

Madame Catherine LEDOUBLE
Vice-Présidente
Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley - BP9
10001 TROYES CEDEX

Monsieur Laurent CHATEL
Maire
Mairie des Bordes-Aumont
3 place de l'École
10800 LES BORDES-AUMONT

Troyes, le 12 septembre 2025

Affaire suivie par :
Valérie ROBLES – Tél : 03.25.71.88.93
valerie.robles@syndicatdepart.fr
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n°39-08-25
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 06 juin 2025 reçu le 16, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune des Bordes-Aumont, arrêté par délibération du Conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole du 22 mai 2025 à l'issue d'une démarche entamée en 2023 et à laquelle notre syndicat a été largement associé dans un esprit de concertation et de co-construction.

Votre commune, membre de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, s'inscrit dans le périmètre du syndicat DEPART. Elle est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et opposable depuis le 29 juillet de la même année.


Votre P.L.U. se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Permettre l'accueil de commerces de proximité ou de services,
- Maintenir et permettre le développement d'une offre d'équipements publics adaptée
- Maintenir et développer le secteur agricole,
- Intégrer la mobilité et l'accessibilité au développement communal,
- Promouvoir le développement des NTIC,
- Offrir un traitement paysager qualitatif sur le territoire,
- Prôner une harmonie du tissu urbain,
- Veiller à une intégration qualitative des ENR dans le paysage,
- Valoriser l'architecture locale,
- Préserver les éléments environnementaux locaux.

SYNDICAT
DEPART

SYNDICAT D'ÉTUDE,
DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION
TROYENNE

syndicatdepart.fr 

1, bld Charles Baltet 
10000 TROYES

03 25 71 88 98 

De manière générale, ce projet montre bien un souci de maintenir l'intérêt environnemental et les particularités de la commune à travers la préservation de ses paysages et panoramas caractéristiques comme de la qualité du cadre bâti villageois et des patrimoines. Il favorise la réhabilitation du bâti existant et recherche une certaine rationalisation de la consommation d'espace, particulièrement dans le but de préserver les terres agricoles et les richesses écologiques de la commune.

Ces grands axes de préservation, d'aménagement et de développement de votre territoire entrent en cohérence avec la philosophie du SCoT des Territoires de l'Aube telle qu'elle s'exprime au sein de son PADD et plus précisément de son DOO (document d'orientation d'objectifs) en participant à la réalisation des objectifs suivants :

Volet n° 1

1.1. et 1.2. Conforter les centralités et assurer une offre cohérente et diversifiée en matière d'équipements et d'habitat.

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Au sein de l'armature territoriale du SCoT des Territoires de l'Aube, Les Bordes-Aumont se distingue comme une « commune de niveau 4 », soit un village ne constituant pas une polarité en matière de structuration du territoire au-delà de ses limites communales.

Cependant, la commune occupe une situation particulière puisqu'elle se situe sur la trajectoire de la RD 444, reliant Troyes à Chaource et à proximité d'une sortie de l'autoroute A5 reliant Paris à Dijon. Les infrastructures routières qui la desservent favorisent donc l'installation de nouveaux habitants qui bénéficient ainsi de la tranquillité de la « campagne » tout en étant proches de la ville centre et de l'agglomération Troyenne.

Aujourd'hui, le village accueille un habitat présentant une certaine mixité issue des différentes opérations d'aménagement qui se sont réalisées à l'échelle communale.

Les Bordes-Aumont montre aussi en son cœur un souci de concentrer et de structurer les équipements, services et commerces, objectif qui doit être poursuivi avec, notamment, les réflexions en matière de paysages, de connexions douces et routières, de centralité, d'équipements... à l'échelle de la commune.

Dans l'organisation territoriale du SCoT, Les Bordes-Aumont participe à l'animation du territoire et à l'offre résidentielle sans fonction structurante particulière. Ainsi, le projet communal conforte le bourg dans ce rôle en permettant la mixité des habitats et des usages comme le développement des équipements au sein de l'enveloppe urbanisée et à proximité immédiate des habitants.

De plus, dans ce village rural proche de l'agglomération troyenne qui a connu un développement urbain relativement important, notamment à partir des années 2000, la commune a su mettre en avant l'enjeu que représente le maintien de la simplicité des aménagements et de la forte place laissée au végétal à travers règlement et protections. Le village dans l'originalité de sa physionomie tripartite actuelle et dans son fonctionnement a été placé au cœur du projet pour assurer son attractivité à long terme.

