles

Les formes et les dimensions des parcelles sont variées selon les opérations et leur époque. Les parcelles restent régulières, mais en complète rupture avec le tissu ancien. Les implantations sont principalement implantées en milieu de la parcelle ignorant tout rapport avec le domaine public et les voisins. On observe quelques réalisations de maisons jumelées, maisons construites à cheval sur la limite séparative, relevant d'opérations d'aménagement groupées.

➢ Le bâti collectif

On recense un seul immeuble de type collectif sur la commune de Bouilly. Son mode d'implantation sur la parcelle est équivalente en proportion à celle des pavillons construits dans le cadre d'opérations de lotissements.



1.2.3. Les bâtiments d'activités

➢ Les bâtiments industriels ou artisanaux

Les parcelles sont très grandes, en proportions variées. Les implantations de bâti sont parallèles aux limites parcellaires et peuvent occuper plusieurs parcelles. Les dispositions sont diverses, soit au milieu des parcelles (le plus souvent), soit en contact avec une des limites de la parcelle. La massivité des bâtiments, les percements et la volumétrie rendent le problème de l'insertion paysagère plus sensible.

➢ Les bâtiments agricoles

Il s'agit de bâtiments, aujourd'hui, d'une facture équivalente aux bâtiments d'exploitations industrielles. Ce sont des constructions de type ferme industrielle métallique avec agglomérés de remplissage et bardage métallique en façade. Les toitures sont généralement à deux pans et en bac acier.

L'étendue et la massivité des surfaces, ainsi que le traitement à nu des matériaux posent le problème de l'intégration paysagère.

2. CADRE ARCHITECTURAL

2.1. Les formes et matériaux

2.1.1. Le bâti ancien

Ce sont généralement des petites maisons traditionnelles, composées d'un seul bloc. Le bâti est composé de fermes dont les bâtiments jointifs se regroupent autour d'une petite cour délimitée ou pas par un porche. Ces bâtiments, sont souvent accolés les uns aux autres et composent ainsi de petits îlots séparés par des rues étroites.

On note parfois, la présence de multitudes d'enseignes au charme discret, qui ponctuent les façades des maisons et renseignent le visiteur sur la présence de commerces. L'homogénéité de ces enseignes et l'absence de grands panneaux publicitaires, banalisant ce paysage, dénote d'une volonté collective remarquable et exemplaire.

Le matériau le plus couramment utilisé est le moellon de pierre calcaire pour la maçonnerie. Il est appareillé en assise régulière et non équarrie. Les façades sont traitées en enduit à pierre vue. La maison d'habitation est généralement à 2 niveaux.

Les matériaux les plus couramment utilisés dans les constructions anciennes, notamment celles construites avant 1850, sont pour l'essentiel puisés dans le terroir ;

➢ **La terre cuite :**

En brique, tuile plate ou aujourd'hui tuile mécanique, puisée sur place ; utilisé pour les toitures, en façades ou encadrements de murs, de baies et fenêtres, la brique est utilisée parfois simplement en soubassements ou dans les façades exposées aux pluies et aux vents.

➢ **La pierre calcaire**

Le sol de la champagne crayeuse est riche de pierre calcaire. Ce dernier représente l'un des matériaux les plus utilisés dans les constructions anciennes. Il constitue aujourd'hui un élément d 'identité locale.

➢ **Le Bois :**

Matériau utilisé en bardage, en linteaux ou en couverture de façades ou même en encadrement, et il est utilisé aussi en colombages.

2.1.2. <u>Le bâti récent</u>

➢ <u>Les maisons d'habitation</u>

Les pavillons d'habitation sont de formes assez récurrentes. Beaucoup de constructions sont sur sous-sol surélevé ou de plain-plied avec un seul niveau de façade.

Les maçonneries sont élevées en bloc d'agglomérés de béton et revêtues d'un enduit.

Les toitures sont à deux ou quatre pans et recouvertes de tuiles mécaniques dans les tons rouges ou bruns.

Le terrain est parfois travaillé en butte ou en motte formant des vagues, de manière à dissimuler le sous-sol.

L'enduit plein lissé ou gratté (notamment l'enduit tyrolien) est aussi très souvent utilisé notamment sur les maisons d'habitations, plus particulièrement les plus récentes.

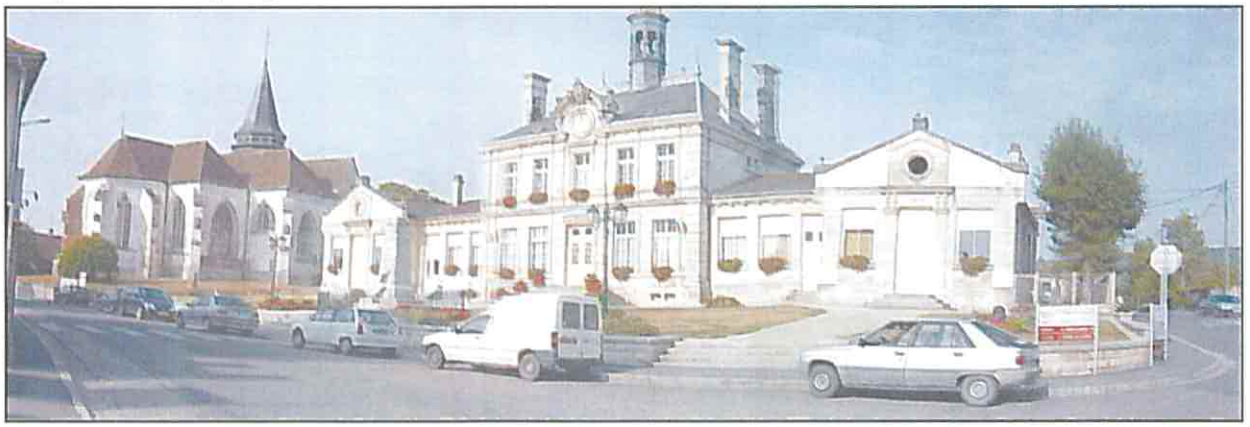
➢ Les bâtiments d'activités

De forme simple et régulière, ces bâtiments sont de grandes dimensions et couvrent des surfaces importantes.
Le matériau de construction dominant en façade est le métal avec des coloris variés et disparates.
La maçonnerie de parpaings de béton peint est également employée en façade et sert de remplissage à l'ossature du bâti. La structure est de type charpente métallique.

Les ouvertures sont variées avec une plus grande tendance aux proportions horizontales.
En bac acier ou terrasse, les toitures peuvent être à 1 ou 2 pans. Les hauteurs sont spécifiques à l'usage de chaque bâtiment, ce qui crée des jeux et une hiérarchie dans la volumétrie.
Ce sont des constructions généralement simples par leur forme et leur volumétrie.
Le principe constructif doit être économique et rapide. Située dans un environnement sensible, la qualité architecturale demande un soin assez particulier.

2.1.3. Le bâti institutionnel et religieux

De construction traditionnelle, l'église et la mairie sont isolées du bâti et occupent une position centrale dans le village.
Sur la commune de Bouilly, ces deux bâtiments remarquables, dominent complètement le village. et témoignent ainsi de la richesse architecturale et patrimoniale de ce territoire. Leur réhabilitation leur a procuré un visage neuf et rajeuni, en plus de leur position dans le cœur du village autour desquels s'articulent d'autres espaces bâtis.
Enfin, ces deux bâtiments forment un ensemble cohérent mis en scène par des aménagements de places et de perspectives.



2.2. Les ouvertures

Que ce soit pour les bâtiments publics, bâtiments d'activités, bâtiments d'habitations collectifs ou constructions individuelles d'habitations, le principe de composition est tout à fait lisible en façade. Il se caractérise par un rythme d'ouvertures bien ordonnancées et une hiérarchisation des proportions. Les fenêtres et la porte d'entrée sont alignées de façon régulière.

Néanmoins, le rythme des ouvertures est perturbé lorsqu'il y a un changement d'affectation d'une partie de l'espace d'une construction ; notamment dans le cas de réaménagement ou reconversion d'un rez de chaussée d'une maison d'habitation en commerce.

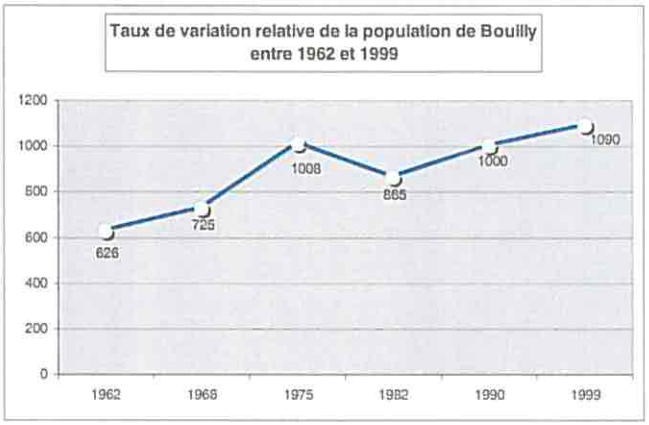
Parfois, cette logique de rythme d'ordonnancement des ouvertures et des proportions est rompue, notamment dans les nouvelles constructions d'habitations. D'où, l'organisation des ouvertures est moins régulière. Ce qui rend la lecture de la façade moins évidente et la lecture des espaces plus difficile.

D. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents.

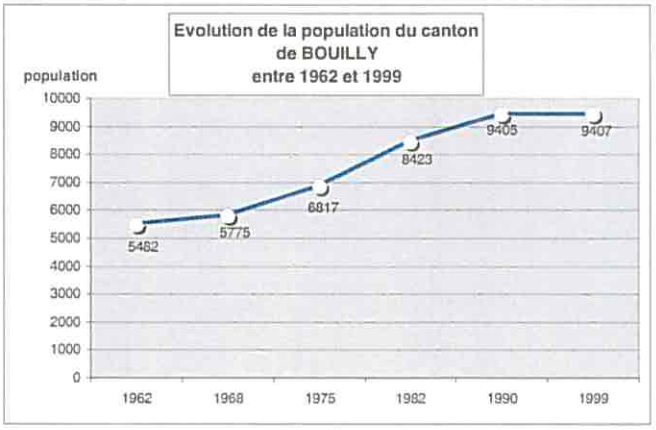
1. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES[2]

1.1. Evolution de la population communale



Après avoir connu une baisse constante durant la période de 1975 à 1982, suite à une progression continue : la commune de Bouilly enregistre à nouveau une évolution constante de sa population. Depuis le début des années 1980, la commune a gagné 225 habitants.

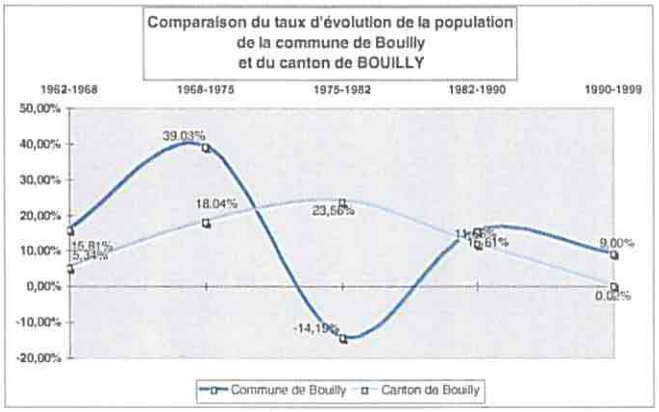
1.2. Evolution de la population cantonale



Contrairement à la commune de BOUILLY, le canton connaît une progression régulière et ininterrompue de sa population, y compris durant la dernière période décennale ; où le canton enregistre une progression très significative voire stagnation, en gagnant deux habitants sur dix ans.

[2] Recensement INSEE 1962 à 1999

1.3. Comparaison commune et canton :

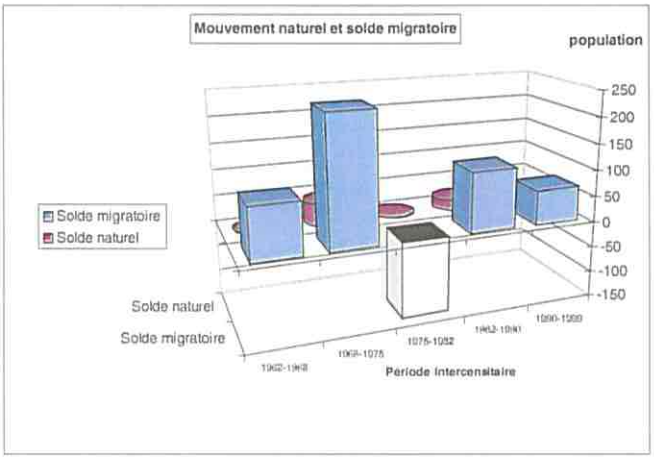


Le taux d'évolution de la population du canton de Bouilly est en augmentation constante depuis le début des années 1962, pour être moins importante entre 1982 et 1990 et ensuite être stable durant la dernière décennie de 1990 à 1999.