Cette volonté se matérialise par la délimitation d'une zone urbaine mixte unique (UA) regroupant le bâti ancien comme les constructions pavillonnaires récentes du village. Cette zone recouvre des fonctions diverses, essentiellement l'habitat, mais aussi les activités compatibles avec le caractère résidentiel des lieux ou encore les équipements, les commerces (dans le périmètre délimité en application du SCoT) et les services. Le règlement écrit assure

quant à lui le maintien de la diversité des formes de logements et des fonctions urbaines dans un souci d'harmonie des constructions et de qualité des réhabilitations.

Cette zone UA correspondant à l'enveloppe déjà bâtie du village comporte des possibilités foncières caractérisées par des parcelles en dents creuses et en pendant des constructions existantes. La distinction au règlement graphique de ces espaces (1,8 ha) et des espaces de respiration formés par les jardins et vergers à préserver, offre des possibilités de densification maîtrisées de l'urbanisation. Sont ainsi favorisées les constructions au sein du village ou sur des parcelles en continuité directe du bâti, faisant face à des terrains déjà construits.

En parallèle, les hameaux de Bray et de Virloop ont également intégré la zone urbaine car ils forment des ensembles cohérents où se mêlent constructions anciennes et récentes (UA).

En plein cœur de village, un espace « parcs et espaces publics » a été matérialisé. Sa position centrale permet de connecter le centre ancien aux zones d'urbanisation plus récentes. De plus, il constitue une respiration importante garantissant la qualité de vie des habitants et une zone de transition au contact de l'espace de centralité envisagé par la commune.

Ce dialogue fort entre les fonctions urbaines visant le confortement du centre, la valorisation prioritaire des espaces libres au sein des zones déjà urbanisées, la bonne intégration urbaine et architecturale des constructions, la préservation de la typicité du bâti local et de la diversité au sein du village **entrent en résonance avec les objectifs poursuivis par le SCoT.**

1.3. Assurer la qualité de l'urbanisme et le maintien de l'identité des villages

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Situé entre les petites vallées de l'Hozain et de la Mogne, le bourg s'installe sur la plaine de Troyes, façonnée par les paysages agricoles ouverts. Les boisements sont rares et se signalent particulièrement le long des deux cours d'eau bordant la commune, sur le passage de la Seronne qui traverse le village du nord au sud ainsi qu'en entrée est de la commune, sur la rue du Lavoir.

Sous leur aspect « aride », les terres sont pourtant marquées par la présence de l'eau, notamment au travers des prairies humides qui s'intercalent parfois entre deux constructions mais aussi des masses d'eau souterraines, des sources (à Virloop et à Bray) et l'existence d'ouvrages tels que des puits ou le lavoir. (...)

Autrefois bordés de vergers, les hameaux s'étendaient le long d'un axe nord-sud, suivant l'orientation des vallées et des cours d'eau qui délimitent la commune. Les Bordes-Aumont possédait deux moulins, l'un proche de Bray, au bord de l'Hozain, et l'autre dans les champs, au sud de la commune. Hameau rattaché à la Seigneurie d'Isle, le village ne possède sur ces terres, ni église, ni cimetière, partageant la propriété de ces lieux avec Isle-Aumont. (...)

Les Bordes-Aumont change peu durant tout le XIXème siècle. La commune reste ancrée dans la ruralité et se compose essentiellement de fermes. C'est surtout au XXème siècle que sa physionomie et son destin sont bouleversés.

A partir des années 1968-1970, elle entre dans la dynamique de l'agglomération troyenne toute proche et tout s'accélère. Les quelques kilomètres séparant le village de Troyes, vites parcourus, permettent aux « urbains » de s'expatrier de la ville vers la campagne. La construction d'un groupe scolaire en 2014 renforce l'attractivité de la commune, attirant ainsi de nouveaux habitants à la recherche d'espace et de tranquillité.