En revanche, la commune de Bouilly a connu des fluctuations qui traduisent une dynamique démographique, en atteignant le summum entre 1962 et 1968, pour ensuite connaître une chute vertigineuse entre 1975 et 1982. Elle enregistre ensuite une nette progression entre 1982 et 1990, pour se stabiliser durant la décennie suivante de 1990 et 1999.

1.4. Mouvement naturel et solde migratoire

Solde migratoire : différence entre arrivées de nouveaux habitants et départs
Solde naturel : différence entre naissances et décès

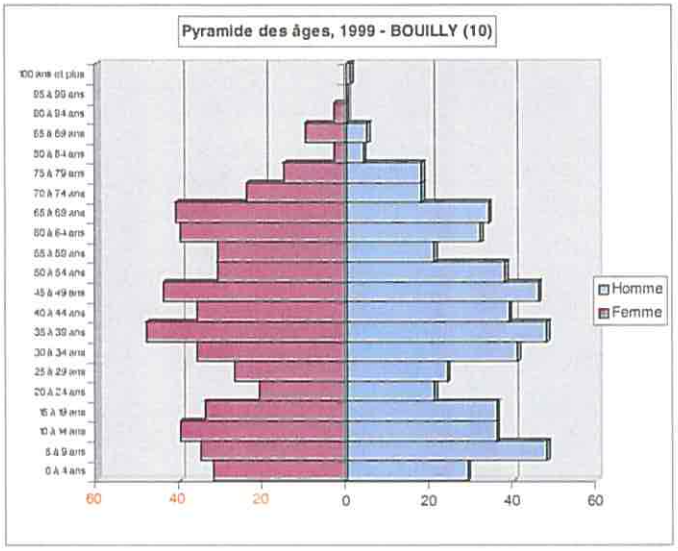


Les phases d'essor de la population sont dues aux apports migratoires. Cependant, après avoir connu une période de croissance durant la décennie 1968 à 1975, avec un solde migratoire positif ; la commune de Bouilly a subi l'effet inverse en enregistrant 144 départs durant la période de 1975 à 1982. Le mouvement naturel influe de façon peu significative sur l'évolution générale de la population, mais il est à noter qu'il reste toujours positif sur la période d'étude.

Le mouvement naturel s'est affaibli entre 1975 et 1982. Les mouvements naturels inférieurs aux soldes migratoires traduisent un vieillissement de la population. Le renouvellement de la population passe par une reprise des naissances. Il apparaît important d'attirer sur la commune de jeunes ménages.

1.5. Pyramide des ages en 1999 :

Les hommes sont plus représentés que les femmes de la tranche d'âge 5-54 ans. Le point le plus notable est pour la classe d'âge de 40 à 44 ans qui est fortement représentée par les hommes (2 fois plus que les femmes).



La pyramide des âges de Bouilly transcrit une dominance de la population d'âge moyen (30 à 69 ans), ainsi que la prédominance de représentation masculine dans la majorité des classes d'âge. mais, le phénomène s'inverse à partir de 55 ans (à l'exception de la tranche d'âge 75 à 84 ans).

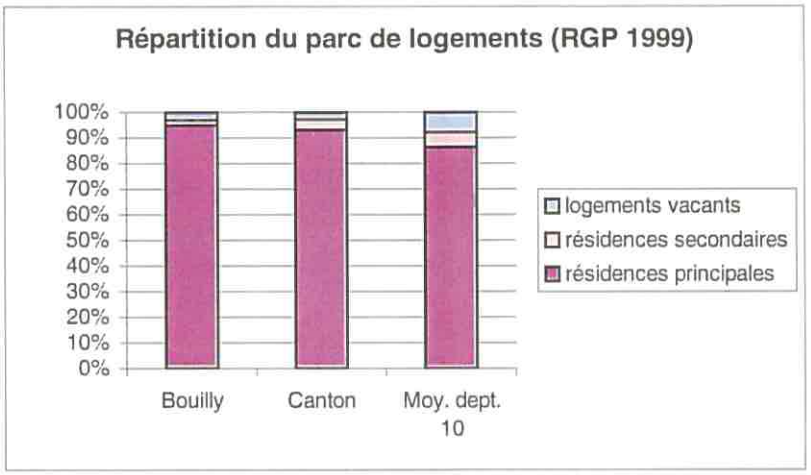
La représentation actuelle de la population est à mettre en parallèle avec la progression des soldes naturel et migratoire, lesquels sont tous les deux positifs. Le nombre des naissances augmente plus rapidement que celui des mortalités, depuis les années 1980. La croissance démographique est due pour une large partie à un solde migratoire s'expliquant par la proximité de Bouilly par rapport à l'agglomération Troyenne.

La politique de l'urbanisme doit continuer sa contribution à favoriser l'installation des ménages jeunes et actifs, initiant le renouvellement des générations. Les logements, les équipements et le cadre de vie doivent notamment répondre aux attentes de cette population.

2. HABITAT[3]

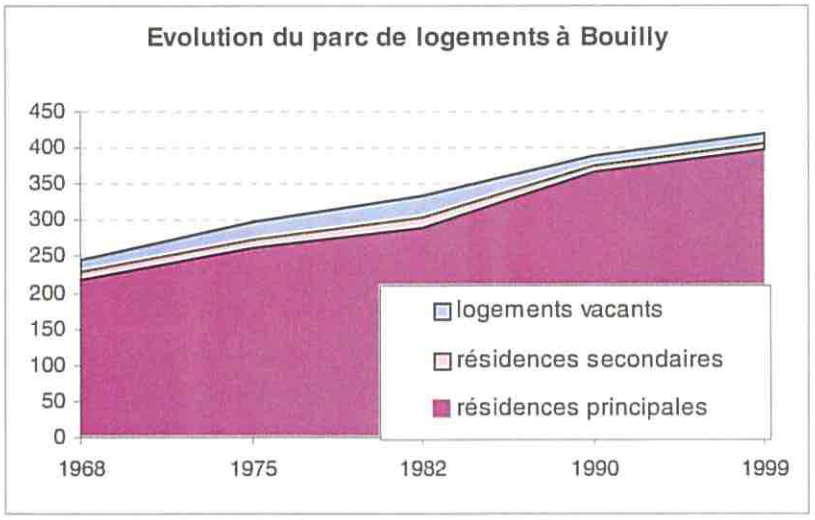
La commune de Bouilly fait partie du bassin d'habitat de l'agglomération Troyenne, ville dont elle est éloignée d'une quinzaine de kilomètres.

2.1. Répartition et Evolution du parc de logements



Le parc de logement de Bouilly se caractérise par la faible proportion de résidences secondaires et de logements vacants. Cette structure du parc est caractéristique des communes sous influence d'une agglomération. Cette faible part de résidences secondaires traduit également le poids de l'agglomération troyenne et donne à la commune un statut de bourg rural de relais dans la couronne immédiate de Troyes.

	Commune en 1990	Commune en 1999	Canton en 1999	Aube en 1999	France en 1999
Résidences principales	93,8%	95,2%	93,4%	86,5%	83,0%
Résidences secondaires	2,6%	1,9%	4,0%	6,0%	10,0%
Logements vacants	3,6%	2,9%	2,6%	7,6%	7,0%



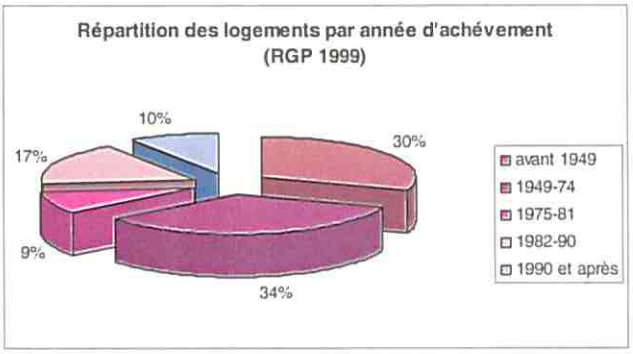
L'évolution du parc de logements a connu une progression continue au cours de la période 1968-1999. La part des logements vacants et des résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales.

Pour cela, le parc est constitué de 95,2 % de résidences principales, taux largement supérieur à la moyenne départementale.

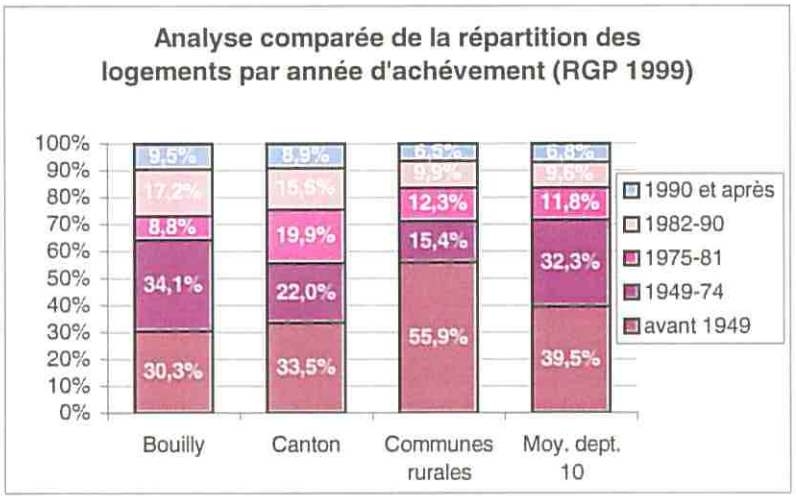
[3] INSEE RGP 1968-1999

Les résidences secondaires y tenant une place minime, passant de 2,6 % à moins de 2 % en entre 1990-1999.
De même, la très faible part de logements vacants, traduit une tension du marché de l'immobilier et la demande potentielle qui peut s'exercer.
Cette faible proportion de logements vacants et de résidences secondaires traduisent nettement la pression immobilière s'exerçant sur la commune ; cette pression est directement liée à la proximité troyenne et au statut de Bouilly ; en effet l'offre de services à la population tant commerciaux que scolaires (primaire et collège) sont autant d'éléments assurant l'attraction de la commune.
Cette évolution constante du parc de logement sans profonde modification dans sa structure (faiblesse de la vacance et des résidences secondaires) est directement liée aux évolutions démographiques présentées ci-avant. C'est l'offre de terrains disponibles et les constructions sous forme de lotissement au cours des 30 dernières années qui ont été le moteur de la croissance démographique municipale assurant ainsi le fonctionnement des services.

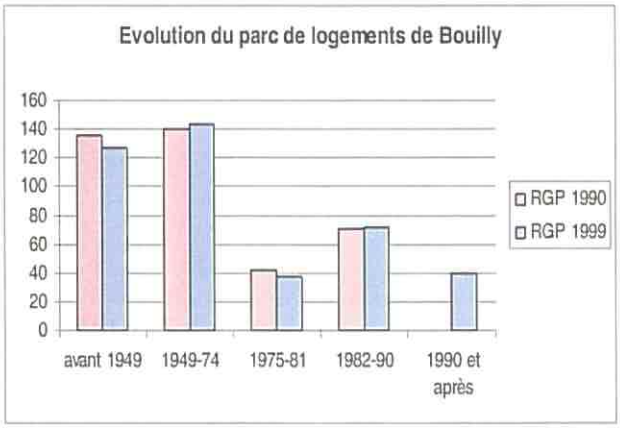
2.2. Evolution du parc de logements :



Avec un tiers seulement des logements construits avant 1949, la commune se caractérise par un patrimoine bâti ancien assez modeste. La création de nouveaux logements a connu une phase importante jusque dans les années 1970, pour diminuer durant la décennie 1970-80. On constate une nette reprise depuis le début des années 1980.



L'analyse comparée du parc de logements de Bouilly avec les moyennes départementales cantonales et les communes rurales laissent transparaître un caractère atypique ; en effet Bouilly se caractérise par une forte proportion de logements récents, avec une phase de croissance qui a débuté plus tôt que le reste du canton ; dès les années 50 la commune a connu une phase d'expansion avec de nombreuses constructions. Durant la période suivante cette progression a eu tendance à stagner avec des taux inférieurs aux moyennes départementales et cantonales ; par contre depuis 1982 le parc de logement ne cesse de croître, les constructions de moins de 20 ans représentant plus de 26 % du parc total.



Ainsi, les baisses des logements vacants et principalement des résidences secondaires observées précédemment, correspondent pour une large part à un besoin de plus en plus accru en matière de logements, notamment par la réoccupation des logements vacants. Pour cela, depuis 1990, une trentaine de logements ont été construits.

Les caractéristiques du parc de logements traduisent l'influence de l'agglomération troyenne sur le fonctionnement de l'immobilier et du foncier communal. Bouilly est une commune recherchée tant pour sa proximité et ses facilités de liaisons avec l'agglomération troyenne, qu'en raison de son statut de chef lieu de canton et des services à la population qui y sont liés.

La structure du parc traduit cette pression déjà ancienne, depuis les années 50 Bouilly s'est inscrite dans une dynamique de croissance par une offre continuelle de terrains constructibles.

C'est cette offre qui a permis à la commune de conserver son statut de bourg relais et de maintenir les services attractifs qui font sa caractéristique.

La répartition actuelle du parc et la quasi-absence de logements vacants traduit une pression immobilière forte et un manque de disponibilité foncière que la commune se doit de corriger dans le cadre du présent document.

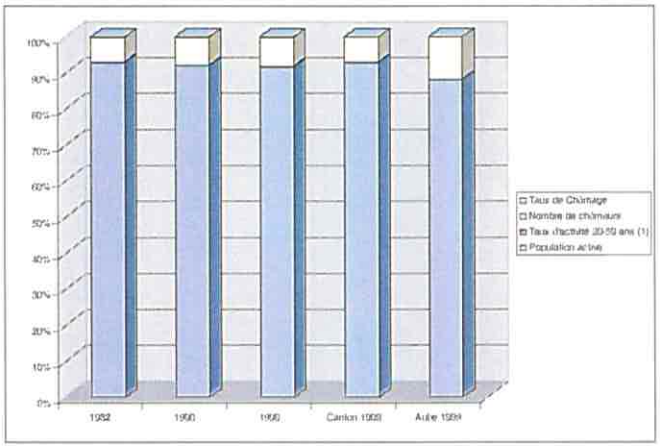
L'offre de terrains constructibles est l'élément clé au développement communal

3. ECONOMIE ET ACTIVITES

3.1. Population active[4]

	1982	1990	1999	Canton 1999	Aube 1999
Population active	419	502	491	4700	132562
Taux d'activité 20-59 ans (1)	91,6%	94,2%	98,0%	94,0%	97,7%
Nombre de chômeurs	31	43	44	356	17933
Taux de Chômage	7,4%	8,6%	9,0%	7,6%	13,5%

(1) Le taux d'activité est le rapport de la population active à la population totale d'une tranche d'âge.

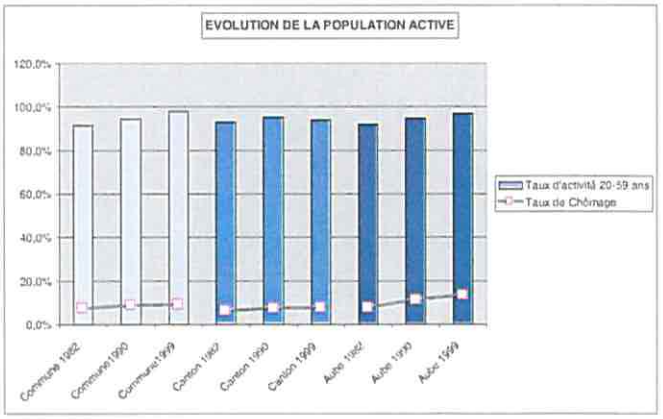


En vingt ans, le taux d'activité a globalement progressé, accompagnant l'augmentation du nombre d'actifs sur la commune.

Pendant les 20 dernières années, les taux d'activités des 20-59 ans, ainsi que le taux de chômage sur la commune ont augmenté parallèlement.

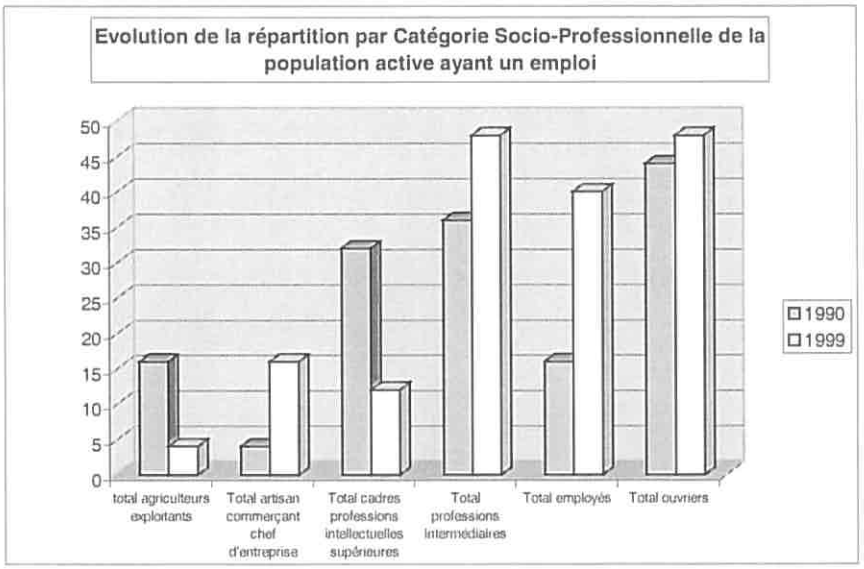
Toutefois, le taux d'actifs des 20-59 ans, est équivalente à la moyenne départementale et nettement supérieure à la moyenne cantonale.

Par ailleurs, le taux de chômage se situe entre les deux moyennes cantonales et départementales.



[4] INSEE RGP 1982-1999

3.2. Structure de la population active



L'évolution de la répartition socio-professionnelle de la population de Bouilly est comparable aux évolutions générales ; en effet, la part des agriculteurs a nettement diminué au contraire des salariés qui s'est considérablement accrue au cours du temps. Cette évolution traduit le changement de la structure de la population communale par l'apport de population extérieure exerçant leurs activités en dehors de la commune.

Il convient de noter l'augmentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprise ; cette augmentation traduit la hausse des entreprises sur la commune avec les implantations récentes qui se sont effectuées au cours des dernières années.

3.3. Population active et lieux de profession[5]

L'étude des trajets domicile travail traduit une forte influence de l'agglomération troyenne sur l'activité des résidents de Bouilly, plus de 278 personnes effectuent quotidiennement le trajet vers l'agglomération troyenne pour exercer leur activité. Toutefois Bouilly est également une commune offrant de l'emploi et attirant des habitants d'autres communes. Ces personnes viennent essentiellement des communes du canton et proches de la commune, une centaine de personnes vient quotidiennement à Bouilly.

[5] INSEE – Trajets domicile-travail 1999

3.4. Entreprises[6]

Entreprises	Activité	Salariés
STE AGRI VITI SERVICES	Travaux agricoles viti vinicoles conseils formation	1
STE AMCT	Négoce entretien réparation matériel de bonneterie coupe confection gros	2
MR JEAN-PAUL BENOIT	Chambres et tables d'hôtes, produits du terroir	0
STE CATEQUIP	Pour hôtellerie collectivités professionnels	19
STE CAT'SERV	Import export maintenance matériel restauration collectivité	30
MR DECOOPMAN PATRICK	Assainissement tout à l'égout TP Démolition Eaux Voirie Pavage Dallage	2
STE DLS EXPRESS SARL	Location de véhicules au moyen de véhicules de moins de 3, 5 tonnes et de moins de	6
MR DOMBRY DANIEL JACQUES	Commerce d'alimentation générale	0
STE GARAGE DU CHAMP PILE	Réparation entretien nettoyage de véhicules divers	1
STE GERARD COIFFURE CREATIONS	Coiffure	3
STE HOLDINGS TORTORA SA	Prise de participation dans toutes sociétés industrielles, commerciales, animation	0
STE IMCAT SARL	Acquisition gestion locative immeubles industriels	1
SARL JADE	Production, vente, articles prêt à porter et bonneterie	2
STE KAAF ENVIRONNEMENT	Environnement- Hygiène publique (Etude Réalisation Equipements)	0
STE L'UNION DES ELECTRICIENS	Construction de lignes électriques	14
MR MONTICONE JEAN-PIERRE	Boucherie Charcuterie Produits laitiers avec tournées	0
STE NEDIAL SA	Demi gros Détail Import Vente Produits Surgelés	13
MME Dominique ELIAS	Café licence IV Restaurant Loterie Nationale Tabac	0
STE PHARMACIE DU BOURG	Pharmacie d'Officine	7
STE PISCINES ET ARROSAGE DUMONT	Eléments en plastique pour étancheité et filtration piscines	0
MR PLIVARD JEAN-FRANCOIS	Carrelage Faïence Transport de Corps et après mise en bière organisation	0
STE SCIERIE BEZIER SARL	Achat et vente de bois de chêne – exploitation forestière	12
STE SYNERGETIC	Prestations de services Conseils liés à la sous-traitance et gestion déléguée	1
M_R Dominique & Mme Nadia NOEL	Boulangerie - pâtisserie artisanales	9
STE TORTORA	Vente Réparation matériel boulangerie et froid commercial	24
STE TRAITEMENT AUBOIS SARL	Protection chimique fongicide et insecticide des bois de charpente	0
MME TRUCHY MICHELE	Travaux agricoles	0
MLLE VAZ ANNE-MARIE	Compositions florales vente articles jardinerie et jardinage	0
STE MTSC	Plomberie, chauffage, couverture et charpente	5
M_R DELAGNEAU	Plomberie, chauffage, couverture et charpente	0
M_R Michel LEDOZE	Artisan Plombier	0

[6] CCI de TROYES et de l'AUBE, Chambre des Métiers de l'AUBE, 04/2002 et actualisée par la commune de BOUILLY, 04/2004

3.5. Tourisme et loisirs

❖ En matière de tourisme et de loisirs, la commune de Bouilly dispose de :

➲ **Un circuit de randonnée pédestre**

- le circuit des moutons

➲ **Gîtes de France et Chambres d'Hôtes :**

- un gîte de France est recensé sur le territoire communal
- Trois chambres d'hôtes sont également recensées.

❖ La commune de Bouilly dispose également d'équipements de sports et de loisirs, notamment :

➲ **Un cours de tennis :**

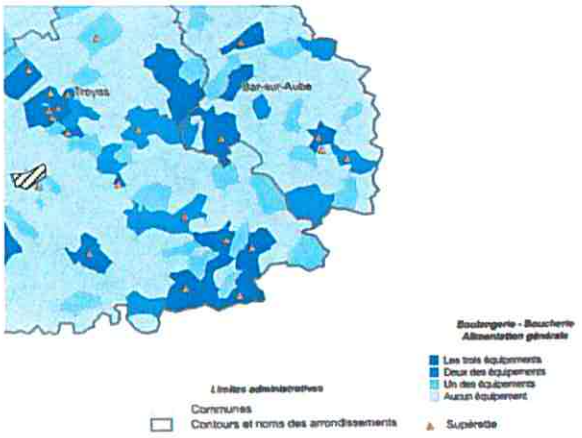
➲ **Terrain de FootBall :**

➲ **Un Boulodrome :**

➲ **Un Gymnase :**

3.6.Commerces alimentaires

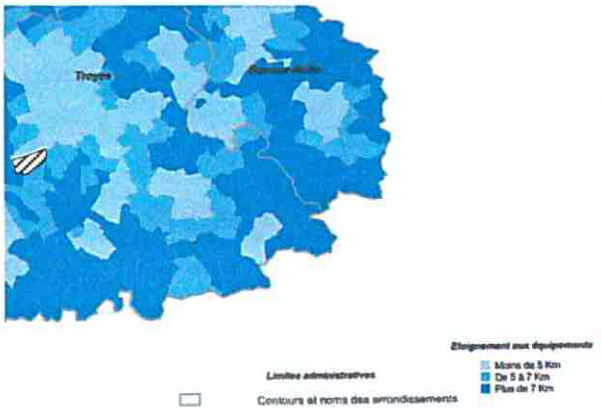
Bouilly est une commune moyennement équipée. Ainsi, la relative proximité de Saint-Germain et du chef-lieu du département, permet la mise à disposition de services non présents sur la commune (grande surface…).
La moyenne des distances d'accès aux équipements pour les habitants de Bouilly est de 2,9 km.