C'est ainsi que le village et les hameaux changent peu à peu de physionomies urbaines et architecturales :

- Les constructions les plus anciennes de Les Bordes-Aumont « village », de Bray et de Virloop se présentent avec pignons sur rue. Des murs de clôtures assurent la continuité sur l'espace public. (...)*

- *Durant les années 1970 à 1990, les nouvelles constructions viennent, pour la plupart, combler les vides laissés entre les fermes et autrefois occupés par les vergers et les prairies. L'implantation des maisons diffère au profit d'un recul du bâti vis-à-vis de l'espace public. (...)*
- *A partir des années 2000, des opérations d'aménagements se sont développées chacune selon sa logique propre sans cohésion d'ensemble et parfois non reliées entre elles. (...)*

De cette histoire et des vagues d'urbanisation successives, la commune a hérité d'une belle identité champenoise avec lesquelles les tout premiers développements pavillonnaires entretenaient une certaine harmonie dans les volumes, dans les teintes issues de la palette des matériaux locaux et surtout dans la place laissée au végétal. (...)

Concernant le respect de la morphologie du bourg et des hameaux, la configuration de la zone UA (54,8 ha) s'appuie sur la trame bâtie existante, sans aller chercher à étirer et créer d'extensions linéaires. Le projet de développement du village se fonde en priorité sur des terrains libres au sein et aux franges d'espaces déjà urbanisés. Cette zone urbaine unique s'inscrit donc dans un environnement déjà bâti et dans les contours de l'enveloppe urbaine. Le projet communal perpétue ainsi la cohérence de l'organisation historique de la commune, autour de la centralité du village et de ses hameaux, préservant aussi les coupures d'urbanisation. Ainsi, la section de zone constructible prévue par la Carte Communale reliant Bray à Les Bordes-Aumont par le sud a été supprimée et les terres rendues à la zone agricole. Afin de parfaire ce travail, une zone inconstructible agricole correspondant aux coupures d'urbanisation entre Bray et le village aurait pu être envisagée, garantissant ainsi l'absence de toute construction entre les entités bâties, dans la philosophie de l'orientation 1.3.2 du DOO du SCoT.

Concernant la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales et la qualité du cadre de vie des habitants, plusieurs outils ont été mobilisés. A partir du travail de relevé des jardins, parcs et vergers d'intérêt produit par le bureau d'étude, les élus ont pu trancher entre maintien des espaces de respiration et densification de l'urbanisation. Cette démarche aboutit à la préservation au titre de la loi paysage (L.151-23 CU) d'importants cœurs d'îlots formant de vraies niches de fraîcheur et de respiration dans le tissu bâti ancien et les quartiers d'habitat nouveau. Elle permet aussi de protéger tout un écrin de verdure qui entoure le bourg et l'intègre harmonieusement dans le paysage en même temps qu'il forme un espace tampon avec le milieu et les pratiques agricoles. Notons que ce village était autrefois entouré de vergers et que les espaces identifiés forment une belle continuité verte à l'arrière des parcelles. Ils contribuent aussi fortement à la qualité des entrées dans le bourg et les hameaux.

Cette démarche se poursuit également en zone A, celle-ci s'inscrivant entre des espaces de vergers. Ce travail d'identification au titre de la loi paysage permet de maintenir le caractère verdoyant des lieux au cœur d'une plaine agricole à l'aspect plus aride. Des espaces boisés classés (EBC) en contact avec le bourg et le hameau de Bray viennent compléter cette trame verte, soulignant l'importance des rares boisements encore présents sur ce territoire issu du défrichement.

Des éléments ponctuels tels que les alignements d'arbres et les haies ont aussi été identifiés au titre des éléments de paysage à protéger, notamment en raison du caractère exceptionnel de leur présence sur le territoire.

Le règlement écrit veille de son côté au maintien de ces éléments et à la préservation de ces espaces (notamment en encadrant sensiblement les possibilités de construire et d'abattage).

Pour ce qui est de la préservation du bâti existant, le règlement porte une attention particulière sur la qualité des travaux de rénovation et de réhabilitation qui devront se faire dans une démarche respectueuse des constructions anciennes en demandant la préservation

de leurs caractéristiques architecturales d'origine et éléments de décors (comme évoqué par le DOO du SCoT).

Pour ce qui est des constructions neuves, le règlement écrit assure également une bonne intégration des réalisations futures à travers le respect des gabarits, formes, aspects des matériaux, teintes... en harmonie avec ce qui fait la typicité de la commune et la hiérarchie en place dans le bâti.