3.7.Eloignement aux équipements

L'éloignement aux équipements représente la moyenne des distances d'accès aux équipements ou aux services de substitution (en référence aux 36 équipements de base définis par l'INSEE). La distance d'accès de chaque équipement est pondérée par sa rareté au niveau national.

La commune de Bouilly dispose de 22 des équipements de base définis par l'INSEE. La moyenne des distances d'accès aux équipements pour ses habitants est de 2,9 km.



3.8.Liste des 36 équipements :

Pompiers
Gendarmerie nationale ou commissariat de police
Trésorerie
Notaire
Vétérinaire
Garage
Distribution de carburant
Maçon
Plâtrier, peintre
Electricien
Menuisier, charpentier ou plombier
Supermarché ou hypermarché
Alimentation générale ou supérette
Boulangerie, pâtisserie
Boucherie, charcuterie
Bureau de poste
Banque ou Caisse d'Epargne
Magasin de vêtements
Magasin de chaussures
Librairie, papeterie
Magasin d'électroménager
Magasin de meubles
Droguerie, quincaillerie
Salon de coiffure
Bureau de tabac
Ecole primaire publique ou privée
Collège public ou privé
Etablissement de santé
Ambulance
Dentiste
Infirmier ou infirmière
Laboratoire d'analyses médicales
Masseur-kinésithérapeute
Médecin généraliste
Pharmacie
Salle de cinéma

4. EQUIPEMENTS ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES

4.1. Equipements d'intérêt général :

➲ Equipements scolaires :

Bouilly est dotée d'une école maternelle et primaire, ainsi que d'une cantine scolaire. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique et dispose un Bus de ramassage scolaire.

Un collège public avec internat est également présent à Bouilly. Un service de ramassage scolaire permet aux enfants de s'y rendre.

➲ Equipements socioculturels :

La commune de Bouilly dispose d'une bibliothèque et d'une salle des fêtes abritée dans le bâtiment du Foyer familial.

➲ Equipements sportifs :

En matière d'équipements sportifs, la commune dispose d'un Boulodrome et d'un Gymnase appartenant au Collège Max Huttin.

➲ Lieux de culte :

L'église de Bouilly date du XVIème siècle, est classée sur la liste des monuments historiques depuis le 14 avril 1909.
On note par ailleurs, la présence à Bouilly d'un presbytère.

➲ Equipements administratifs, services publics :

Parmi les équipements administratifs et services publics de la commune, il y a :

- Une mairie,
- Un centre de secours des sapeurs pompiers,
- Un bureau de poste
- Une perception
- Une banque
- Une permanence d'assistante sociale,

➲ Services privés :

Parmi les services de la commune, on note la présence de :

- Un cabinet dentaire, composé de deux chirurgiens dentistes,
- Un cabinet médical composé d'un médecin, une infirmière et pédicure,
- Un cabinet de médecin généraliste,
- Un cabinet de masseur kinésithérapeute,
- Une pharmacie officine,

➢ Un service d'ambulanciers,
➢ Une cantine-garderie,
➢ Un boulanger-patissier, avec coin superette,
➢ Un fleuriste,
➢ Un service de livraison à domicile,
➢ Deux maraîchers, dont un fromager et un primeur, présents sur la commune le jour du marché, en l'occurrence tous les mercredis matins,
➢ De nombreux agriculteurs (sept environ),
➢ La liste reste non exhaustive, puisque le reste des services privés est présenté ci-avant dans le tableau des entreprises présentes dans la commune.

➲ Patrimoine public :

Tous les bâtiments publics communaux, les éléments bâtis ou non, tels que l'église, la mairie, la place de l'hôtel de ville, le monument aux morts jusqu'au mobilier de l'église, ainsi que le paysage naturel de Bouilly, digne du paysage du pays d'Othe, relèvent du patrimoine public de la commune, dont chacun se doit de tenter de les préserver et les valoriser.

➲ Santé :

On recense 2 médecins généralistes, deux chirurgiens dentistes, un pharmacien, une infirmière, un podologue, un masseur-kinésithérapeute, ainsi que des services d'aide aux personnes âgées (soins à domicile, aide ménagère à domicile) assurés par les deux associations AIDADOM et l'A.D.M.R.

➲ Eau potable :

En matière d'adduction d'eau potable, la commune de Bouilly est alimentée par trois captages, se trouvant respectivement à Souligny, Roncenay et Villery.
La gestion du réseau d'eau potable est confiée au S.I.A.E.P. Le service d'adduction d'eau potable est géré par un Syndicat à Vocation Unique.

➲ Assainissement :

Le réseau d'assainissement est directement géré par la commune de Bouilly.

➲ Collecte des déchets :

La gestion des déchets ménagers est confiée au S.I.E.D.E.M. (Syndicat Intercommunal de l'Enlèvement des Déchets Ménagers).

4.2. Structures intercommunales

La commune de Bouilly fait partie des structures intercommunales suivantes :

➲ Le S.I.V.O.S. (Syndicat Intercommunal à VOcation Scolaire), ayant pour mission le transport des écoliers et collégiens.

➲ Le S.I.A.E.P.(Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable) de la région de Bouilly, Villery et Souligny, et dont le siège est à la mairie de Bouilly ; 1, place de l'hôtel de ville 10320 BOUILLY,

➲ Le S.I.E.D.E.M. (Syndicat Intercommunal de l'Enlèvement des Déchets Ménagers), regroupant environ 25 communes et dont le siège social est situé à la mairie des Bordes Aumont ; 1 rue de la trinité 10800 BORDES AUMONT.

4.3. Principales associations locales

ASSOCIATION	BUTS
Amicale des parents et amis des écoles de Bouilly -Souligny	Repas, Loto , Kermesse pour aider financièrement les écoles
Amicale du collège Max Hutin	Repas, Loto , Kermesse pour aider financièrement le collège
Pompiers	Secours
Amicale des sapeurs pompiers	Organisation de manifestations : Repas, Parcours sportif, défilés, etc ...
AIDADOM	Aider les Personnes Agées par des Auxiliaires de Vie
A.D.M.R.	Association d'Aide à Domicile en milieu Rural
Comité des fêtes	Animation du Village
Association Bouilly Artisans et Commerçants	Actions commerciales
A.F.N.	Anciens d'Afrique du Nord
Unité A.C.P.G. – C.A.T.M.T.O.E. & Veuves	Anciens d'Afrique du Nord
« Les amis du village »	Regroupement des amis, parents et familles des résidents de la Maison d'Accueil Spécialisé « Le Village » sise la Chapelle Saint Luc
A.F.B.E.B.	Relation d'aides à trois villages du Burkina Faso
SCRABBLE	Groupe pour l'épanouissement intellectuel
Ensemble Vocal KALAKAKRI	Musique vocale, Chants, Formation de Choristes, Concerts, Réalisation CD
Atelier Musical de l'Aube	Cours de musique
Mill'Accords	Mise en place de Spectacles Chantés
Association peinture décorative	Peinture décorative
Club Amitié & Loisirs de Bouilly-Souligny	Randonnées Pédestres, activités culturelles, loisirs Ouvert à tous les habitants de Bouilly - Souligny
Pétanque Club de Bouilly	Pétanque
E.S.B.O.	Football et cyclotourisme
T.C.B. Tennis Club de Bouilly	Tennis
Aube Sud Loisirs (A.S.L.)	Football adultes et enfants
GYM volontaire	Gymnastique pour adultes et enfants
AS.B.B. Association Bouilly Basket	Basket
SAMOURAI Club	Judo

E. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic présenté ci–avant permet de retenir quelques grands enjeux et principes sur lesquels s'appuie le présent Plan Local d'Urbanisme.

A savoir :

- Une commune qui doit sa prospérité à une situation et un site privilégié dont elle a su tirer parti. Pour le futur, l'enjeu de Bouilly est de savoir encore profiter de la proximité de l'agglomération troyenne et des infrastructures de transport en préservant et en mettant en avant la qualité de son environnement.

- Des paysages variés, de qualité et souvent bien préservés. Le P.L.U. devra contribuer à la pérennité de ce cadre de vie agréable et de ses principales composantes telles qu'elles ont été analysées dans le présent rapport.

- Un patrimoine rural bâti omniprésent qui participe à l'agrément et l'identité de la commune qu'il faut protéger

- Un centre bourg de qualité, une homogénéité et une harmonie générale des formes architecturales, des couleurs et des matériaux ainsi qu'une bonne intégration des groupements urbains dans le paysage qu'il faut perpétuer.

- Une tendance à l'urbanisation opportuniste et linéaire ainsi qu'une banalisation des paysages urbains et des entrées d'agglomérations. Il est nécessaire de juguler celle-ci en proposant des alternatives de composition et de structuration urbaine plus adaptées aux milieux étudiés.

- Une croissance démographique soutenue, une baisse de la taille des ménages et une demande de logements venant de l'extérieur de la commune, à laquelle il faut répondre en proposant de nouveaux logements et terrains constructibles.

- Une population active dépendant d'emplois avalonnais. Le P.L.U. devra donc permettre une réduction de cette dépendance et l'accueil de nouvelles activités pour offrir plus d'emplois sur le territoire communal et pour participer à l'ambition intercommunale de développement économique.

- Une activité agricole encore présente dont il faut permettre le développement en accord avec le principe de préservation des paysages.

- Prévoir dès aujourd'hui les équipements que rendront nécessaires la démographie et le développement futur.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les principaux objectifs et options d'aménagement de la commune, portaient sur les points suivants :

- l'organisation spatiale de l'urbanisation future,
- la définition de structures d'accueil pour les activités économiques,
- la protection des espaces naturels,
- le renforcement du niveau d'équipements publics.

Diverses opérations se sont concrétisées conformément aux prévisions de ce document d'urbanisme. Ainsi peuvent être mentionnées notamment :

- l'ouverture du lotissement de Mont-Cep (en zone d'extension future),
- l'implantation d'activités économiques dans les zones réservées à cet effet (en bordure de la RN 77),

La mise en révision du P.O.S. ne remet pas en cause fondamentalement le parti d'aménagement décidé au cours de la précédente décennie. Les enjeux de la commune demeurent identiques, avec comme point de convergence le positionnement de Bouilly en tant que centre attractif. La définition des conditions d'accueil du développement escompté reste une préoccupation majeure. Cet objectif doit pouvoir être atteint sans toutefois nuire au caractère local.

Néanmoins, il convenait, à la lumière des enseignements tirés de l'application de dispositions d'urbanisme depuis quelques années et de l'évolution du contexte économique local et général, de recaler ponctuellement le contenu de la planification du territoire communal. La nature des aménagements apportés au dossier approuvé en 1985 est détaillé au chapitre suivant. Les objectifs complémentaires qui ont été fixés résultent du constat ou des hypothèses suivantes :

- **extension des espaces d'urbanisation à vocation d'habitat**

L'analyse du tissu urbain a montré les particularités et l'homogénéité de l'ossature centrale représentée par le bâti traditionnel. Actuellement, les mesures spatiales (zonages) et réglementaires (règles d'urbanisme) ne permettaient plus à la commune de Bouilly d'envisager un aménagement cohérent dans le temps et l'espace, le projet de PLU va permettre de mettre en adéquation les volontés de développement communal avec les potentialités offertes en terme d'urbanisation.

- **Définition rationnelle des zones d'activités.**

L'ensemble des espaces situés entre le tissu urbain et la RN 77 avait été classé en zone d'extension pour l'accueil des activités. Afin de permettre l'urbanisation de ce secteur et en adéquation avec les évolutions législatives intervenues depuis la dernière évolution du Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme intègre les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme au travers d'une étude spécifique dite « Etude d'entrée de ville » afin de définir les règles d'une urbanisation cohérente de ce secteur.

- **Renforcement de la protection des zones sensibles.**

L'analyse paysagère et environnementale ainsi que les données fournies par les services associés ont démontré la présence d'espaces fragiles qui ne doivent pas être urbanisés sous peine de porter atteinte de façon irréversible à la qualité de l'environnement. Ainsi, les versants collinaires, le plateau du Pays d'Othe et les étendues agricoles à l'Est de la RN 77 doivent conserver leur caractère naturel. Dans ces espaces, l'impact visuel des constructions serait trop forte et a donc conduit à mettre en œuvre un zonage restrictif s'appuyant sur les utilisations du sol avec la définition d'une zone N de protection pour tous les ensembles naturels forestiers et de coteaux et un zonage A pour les espaces à vocation agricole de la Plaine de Troyes.