Notons cependant, concernant la hauteur des constructions autorisées dans les « espaces de jardins et vergers », que seule la hauteur des annexes ayant des toitures à deux pans est réglementée (quid des toitures terrasses et des extensions ?). Ce paragraphe pourra faire l'objet de complément afin de respecter le caractère naturel des lieux. De plus, le chapitre relatif aux toitures ne traite pas de l'intégration des dispositifs d'énergie solaire, pourtant source de nombreux désordres sur les constructions. *Un paragraphe illustré pourrait être ajouté en ce sens afin de préserver le paysage urbain et les constructions les plus anciennes.* D'une manière générale, à la lecture du document, on constate que certains croquis ne sont pas positionnés en face des paragraphes les concernant ou que d'autres sont manquants (celui illustrant le chapitre sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). *Une relecture du document en ce sens permettrait une meilleure compréhension des règles.*

La qualité des interfaces entre espaces publics et privés a bien été prise en compte à travers la réglementation qui privilégie les clôtures simples, s'adaptant aussi bien au bâti ancien qu'aux zones pavillonnaires.

De plus, le règlement se réfère aux fiches-outils thématiques du SCoT (notamment concernant les clôtures et jardins) annexées au document.

Enfin, au titre du patrimoine, un exercice d'identification précis a été mené à l'échelle de la commune pour reconnaître les éléments caractéristiques des Bordes-Aumont, participant à son identité, son histoire et à son attrait touristique. Ainsi, ce sont les croix, le lavoir, l'ancienne école, l'ancienne poste et la maison de maître et son parc qui sont protégés au titre du L.151-19 CU, et pour lesquels le règlement écrit prévoit des dispositions de nature à assurer la conservation et le respect de leurs spécificités architecturales.

De manière générale, la qualité de l'urbanisme et des paysages villageois a bien été respectée en considération des patrimoines naturels et bâtis en place et des particularités du village. **Cette approche répond point par point aux objectifs du SCoT en la matière.**

Enfin, quant à l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il reviendra à la commune d'en prendre sa part notamment en privilégiant les espaces interstitiels laissés libres de construction et en rationalisant et hiérarchisant le développement urbain dans le respect du potentiel fixé par le SCoT.

En l'espèce, le potentiel foncier maximal d'urbanisation moyen pour l'unité à laquelle appartient Les Bordes-Aumont (secteur D du Programme Local de l'Habitat de TCM) est de 162 hectares à compter de l'approbation du SCoT. Au sein de ce secteur regroupant 20226 habitants, la commune représente environ 2,68% de la population. Son développement résidentiel devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur.

Les objectifs de modération de la consommation foncière portés par le SCoT semblent bien pris en compte par le projet de PLU.

En effet, pour répondre au projet d'atteindre 590 habitants en 2035 (scénario de croissance démographique de +1% par an soit +67 habitants), la commune mise sur la valorisation du potentiel en dents creuses de 2,5 ha identifié dans le cadre du diagnostic foncier, ramené à

environ 1,8 ha avec l'application d'un coefficient de rétention foncière de 30%, et permettant d'envisager la création de 21 logements.

La mobilisation de la vacance actuelle, estimée à 8 logements, permet uniquement de satisfaire les besoins liés au parcours résidentiels et ne peut être comptabilisée dans le potentiel de reprise de logements.

Compte-tenu de la consommation déjà réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, correspondant à 3 ha pour l'habitat, le PLU prévoit au total une consommation foncière d'environ 4,8 ha pour la période 2020-2035.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 2,9% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (secteur D), cela alors que la commune représente 2,7% de la population intercommunale à la date l'approbation du SCoT.

Cette approche raisonnée de modération de la consommation foncière, privilégiant la valorisation des dents creuses et une extension mesurée de l'urbanisation ne peut être que soulignée.

Volet n° 2

2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

En matière de grand paysage, la commune s'illustre comme une commune de la plaine de Troyes, en contact avec la Champagne humide. A ce titre, se dégagent diverses ambiances marquées notamment par l'intimité des quelques lignes arborées dessinées essentiellement par la Mogne et la douceur de la plaine agricole. Les Bordes-Aumont reste sous l'influence du développement de Troyes, qui conduit les villages à se rejoindre progressivement au fil des voies de circulation. Pour autant, l'autoroute A5 crée indiscutablement une barrière qui limite le développement de l'agglomération Troyenne, préservant ainsi les coupures d'urbanisation entre la ville-centre et la commune...