- **le renforcement du niveau d'équipements publics.**

En matière d'équipements d'intérêt général, la municipalité a reconduit les réserves foncières pour des aménagements qui n'ont pu être réalisés jusqu'à présent. Parmi celles-ci figurent les emprises pour :

- la concrétisation du projet d'école primaire
- le parking à proximité du collège,
- un éventuel équipement scolaire complémentaire près de la rue du Pressoir,
- un espace de loisirs près des tennis.
- la traversée de la RN 77 au niveau de la RD 190, de façon plus sécurisée.

Les nouvelles orientations du développement local justifient par ailleurs l'inscription de nouvelles opérations pour création ou élargissement de voies.

2. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS COMMUNAUX

2.1. Répondre aux besoins communaux en équipements publics

La procédure du P.L.U. est l'occasion pour la municipalité de faire le bilan des besoins futurs en équipements, ainsi de réaliser des projets d'équipements.

Le P.L.U. devra répondre à ces besoins par le biais de zones élaborées pour recevoir ces équipements publics et des emplacements réservés. Un zonage spécifique est créé à l'Est de la RN 77 pour accueillir des équipements publics incompatibles avec la proximité de l'habitat (station d'épuration, déchetterie intercommunale)

2.2. Définir le développement de l'urbanisation en maîtrisant la forme urbaine de la commune

La municipalité souhaite maîtriser le développement de son agglomération pour les années à venir, contenir son urbanisation en évitant le mitage du bâti. Enfin, éviter une expansion urbaine le long des axes routiers et limiter son développement au Sud de l'agglomération au niveau de la RN 77.

L'objectif du plan local d'urbanisme est de maîtriser et organiser le développement de la commune en répondant à l'importante demande en matière de logements, notamment en tenant compte de la proximité de l'agglomération Troyenne.

S'il est nécessaire de favoriser le développement de l'habitat, il conviendra aussi d'éviter sa dispersion et le mitage des espaces naturels. Lesquels, risqueront d'avoir pour conséquences, outre le coup porté aux espaces naturels, d'alourdir les charges communales : le surcoût des infrastructures, des réseaux, de la collecte des déchets, etc.

Dans le cadre du P.L.U., la municipalité souhaite poursuivre et réaliser les actions entreprises antérieurement dans le domaine de l'habitat, dans un projet d'aménagement d'ensemble, dont le lotissement communal est un des éléments.

2.3. Préserver la qualité paysagère de la commune

La révision du P.L.U. permettra à la municipalité de se doter des outils nécessaires pour préserver le patrimoine bâti et paysager.

Cette révision s'inscrit dans la continuité du travail d'analyse et d'inventaire effectué dans le cadre des précédents documents d'urbanisme, en l'occurrence le Plan d'Occupation des Sols.

Des dispositions de protection (espaces boisés classés, identification des espaces agricoles à vocation de vergers et certains espaces naturels), seront appliquées aux éléments structurant ou remarquables du paysage.

De plus, des prescriptions architecturales et paysagères seront édictées dans le cadre de la réglementation et le zonage du projet du Plan Local d'Urbanisme.

2.4. Répondre aux besoins en équipements publics

Les études du P.L.U. sont l'occasion pour la municipalité de faire le bilan des besoins futurs en équipements, ou même de réaliser des projets prévus dans le P.O.S. encore en vigueur.

Le P.L.U. devra répondre à ces besoins par le biais de zones élaborées pour recevoir ces équipements publics et des emplacements réservés.
Certains emplacements réservés sont reconduits dans le projet P.L.U. et d'autres sont supprimés, quand l'équipement ou l'ouvrage prévu est réalisé.

2.5. Accueillir de nouvelles activités dans une logique de développement intercommunale (artisanales et agricoles)

Le P.L.U. devra d'une part permettre le développement des activités en place grâce à des zones de proximité comme au Sud de l'agglomération, le long de la RN 77 et d'autre part conserver la spécificité de certaines zones, entre autres les zones agricoles à caractère de vergers.

Par ailleurs, les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et nécessaires à la vie des habitants pourront se développer à l'intérieur des agglomérations actuelles et de leurs extensions à venir.

Concernant l'activité agricole, le P.L.U. vise à déterminer le plus précisément possible, l'équilibre entre la pérennité et de développement des activités. Ainsi que, la préservation des paysages et de l'environnement.

3. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

3.1. Habitat

L'extension des zones d'habitat est une nécessité afin d'accueillir de nouveaux habitants et de permettre la réalisation des programmes de logements, notamment en réalisant le lotissement au lieu-dit "Champ Pourré", prévu dans le P.O.S. de 1991.

La commune souhaite diversifier les possibilités de développement de l'habitat dans une logique de cohérence avec la trame bâtie existante, les secteurs d'extension sont donc définis en continuité de la trame bâtie existante afin de donner de l'épaisseur au tissu urbain. Dans une logique de cohérence et de respiration e cette espace urbain la commune de Bouilly souhaite instaurer une superficie minimale de terrain conformément aux prescriptions du paragraphe 5 de l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme.

Art. R. 123-9. - *(D. n°2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)* - Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
(...)
5° *(D. n° 2004-531, 9 juin 2004, art. 2, VII, 1°)* La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif « ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; »
(...)

L'estimation des besoins futurs en zones à urbaniser s'est donc appuyée sur des hypothèses optimistes en terme de croissance démographique, du potentiel de développement de la commune, ainsi que de la proximité de l'agglomération Troyenne.

Durant les vingt dernières années, la population de Bouilly a connu une croissance de près de 30 %. On pourra donc estimer (hypothèse haute) que dans les quinze prochaines années la population augmentera d'au moins autant.

Dans cette hypothèse basée sur des phénomènes passés qui, de source communale, ont toutes les chances de persister, ce sont donc plus de 8 hectares de zones à urbaniser à court terme, à vocation d'habitat et 25 hectares à urbaniser à long terme, qu'il faudra distinguer.

Le projet communal définit des possibilités d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et de services à la population à court terme de l'ordre de 8 hectares. Dans une optique à très long terme de développement la commune de Bouilly a également identifié une vingtaine d'hectares potentiels susceptibles d'être concernées par une urbanisation future.

3.2. Activités

Le présent P.L.U. ne se contente pas seulement de reconduire les surfaces dédiées aux activités dans le P.O.S. précédent, mais il prévoit les conditions immédiates d'ouverture à l'urbanisation au travers des orientations d'aménagement définies dans l'étude d'entrée de ville.

Ces préconisations permettant de répondre au souhait communal d'intégration paysagère et urbaine de cette zone.

3.3. Equipements

La commune dispose déjà de nombreux équipements, et certains autres sont prévus dans le cadre du projet de P.L.U. A cet effet, des secteurs spécifiques sont définis dans le projet de zonage.

On peut citer à ce titre, l'emplacement réservé à la création d'une école primaire situé dans la continuité immédiate de la zone à urbaniser, prévus dans le P.O.S. de 1991 (zone NA, un projet de lotissement est à concrétiser dans le cadre du projet de P.L.U.). Un secteur urbain à vocation d'équipements est ainsi défini dans le projet de P.L.U. dans le but de réaliser une déchetterie, pour traiter les déchets verts.

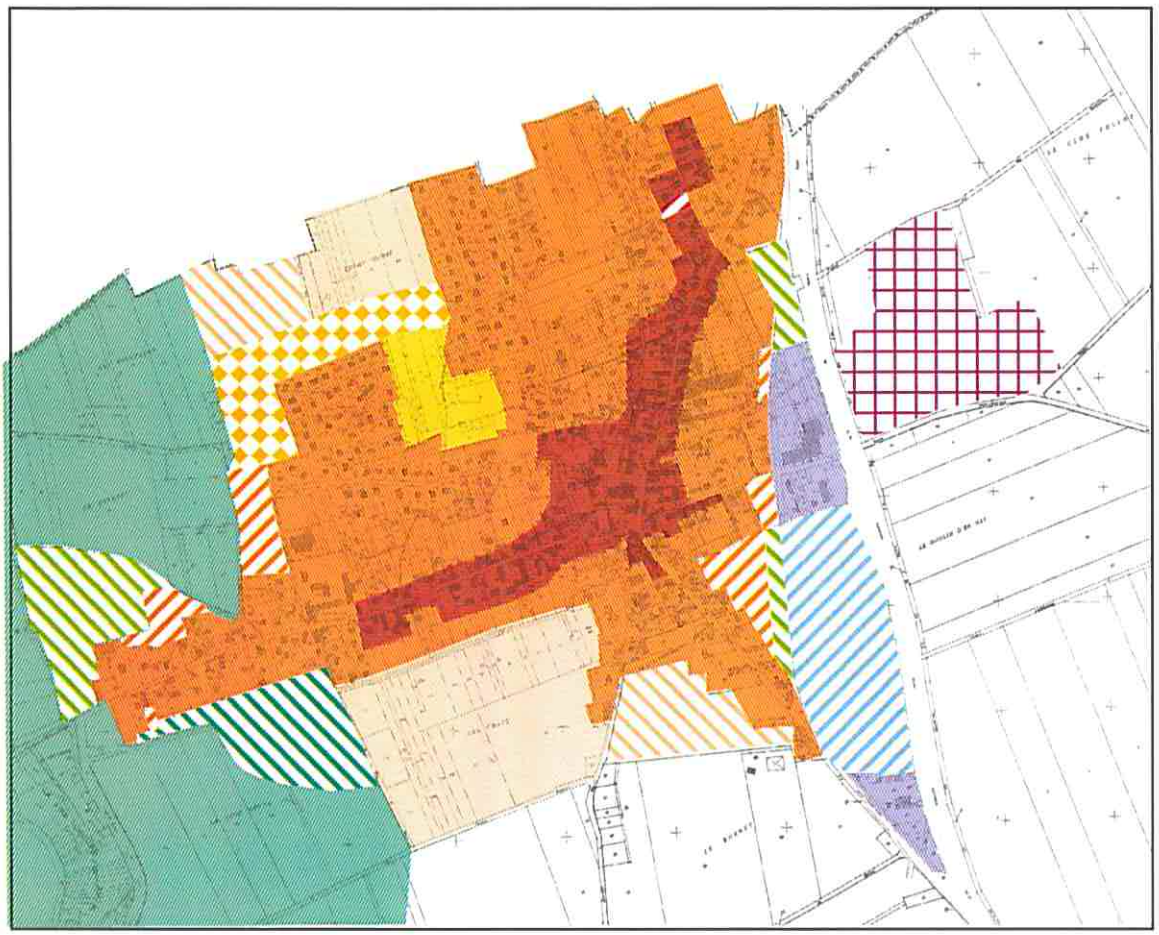
3.4. Agriculture et Milieux naturels

Le P.L.U. reprend le principe précédent de généralisation de la zone naturelle, assurant la préservation de l'environnement et des paysages. Ainsi, que la définition précise et concertée des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles.

Les milieux les plus sensibles, bénéficient d'une zone spéciale de protection, c'est le cas du secteur de coteau surplombant le village. De même les boisements sont identifiés en espaces boisés classés afin de garantir une protection optimale de ces espaces.

L'espace agricole est reconduit avec les nouvelles prescriptions issues de la Loi SRU et les conditions législatives de l'article R.123-7 ; dans le cadre de la diversification agricole un secteur spécifique est identifié au sein de cet espace afin de permettre la mise en place d'un centre de traitement et de valorisation des déchets verts et organiques.

B. ZONAGE ET REGLEMENT



Extension - création

Zones U (urbanisation immédiate)

- UA (habitat ancien)
- UC (habitat récent)
- UY (activités)
- UE (équipements publics)

Zones AU (urbanisation future court terme)

- I AUa (habitat)

Zones II AU (urbanisation future long terme)

Zones A (Agricoles)

- Av (vergers)
- A

Zones N (Naturelles)

1. LES ZONES URBAINES

Ces zones dites zones U sont définies à l'article R.123-5 du code de l'Urbanisme ; elles comprennent les territoires déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les zones dites U, la commune doit les réseaux, en l'absence de réseau la réalisation de ces derniers est à la charge de la collectivité, toutefois il est peut être instituée une participation en vue de financer tout ou partie de la réalisation de voie nouvelle ou de l'aménagement de voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions conformément aux dispositions de l'article L.332-11-1 du code de l'Urbanisme.

1.1. La zone UA

Elle correspond à la trame centrale du bourg. Son aspect architectural est caractérisé par des constructions en ordre continu à l'alignement des voies, le bâti est dense. C'est une zone urbaine « banalisée » qui regroupe de l'habitat, des commerces, des services et équipements. Les constructions futures seront incitées à conserver ces caractéristiques, de façon à favoriser l'homogénéité urbaine.

✓ Zonage

Le zonage du POS approuvé en 1991 est repris dans sa totalité, une petite adaptation est apportée afin de conserver une homogénéité dans le tracé de cette zone.

✓ Règlement

Les caractéristiques réglementaires de cette zone ont pour objet de permettre l'implantation et le développement des constructions liées à l'habitat et nécessaires à la population. Cette zone peut également accueillir comme actuellement des commerces, services et équipements publics directement nécessaires à la population.

Ce secteur d'habitat dense peut également accueillir des constructions comportant plusieurs logements ceci dans un souci de mixité du tissu urbain.

En raison de son caractère urbain ce secteur ne peut accueillir des bâtiments à vocation agricole, industrielle ou incompatibles avec la proximité de l'habitat. Toutefois les installations classées au titre de la protection de l'environnement peuvent être autorisées si elles sont nécessaires à la population.

Les dispositions réglementaires des conditions d'occupation du sol ont pour volonté de maintenir le caractère urbain et homogène de cette zone, en conservant l'alignement des constructions par rapport à la voie, toutefois un recul peut être autorisé si la continuité de l'aspect de la rue est maintenue par la réalisation de mur de clôtures en continuité avec le front bâti existant.

L'organisation architecturale de cette zone est définie par une règle de hauteur limitant les constructions à 7 m, mais surtout par des prescriptions en terme de formes et de tonalités qui doivent assurer l'insertion des constructions dans le paysage urbain traditionnel en s'appuyant sur ses caractéristiques. Par ailleurs ce secteur est concerné par le périmètre Monument Historique de l'Eglise, d'où un souci particulier dans la conservation de la forme et les caractéristiques du bâti traditionnel local.

1.2.La zone UC

Elle correspond aux extensions du bourg, en périphérie du centre. L'urbanisation se fait sous une forme essentiellement pavillonnaire. Les bâtiments se sont implantés en recul des voies, cependant les plus anciens sont parfois à l'alignement. La densité est moindre. Des activités sont quelquefois présentes (commerces, services et artisanat).

✓ Zonage

Des ajustements de zonage sont réalisés en fonction de l'évolution de la construction ou des réseaux. La zone (UC) est sensiblement prolongée à l'Est, au lieu-dit « les vergers », au regard des réseaux existants dans le secteur.

✓ Règlement

Le règlement est adapté au caractère de la zone : plus grande diversité des implantations et moindre densité qu'au centre du bourg. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont les mêmes qu'en UA, à l'exception des entrepôts commerciaux qui sont autorisés quelle que soit leur taille et des constructions aux destinations agricoles.

Le maillage des voies doit être favorisé, il est donc indiqué que les voies et cheminements piétons en impasse doivent être évités. Les réseaux collectifs sont présents, toute construction doit s'y raccorder. A souligner que la capacité des réseaux publics permet l'évacuation des eaux pluviales des particuliers. Il ne sera donc pas précisé qu'elles devront être récupérées sur chaque parcelle.

La réglementation des caractéristiques des terrains est supprimée car tous les terrains sont desservis par les réseaux. Pour ceux qui ne le sont pas, la commune s'engage à réaliser les équipements nécessaires.

Le recul des implantations par rapport aux voies et emprises publiques d'une distance de 5 mètres minimum est conservé, toutefois des adaptations ponctuelles peuvent être autorisées.

En raison du caractère résidentielle de cette zone des prescriptions sont émises en terme de stationnement, avec une obligation de réaliser deux places de stationnement minimum sur chaque unité foncière destinée à l'habitation. De même afin de donner un caractère plus urbain des espaces verts communs pouvant servir d'espaces publics sont à réaliser dans le cadre d'opération d'aménagement.

1.3.La zone UE

Cette zone est créée dans le cadre de la présente révision et a pour objet l'accueil des équipements publics incompatibles avec la proximité de l'habitat. Cette zone est située à l'Est

de la Route Nationale 77 et englobe certaines installations municipales ou à vocation intercommunale comme la station d'épuration.

Son positionnement à proximité immédiate de la route nationale 77 la soumet aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 01-1439A du 10 mai 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

✓ Zonage

Ce secteur d'une superficie de 9,2 hectares est créé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, il englobe les parcelles communales situées à l'Est de la RN 77.

✓ Règlement

Seules les occupations et utilisations du sol directement liées aux équipements et infrastructures des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone. Leur localisation à l'extérieur de la trame communale est justifiée par le caractère d'incompatibilité du aux nuisances qu'elles peuvent générer vis à vis de l'habitat.(station d'épuration, déchetterie intercommunale,…)

Cette zone peut également accueillir des unités

Afin de garantir une sécurité optimale, aucun accès n'est autorisé sur la RN 77.

1.4.La zone UY

La zone UY est « spécialisée », elle est destinée à l'accueil des activités industrielles et artisanales, des entreprises sont déjà présentes. Cette zone est partiellement équipée.

✓ Zonage

Dans le cadre de la présente révision, la zone UY est sensiblement agrandie ; l'ensemble des terrains situés entre la route nationale 77 et le chemin rural de la Ligne est classé en zone urbaine à vocation d'activités.

Cette extension de la zone UY s'est faite dans le cadre des prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au travers d'une étude d'entrée de ville. La définition d'une zone à vocation d'activité le long de la RN 77 est un élément prépondérant au développement économique communal, la définition de règle d'aménagement spécifique va permettre de donner un caractère homogène à cette zone en prenant en compte des critères en terme d'intégration architecturale, de nuisances, de sécurité, et d'intégration paysagères.

✓ Règlement

en raison du caractère de cette zone d'accueil des activités industrielles, artisanales et commerciales les constructions à usage d'habitation sont formellement interdites, toutefois le logement peut être autorisé pour des raisons de gardiennage ou de direction.

En ce qui concerne les conditions de l'occupation du sol, aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RN 77 afin de garantir une sécurité du site, dans le cadre de ce renforcement sécuritaire la traversée de la RN 77 au droit de la RD 190 est également pris en compte dans les prescriptions d'aménagement de l'étude d'entrée de ville.

Les règles d'implantation des constructions sont définies conformément aux dispositions de l'étude d'entrée de ville, un recul de 15 m est défini au droit de la route nationale 77. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires à la gestion de la voirie.

Les principales prescriptions de l'étude d'entrée de ville sont relayées dans le règlement, la hauteur des bâtiments est limitée, les enseignes doivent s'intégrer dans le volume des bâtiments et un traitement paysager et architectural de qualité est exigé.

2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Ces zones ne sont pas ou insuffisamment équipées pour accueillir une urbanisation immédiate, elles dessinent les contours futurs de l'urbanisation communale. Deux types de zones d'urbanisation future sont définies dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, des zones d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat dites IAU et des zones d'urbanisation à moyen-long terme dites IIAU.

2.1. La zone I AU

La zone IAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. La réalisation des équipements nécessaires se fera avec la participation des constructeurs, déterminée selon les textes en vigueur.

Elle est destinée à conforter ce type d'urbanisation, notamment l'habitat individuel, groupé ou non.
Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic de la RN 77. De plus une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de l'église classée.

✓ Zonage

Les terrains définis en zone d'aménagement futur à vocation d'habitat, dans le POS approuvé de 1991, ont été conservés et même étendus, au regard de la pression foncière exercée sur la commune et des besoins futurs des habitants. Pour cela, au lieu-dit « LE PRESSOIR », 1,8 hectares sont venus s'additionner au 3,52 hectares déjà prévus dans le POS. Une partie se substitue à la zone IIAU, au lieu-dit « CHAMP POURRE » et une autre sur les lieux-dits « LES LOIRES » et « MONT-CEP ». Il s'agira à travers cela, d'étendre le lotissement, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un schéma d'aménagement est prévu à cet effet dans le document n° 4 du PLU "orientations d'aménagement". Les réseaux existent sur les parties déjà urbanisées, il conviendra de les étendre, afin de couvrir les futures zones d'habitat.

✓ Règlement I AU

La zone est destinée à l'extension de l'habitat sous une forme organisée. Un minimum de 5 lots (ou 5 logements dans le cas d'un groupe d'habitations) est imposé. Des dispositions

sont prévues pour la cohérence des aménagements et liaisons avec les quartiers anciens. Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception de l'opération ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Egalement, un maillage cohérent des voies devra être réalisé, en appui des voies existantes. Aucune activité nuisante ne pourra s'implanter.

Les voies et cheminements piétons en impasse devront être évités. Les longueurs et largeurs d'emprises sont par ailleurs supprimées. Les voies devront être adaptées aux besoins.

Cette zone ayant pour vocation de devenir une extension des parties urbaines à vocation d'habitat de la commune, les dispositions réglementaires sont proches de celles définies dans le cadre de la zone UC. L'objectif de la réglementation étant de garder une homogénéité entre ces divers espaces d'extension de l'urbanisation.

Toutefois afin de conserver un caractère aéré et en homogénéité avec les secteurs bâtis récents de la commune dont cette zone est le prolongement, conformément aux possibilités offertes par les dispositions du décret du n°2004-531 du 9 juin 2004 modifiant le paragraphe 5 de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale de 800 m² de terrain est exigée pour toute construction individuelle.

De même afin de créer des espaces publics au sein de cette nouvelle trame d'urbanisation toute opération de plus de 5 logements devra comprendre des espaces verts publics adaptés à la taille de l'opération.

2.2. La zone IIAU

Deux secteurs ont été définis pour l'extension à long terme, destinés essentiellement à l'implantation de l'habitat. Ils sont situés en prolongement des parties actuellement urbanisées ou destinées à être urbanisées à court terme.

✓ Zonage

Deux secteurs sont prévus pour l'urbanisation à long terme de la commune, au Sud de la partie agglomérée au lieu dit « Les Chats » et « Le Clos Saint Martin » et au Nord de la partie urbanisée en continuité du secteur d'urbanisation future court terme aux lieux dits « Les Loires » et « Champ Pourré ».

Ces zones représentent une superficie de 23,9 hectares. Pour l'essentiel il s'agit de la reconduction de zones d'urbanisation précédemment identifiées dans le pLan d'Occupation des Sols.

✓ Règlement

Ces secteurs d'urbanisation future à long terme sont des zones fermées à l'urbanisation à l'heure actuelle, seules sont autorisées les installations et équipements techniques des services publics et les constructions, installations et travaux divers concourant à l'équipement de la collectivité, en attente d'une ouverture à l'urbanisation. Les modalités d'implantation sont libres.

La limitation des conditions d'occupation du sol est nécessaire afin d'éviter la réalisation de constructions en inadéquation avec le caractère futur de la zone ou susceptible de remettre en question un aménagement cohérent.

3. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole est dite zone « A » elle est définie dans le cadre des prescriptions réglementaires de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. Elle correspond aux terres agricoles, aux vergers et vignes. Ce sont des milieux qu'il convient de préserver en raison de la valeur économique, ou paysagère de ces terrains.

Deux secteurs sont identifiés :

- Secteur Ae destiné à accueillir des installations de transformation et de valorisation des produits verts et organiques pour l'amendement des terres agricoles
- Secteur Av de jardins et de vergers qu'il convient de préserver pour des raisons patrimoniales ou paysagères

✓ Zonage

Quelques adaptations sont apportées aux limites de la zone A suite aux recompositions apportées par la délimitation des zones à vocation urbaine ou d'urbanisation future.
Le long du chemin rural de la Ligne, au lieu-dit « Le Village », un secteur de vergers a été créé (d'une superficie de 1,52 hectares). De même le long de la route nationale 77 au lieu dit « Les Vordelettes » les vergers existants sont identifiés en secteur Av afin de garantir leur conservation.

Le secteur Ae est identifié au sein de la zone agricole à proximité de la RD 190 au lieu dit « les grandes ruelles ».

✓ Règlement

Les dispositions réglementaires de la zone A reprennent précisément le cadre législatif de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation des terres agricoles sont autorisées en zone A.

Des restrictions sont apportées quant aux installations et constructions permises en secteur Av ; en effet afin de garantir la préservation de ces espaces résiduels, trace d'un fonctionnement ancien de la commune, seules sont autorisées les abris de jardin de moins de 10 m² et les abris pour animaux de moins de 40 m².