- Le village et ses hameaux forment des ensembles relativement denses et identifiables. Les constructions les plus anciennes s'insèrent dans le paysage agricoles grâce aux vergers et aux jardins qui dessinent un paysage de transition et qui permet une parfaite insertion de l'urbanisation dans son milieu naturel.*
- Tout autour du village et des hameaux, se déploient la plaine agricole. Les espaces de culture se développent sur la totalité du territoire communal. Aux lignes douces, parfois interrompues par la présence d'arbres, ces terres restent marquées par l'eau sous-jacente qui draine les terrains situés à l'ouest du territoire communal.*
- Enfin, à l'extrême ouest de la commune, le vallon de la Mogne joue un rôle structurant fort, en dessinant la vallée, en accompagnant et révélant le cours d'eau, en créant un écrin, toile de fond du paysage agricole, en ponctuant et animant la plaine... Les boisements, rares et fragiles, sont un enjeu majeur qu'il convient de préserver. A l'est, les arbres accompagnant l'Hozain semblent lointains et peu perceptibles.*

Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages a bien été considéré comme un enjeu d'aménagement depuis le PADD jusqu'aux pièces règlementaires.

En conséquence le projet communal s'est employé à préserver les éléments structurants de la trame paysagère en distinguant les boisements au titre des EBC (espaces boisés classés). Sont

ainsi classés les ripisylves de la Mogne et de la Seronne ainsi que les quelques boisements relictuels situés à proximité du hameau de Bray et du village, soit 11,6 ha.

De plus, il semble que des boisements classés en EBC n'aient pas été reportés sur la cartographie arrêtée alors qu'ils ont fait l'objet d'une validation lors de la dernière réunion des Personnes publiques associées. Il s'agit de ceux situés au sud de la Mogne sur les parcelles n°2 à 13. **Afin de protéger ces boisements et la ripisylve de la Mogne, conformément au DOO du SCoT qui préconise le maintien des transitions paysagères entre les zones naturelle et agricole et la préservation des continuités écologiques, il conviendra de les réintégrer en tant qu'EBC au règlement graphique.**

Comme déjà évoqué, les éléments végétaux plus ponctuels participant à l'intérêt paysager et les éléments bâtis ayant valeur patrimoniale ou identitaire de la commune ont aussi été identifiés et protégés au titre de la loi paysage. Ainsi l'écrin de jardins et vergers, stratégique dans l'intégration du village dans le paysage, fait l'objet de mesures spécifiques, notamment en zone UA. Ces éléments sont aussi présents en zone A, essentiellement aux abords du village et des hameaux, en raison de leur continuité avec ceux présents dans la zone bâtie. Sont ainsi identifiés comme éléments du paysage un grand nombre de vergers, de jardins, de haies ou d'alignements d'arbres. Cependant, cette protection ne trouve pas de relais au sein du document la rendant opposable. Les possibilités de construire n'ont pas été ici interdites ou limitées (emprise au sol) comme cela a été fait dans le règlement de la zone N. **La préservation de ces éléments de paysage reste donc à assurer.**

Enfin, pour parfaire cette démarche, les tilleuls séculaires taillés en « tête de chat », encadrant le calvaire à l'entrée du village, comme ceux (40 individus) bordant toute la traversée du bourg, méritent d'être identifiés.

Par ailleurs, la fragilité des paysages les plus exposés a bien été prise en considération en **adéquation avec les objectifs fixés par le SCoT**. Ainsi, toutes les zones à dominante humide ont fait l'objet d'un classement en zone N limitant très fortement les constructions. *A ce sujet, il n'existe aucune zone humide à dominante humide par diagnostic en zone A contrairement à ce qui est inscrit en tête de chapitre. Comme évoqué plus haut, l'espace agro-naturel interstitiel entre les agglomérations des Bordes-Aumont et de Bray, aux paysages ouverts, exposés et particulièrement sensibles (en matière d'image et de proximité des habitations), à partir duquel s'offrent des vues réciproques sur les villages, aurait gagné à intégrer un secteur spécifique limitant les constructions agricoles.*