Le secteur Ae reprend les dispositions réglementaires générales de la zone A, toutefois sont explicitement autorisées les dépôts et installations nécessaires au traitement et à la valorisation des déchets verts et organiques.

4. LES ZONES NATURELLES

La zone N est une zone naturelle à préserver en raison de sa richesse écologique, forestière et paysagère, elle comprend un secteur Np qui englobe les secteurs naturels les plus riches du territoire communal. Des constructions peuvent y être autorisées si elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces constructions peuvent être des cabanes de chasse ou des abris de randonnée voire des abris d'observation de la faune. Toutefois le principe même de construction dans ce secteur Np est fortement déconseillé de part la fragilité du milieu.

✓ Zonage

Le secteur N recouvre toute la partie Ouest de l'ensemble du territoire communal et correspond à l'ensemble naturel constitutif du plateau du Pays d'Othe et de la cuesta qui surplombe la plaine de Champagne Crayeuse.

✓ Règlement

Dans le secteur (N), seuls les équipements des services publics ou d'intérêt collectif collectifs, la reconstruction des constructions existantes, et les cabanes de chasse ou abris de randonnée sont autorisés.
Dans le secteur (Np) en raison de la fragilité des milieux aucune construction n'est autorisée.

En raison du caractère non constructible ou très limitatif de la zone N les règles générales d'implantation des constructions, de voirie, de desserte, de recul et de prescriptions architecturales sont peu réglementées. Toutefois l'intégration dans le site des installations et constructions sera absolument à prendre en compte dès l'instruction de la demande d'occupation du sol.

5. LA ZONE HUMIDE

Un secteur sensible est défini au sein du territoire communal, il identifie des parcelles susceptibles d'être affectées par une remontée capillaire pouvant poser des problèmes à la construction. Dans l'ensemble des zones couvertes par cette zone humide les sous-sols pourront être interdits ou des prescriptions spécifiques destinées à protéger les constructions de cette contrainte pourront être édictées.

6. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

POS 1991		PLU 2004	
Zone	Superficie en ha	Zone	Superficie en ha
Zones urbaines			
UA	**12,70**	**UA**	**12,90**
UC	**63,40**	UC	69,00
UY	**6,40**	UY	11,56
		UE	9,20
Zones d'urbanisation future			
INAa	3,50	IAU	8,30
INAy	5,40		
IINA	22,20	IIAU	23,90
Zones Agricoles			
NC	558,20	A	542,65
NCv	2,50	Av	7,10
		Ae	4,50
Zones naturelles			
ND	874,70	N	812,19
		Np	47,70
TOTAL	**1549,00**		**1549,00**
		espaces boisés classés	644,15
		zone humide	9,10

REVISION N°1 PLU	
Zone	Superficie (ha)
Zones urbaines	
UA	13,09
UC	69,7
UY	11,59
UE	9,38
Zones d'urbanisation future	
IAUa	8,46
IIAU	24,25
Zones agricoles	
A	535,71
Av	7,23
Ae	11,26
Zones naturelles	
N	811,22
Np	48,07
Nj	1,06
TOTAL	**1551,02**
Espaces Boisés Classés (EBC)	664,58

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de la révision allégée n°1 du PLU

C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les divers boisements de la commune sont pour l'essentiel classés en espaces boisés classés en considération de leur qualité écologique et de leur importance dans le paysage.

Sont ainsi classés les principaux bois de la commune, en l'occurrence tout le franc Ouest de la commune "Forêt communale de Bouilly", "Forêt communale de Laines aux Bois" et "Le Châtaignier".

L'ensemble des espaces boisés classés recouvre près de la moitié de la superficie du territoire communal, avec une superficie totale de 644,15 hectares

2. EMPLACEMENTS RESERVES

(les références et la superficie de ces emplacements figurent dans le document écrit n°5)

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination.

A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable au tiers.

3. ANNEXES SANITAIRES

Les plans du réseau eau potable et assainissement sont reportés dans les documents graphiques joints au dossier et sont décrits dans le document écrit n°9.

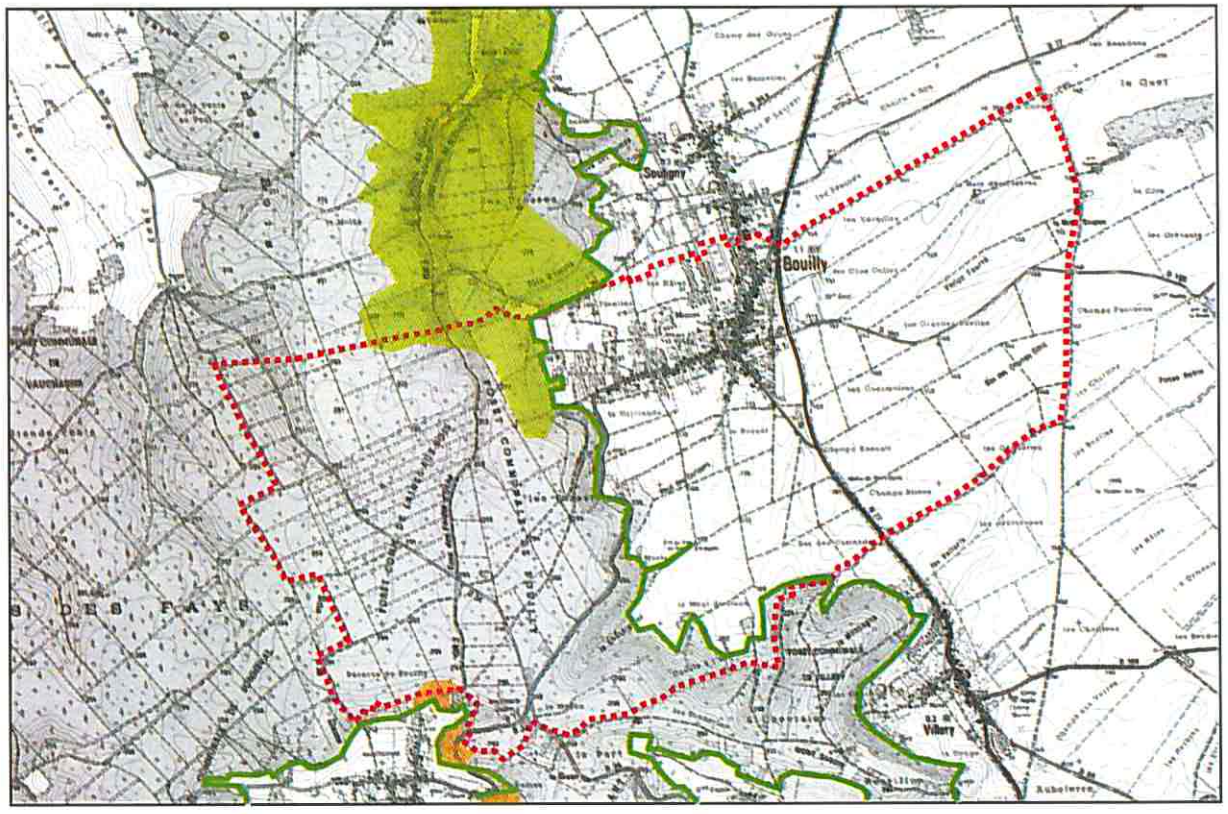
4. CONTRAINTES ET ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

4.1. Zones Naturelles

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique.

Trois ZNIEFF sont référencés sur le territoire de Bouilly :

- ZNIEFF de type II n°210020027 FORET D'OTHE ET SES ABORDS
- ZNIEFF de type I n°210000130 PELOUSES ET PINEDES DE SOMMEVAL ET DE SAINT PHAL
- ZNIEFF de type I n°210000643 PELOUSES ET BOIS DE LA VALLEE DE LA GLOIRE ET COTE D'IMONT A L'OUEST DE SOULIGNY ET BOUILLY



Pelouses et bois de la vallée de la Gloire et de la Côte d'Imont

Pelouses et pinèdes de Sommeval à Saint Phal

Forêt d'Othe et ses abords

La ZNIEFF des pelouses et bois de la vallée de la Gloire et de la Côte d'Imont est identifiée dans le document par le zonage Np, zone naturelle de préservation.

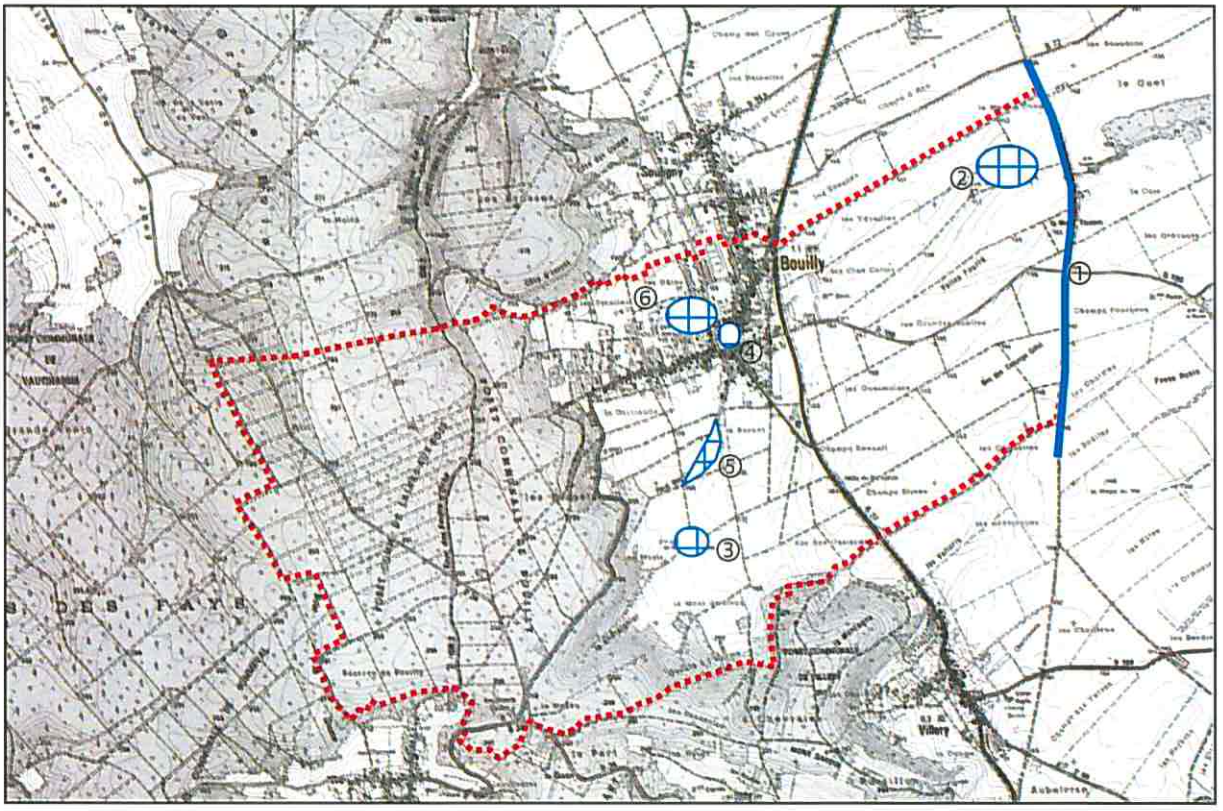
4.2. Sites archéologiques

Sur le territoire de Bouilly, 7 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés et sont localisés sur la carte ci-dessous.
Il s'agit :

- 7 : néolithique non localisé
- 2, 5 : protohistorique
- 1, 3 : antique
- 4, 6 : (post)-médiéval

Il ne s'agit que d'une vue très partielle du patrimoine archéologique enfoui à Bouilly, où les implantations humaines ont été nombreuses et importantes depuis l'Antiquité.

Ces documents ne représentent que l'état actuel de nos connaissances et ne sauraient en rien, présager de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.



Pour cette raison, tous les travaux de terrassement sont susceptibles de mettre au jour des vestiges archéologiques.

Conformément à la loi du 24 septembre 1941, toute découverte de vestiges archéologique faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit être immédiatement signalée au Maire de la commune, lequel préviendra :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service régional de l'Archéologie
3 Faubourg Saint-Antoine
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX

En conséquence, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine, la DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme :

1/ pour les zones urbaines actuelles, ainsi que pour celles qui sont indiquées sur la carte jointe et dont la liste figure en annexe, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire ou de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;

2/ pour les autres secteurs, les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2 000 m² et plus.