Quant à l'objectif d'intégration paysagère des constructions, comme nous l'avons vu, il est assuré par le règlement écrit. Celui-ci préside également à la bonne insertion du bâti à destination d'habitation (permis sous condition) et du bâti agricole (teintes, accompagnement paysager...) et annexe la fiche outil du Syndicat traitant de ce thème. Nous souhaitons cependant porter une attention particulière sur la réglementation des toitures pour les constructions à destination agricole et notamment sur l'interdiction des « *tons noirs et anthracites* ». Or, dans le cas de couvertures photovoltaïques, la question de la couleur reste réduite à sa plus simple expression, les panneaux étant de tonalité foncée : de ce fait, *une exception pourrait être ajoutée dans le cadre des toitures entièrement recouvertes de panneaux photovoltaïques*. Tout comme pour la zone UA, les dispositifs liés à la production d'énergie en toiture ne sont pas réglementés. *Un paragraphe illustré pourrait être ajouté en ce sens afin de permettre leur mise en œuvre tout en préservant le paysage de la plaine agricole et de ses abords*. Enfin, nous constatons que le chapitre sur les clôtures reprend exactement celui de la zone UA, alors qu'il aurait pu faire l'objet d'une simplification au regard des pratiques agricoles : *une réécriture du paragraphe sur les clôtures paraîtrait plus adaptée et la mise en œuvre de poteaux bois, fil de fer, grillage et haie devrait suffire à assurer une bonne*

intégration (d'autant que les hauteurs notées sur le croquis à 1,60m ne correspondent pas aux règles qui préconisent que les clôtures ne doivent pas dépasser les 1,80 m).

Concernant la question éolienne, nous soulignons favorablement que la Charte de la Mission UNESCO a bien été prise en compte dans cette commune se trouvant en zone d'exclusion de la charte, le règlement écrit proscrivant le développement de nouveaux projets éoliens en zone A.

Enfin, à la lecture du règlement de la zone N, il apparaît quelques erreurs, notamment sur le fait qu'il n'existe pas « *d'espaces jardins et vergers* » dans cette zone alors que des articles y sont consacrés. De plus, ici aussi les règles sur les clôtures sont les mêmes qu'en zone UA ce qui ne paraît pas tout à fait adapté à une zone naturelle. *Une reprise du règlement de la zone N permettrait d'alléger certains chapitres pour une meilleure compréhension.*

Une fois ces éléments corrigés, le PLU apparaîtra en bonne **adéquation avec la philosophie du SCoT en matière de préservation de la qualité des paysages.**

2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

En tant que commune s'inscrivant dans l'unité géographique et paysagère de la plaine de Troyes, Les Bordes-Aumont est plus particulièrement concernée par deux des sous-trames composant la TVB du SCoT :

- La sous-trame des milieux humides et aquatiques à travers les vallées de la Mogne et de l'Hozain (corridors écologiques de la trame bleue du SCoT) qui traversent le finage du sud au nord, respectivement à l'ouest et à l'est de la commune. Elles constituent des cordons boisés et humides, toutes deux marquant les limites communales. A ce titre, une attention particulière est à porter sur la préservation des boisements alluviaux, des ripisylves, des prairies et sur la préservation d'espaces tampons de transition au contact des espaces bâtis ; La petite vallée de la Seronne, affluent de la Mogne, forme un corridor secondaire, dont les milieux boisés et humides sont à préserver également.*
- La sous-trame prairiale à travers les quelques prairies principalement localisées à l'ouest de la commune, à proximité de la Seronne. Ces espaces de pâture sont à préserver dans le cadre du maintien de ces milieux ouverts abritant une biodiversité particulière et participant à l'identité du territoire.*

Tous les points vus précédemment, notamment la protection des éléments boisés structurants comme des espaces de jardins et vergers, des haies et des alignements (EBC et loi paysage), vont dans le sens de la préservation de la trame écologique globale de la commune (sous réserve de la protection effective des éléments de paysage dans le règlement écrit).

Les corridors écologiques formés par la sous-trame des milieux humides et aquatiques des vallées de la Mogne et de l'Hozain bénéficient d'un classement en zone naturelle N. Il en va de même pour la petite vallée de la Seronne. Ainsi, ce sont bien les boisements alluviaux, les ripisylves, les prairies comme les espaces tampons qui sont préservés. Les éléments majeurs constitutifs de la trame verte et bleue du SCoT sont ainsi protégés. Notons cependant que la délimitation de la zone N, a fait l'objet d'une approche « à minima » en se limitant aux seules zones humides. Elle gagnerait à être élargie en intégrant les boisements (EBC) qui bordent le corridor comme les autres espaces qui s'inscrivent dans un même fonctionnement écologique et paysager (notamment ceux compris entre la RD 85 et la vallée par exemple).

Le règlement écrit de la zone N limite bien la constructibilité. En effet, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif (à l'exception des éoliennes), l'extension mesurée des constructions existantes et les annexes. *A ce sujet, dans l'article 2, il serait sans doute préférable d'employer le terme « habitations » en remplacement de « constructions », afin de ne pas permettre à l'entreprise située au bord de la Seronne de s'agrandir.*

D'une manière générale, la mise en place de ce système de protections combinées entraîne une **bonne matérialisation des enjeux portés par le SCoT en matière de TVB.**

2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

La préservation des ressources que constituent les terres agricoles couvrant une importante partie du territoire, relève d'un véritable objectif d'aménagement. La question de l'intégration des bâtiments agricoles (couleurs, accompagnement végétal...) ou des dispositifs d'énergie renouvelable devra faire l'objet d'une attention particulière (cf. fiche outil jointe « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »).

L'agriculture et la préservation des terres de grandes cultures ont fait l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du document ici présentée.

Cette volonté de préserver la richesse agronomique, biologique et économique des sols a permis de mettre en place une importante zone A qui couvre plus de 80% du territoire. Elle réintègre des espaces cultivés voués à l'urbanisation dans l'actuelle Carte communale, garantissant à long terme le maintien du rôle nourricier des terres et évitant la poursuite d'un modèle de consommation progressive du foncier en direction de la plaine.

Conformément à sa vocation, la zone A permet l'implantation des exploitations agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité, y compris les logements et leurs annexes et les activités de vente directe liées à l'exploitation. Le PLU autorise aussi les extensions et les annexes pour les habitations existantes. Une seule construction isolée a été intégrée à la zone A. Elle n'est pas en lien avec une exploitation et se situe à proximité du hameau de Virloup. Afin de conforter la vocation agricole du secteur et de ne pas étendre le hameau en direction de cette construction, le règlement prévoit des dispositions permettant un confortement maîtrisé de cette habitation sans pour autant l'intégrer à la zone UA.

Parallèlement, la question de l'intégration paysagère des constructions futures a été pleinement traitée (teintes, accompagnement paysager, clôtures...). *Comme nous l'avons déjà évoqué plus haut, le paragraphe sur les clôtures mériterait une simplification afin d'intégrer les pratiques agricoles.*

Cette approche traduit une philosophie s'inscrivant pleinement dans les orientations du SCoT et la poursuite de son objectif de préservation des terres agricoles.

Comme vu précédemment, les problématiques de maintien d'espaces tampon entre habitat et espace agricole **ont été traitées dans un objectif commun avec le SCoT.** En effet, les zones de jardins et de vergers intermédiaires ont bien été identifiées sur les pourtours de la zone UA.

Concernant la protection des milieux forestiers, la zone N et les EBC (à compléter) permettent d'assurer la pérennité du patrimoine arboré communal et de la ressource en bois.

L'importance de la place donnée à la préservation des terres agricoles et forestières comme à la valorisation des ressources et des productions locales au sein du SCoT, relevée dans le cadre

du Porter à Connaissance réalisé par le Syndicat DEPART, a par conséquent **trouvé écho au sein du document communal.**

Volet n° 3

3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Ces thématiques entrent en large écho avec les objectifs de préservation des paysages et des milieux sensibles des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité vus précédemment, le principal facteur de vulnérabilité étant les phénomènes de débordement de cours d'eau, la commune étant concernée par le PAPI de Troyes et du Bassin de la Seine Supérieure.

Se posent aussi les questions du ruissellement, des retraits-gonflements des argiles, des zones humides... dont la lecture croisée est encouragée par le SCoT. (...)

A ce titre, la thématique des zones humides (loi sur l'eau ou par diagnostic) devra être traitée selon la logique « éviter - réduire - compenser », notamment sur les secteurs concernés à proximité de la Mogne, de la Seronne et de l'Hozain.