Par ailleurs, elle doit être saisie pour instruction préalable, des dossiers concernant les projets soumis à l'étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, ...), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux."

A titre conservatoire, le règlement du dispensable de rappeler les textes suivants qui constituent un cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive.
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 et 322.2 du nouveau Code Pénal).relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1981
- Articles R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

D. MISE EN ŒUVRE DU PLU

1. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

↳ Maîtrise de l'urbanisation ;

A travers la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune sont maintenues :

- La zone UA favorise une forme urbaine compacte, dense et relativement minérale en conformité avec la morphologie du village telle qu'elle a été analysée.

Par ailleurs, la zone UC permet une plus grande variété d'implantations, favorise l'intégration des bâtiments et une plus grande interpénétration entre milieux bâti et naturel.

- Les zones d'urbanisation future ont également été conçues, après simulations d'aménagements, de façon à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée. Des dispositions spéciales ont été prises dans le cadre du règlement et des orientations d'aménagement, afin d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de ces zones.

Plus particulièrement, des traitements paysagers et plantations spécifiques, basés sur l'analyse de l'existant, sont exigés en façades d'agglomérations et le long des routes importantes pour que cette urbanisation se fonde dans son environnement. A l'instar des groupements urbains anciens, notamment le long de la RN 77.

D'une façon générale le règlement a été établi de façon à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel, mais également dans un souci de préservation et d'intégration.

↳ Préservation des espaces naturels

La prise en compte des éléments naturels de la commune est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne les espaces agricoles et fortement anthropisés par le classement en zone A et les conditions réglementaires qui s'y appliquent garantissant une préservation de ces terrains générant une valeur économique.
L'identification des vergers en secteur Av permet d'une part leur identification formelle et les différencie des zones agricoles « banales » de culture, d'autre part ce classement permet d'assurer leur préservation en réglementant de façon stricte les conditions d'occupations du sol.
En ce qui concerne les espaces naturels stricts, bois, forêt et coteaux la reconduction du classement en zone naturelle de ces espaces traduit de façon formelle la volonté communale de préserver ces espaces ; Par ailleurs leur richesse intrinsèque est traduite par l'identification en secteur Np des espaces les plus remarquables.

E. COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. LOI D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités. Ces éléments sont également développés dans les points précédents. On peut cependant noter ici :

- Organisation des zones urbaines, en prenant en compte la préservation des espaces agricoles, naturels et la sensibilité paysagère des sites.

- Orientations d'aménagement visant à la maîtrise des extensions urbaines et à leur bonne intégration paysagère et urbaine.

- Préservation des caractéristiques locales du bâti, adaptation des constructions futures aux constructions anciennes.

- Mise en valeur des unités paysagères et respect des milieux écologiquement sensibles, notamment en préservant au travers du zonage et du règlement ce type de milieu spécifique.

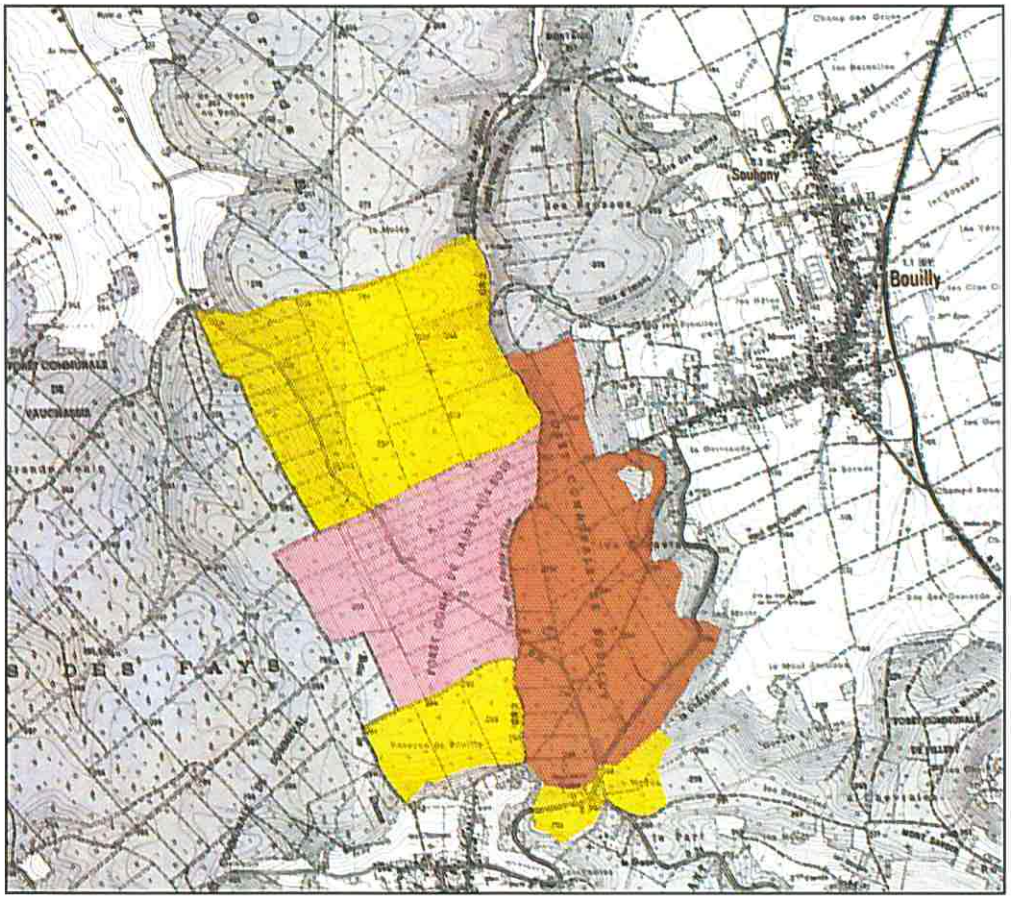
- Prise en compte de l'agriculture par l'identification de ses besoins de développement, par l'éviction du mitage et la protection des terres à valeur agronomique.

2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans le document graphique n°3 et détaillées dans le document écrit n°7.

AC 1 - Protection des bois et forets soumis a régime forestier

La Loi d'Orientation Forestière du 4 juillet 2001 a abrogé les périmètres de protection générés par la forêt soumise au régime forestier (art. L.151-1 à 6 du code forestier)
Par conséquent la servitude A1 n'est plus applicable. Toutefois la préservation de ces espaces est déterminée par l'inscription en espaces boisés classés.



Forêt communale de Laines aux Bois

Forêt communale indivise de Bouilly - Souligny

Forêt communale de Bouilly

AC 2 - Protection des monuments historiques

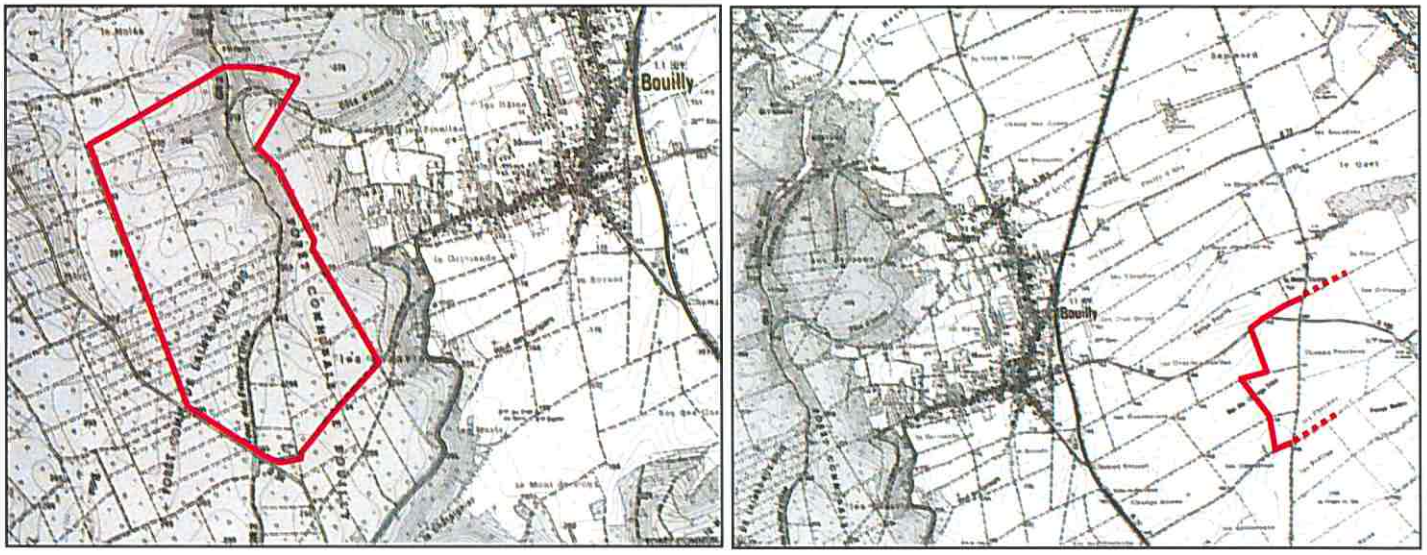
Un monument historique est recensé sur le territoire communal :

- L'église de Bouilly date du XVIème siècle, classée monument historique le 14 avril 1909.

Dans le périmètre de 500 m concentrique au droit du monument tous les dossiers de permis de construire et de déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; Par ailleurs toute démolition envisagée dans le périmètre de ce monument est soumise à un permis de démolir.

AS 1 - Protection des périmètres de captages d'eau

Servitudes concernant les captages d'eau situés sur la commune limitrophe de Souligny et de Roncenay.



EL 7 - Alignement des voies nationales, départementales ou communales

Elles concernent :

- <u>Les voies nationales, départementales</u>

- la RN 77 (A.P. du 30/06/1834), déclassée pour partie en R.D. et voie communale,
- la R.D. 190 (A.P. du 28/08/1899),
- la R.D. 72 (A.P. du 29/06/1887).

- <u>Les voies communales</u>

- la Ruelle du Champiley modifiée par A.P. du 25/02/1958,
- la Voie de la Cordilière (A.P. 22/06/1959),
- la Voie des Pinelles (A.P. du 08/06/1984), rebaptisée rue du gymnase,
- la Rue du Puits Robert (A.P. du 27/06/1957),
- la Rue aux Buttes (A.P. du 27/06/1957),
- la Ruelle Degrois (A.P. du 27/06/1957),

- la Ruelle Martinot (A.P. du 17/10/1898),
- la Ruelle de la Fontaine (A.P. du 17/10/1898),
- la Ruelle Augé (A.P. du 17/10/1898), rebaptisée rue du gué,
- la Rue Boucher (A.P. du 17/10/1898),
- Millons (A.P. du 17/10/1898),
- La Rue du Jet d'Eau, rebaptisée rue de la Pompe,

I 4 - Servitudes relatives aux canalisations électriques

Servitudes relatives au réseau HTA (moyenne tension).

Ne figurent plus sur le plan des servitudes. Car, les lignes électriques HTA font partie du réseau de distribution, sujettes à de fréquentes évolutions.

PT2-Servitudes relatives aux liaisons troposphérique Montgueux-Le Haut Folin :

Servitudes abrogées par décret ministériel du 29 mars 2002.

PT3-Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications :

Servitudes concernant les artères principales du réseau France TELECOM.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La commune de Bouilly en raison de sa proximité géographique avec l'agglomération troyenne est soumise aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 3, 1°) - « Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. » (...).
(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 3, 1°) Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Le périmètre de schéma de cohérence territorial n'étant pas arrêté, mais la commune de Bouilly se trouvant à moins de 15 kilomètres des limites extérieures de l'agglomération ; le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune a été présenté en Commission Départementale des Sites le 18 juin 2004. A la suite de cette présentation le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune est soumis au vote des membres de la Commission et recueille un avis favorable à l'unanimité.

En parallèle à ce passage en commission des sites le projet de Plan Local d'Urbanisme l'extension des espaces urbanisés de la commune est également soumis à l'accord de la Chambre d'Agriculture.

Il convient de rappeler que le principe de développement modéré de l'urbanisation est respecté par la commune de Bouilly, en effet l'extension des secteurs d'urbanisation (immédiate ou future) par rapport au POS approuvé de 1991 se traduit par une extension de 4,8 hectares pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat à court terme, et en valeur absolue, une extension de 1,7 ha pour les zones d'urbanisation à long terme en complément de ce qui était initialement prévu en 1991.