Concernant la prise en compte du risque, nous soulignons que la commune a bien considéré les aléas présents sur son territoire.

Aux Bordes-Aumont, ces risques se matérialisent en premier lieu à travers la prise en compte du risque débordement de l'Hozain, la commune étant concernée par le Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) de Troyes et du Bassin de la Seine Supérieure. A ce titre, le risque inondation a bien été pris en compte dans la détermination des zones constructibles et des espaces protégés. Ainsi aucune zone constructible n'est développée en limite est du finage, cette dernière ayant même été réduite par rapport à la Carte communale. De plus, la politique communale de protections des parcs, jardins et vergers et de limitation des emprises au sol, va dans le sens d'une limitation de l'imperméabilisation des sols.

De manière pratique, le document de PLU comporte dans le Rapport de présentation et en annexe, l'ensemble des contraintes, des servitudes et des risques connus sur le territoire (documentés et cartographiés) pour une bonne information du plus grand nombre (retraits et gonflements des argiles...) **comme l'y incite le SCoT**. Des informations sont délivrées pour bien prendre en compte ces risques, notamment dans la construction.

Aussi, la protection de la ressource en eau a bien fait l'objet d'une attention particulière à travers la création d'une zone N couvrant les cours d'eau et leur ripisylve, même si comme nous l'avons vu, une approche élargie des boisements limitrophes et des espaces amont, aurait permis une meilleure prise en compte de la réalité et des fonctionnalités des milieux humides.

Concernant les zones humides, soulignons que la délimitation de la zone N permet de prendre en compte l'intégralité des zones à dominante humide (ZDH) présentes sur le territoire.

Ainsi, le règlement graphique identifie les ZDH et le règlement limite très fortement les possibilités de construction, en y autorisant uniquement ce qui est nécessaire au service public ou d'intérêt collectif et les annexes et extensions, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale nouvellement créée pour les extensions et 50m² d'emprise au sol maximale cumulée par habitation existante (ne concerne qu'une seule habitation sur tout le territoire) pour les annexes.

Pour conclure nous soulignons que le projet de PLU répond à l'intégration du risque et à la prise en compte des zones humides et, comme l'encourage le SCoT, permet une lecture croisée des enjeux biodiversité, protection des milieux humides et préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation.

3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

A l'échelle de la commune, l'enjeu économique et commercial s'exprime en premier lieu dans la nécessité d'encourager la diversité des fonctions au sein du village et d'assurer le maintien, le développement et la diversification des activités en place. Il peut aussi être de conforter le centre bourg en y favorisant l'apparition de commerces prioritairement.

L'installation des activités en entrées du village et des hameaux, basée sur la seule captation des flux routiers, reste à proscrire, les coupures d'urbanisation étant à maintenir pour marquer les limites et préserver l'identité communale.

La question de nouvelles zones d'activité spécifiques se réfléchira dans un cadre plus large et stratégique à l'échelle intercommunale. Concernant la commune, une réflexion globale relative l'insertion paysagère des bâtiments d'activité devra être développée afin de préserver les vues exposées du site ainsi que l'attractivité du territoire.

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé au sein de l'enveloppe du village. Ici le règlement du PLU permet l'implantation et la diversification des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité des habitations. Ce maintien du caractère multifonctionnel des villages **fait bien partie des objectifs du SCoT.**

L'élaboration du PLU a permis à la commune de bien intégrer les dispositions du SCoT vis-à-vis du commerce en faisant le choix d'identifier une zone de centralité en zone UA pour y autoriser exclusivement les commerces tels que définis par le SCoT. La délimitation de ce périmètre correspond aux critères de mixité des fonctions urbaines conformément à ce que prévoit le SCoT.

En revanche, le règlement écrit de la zone UA a fait l'objet d'un oubli. L'article 1 ne mentionne pas que les commerces (au sens du SCoT) sont interdits sauf dans les cas prévus à l'article 2 et l'article 2 omet de mentionner que les commerces (au sens du SCoT) sont autorisés dans l'espace de centralité et dans la limite de 300 m² de surface de vente. Il sera possible d'ajouter aussi qu'en dehors de l'espace de centralité, les commerces existants peuvent s'agrandir à hauteur de 10% de leur surface de plancher actuelle. **Ainsi, il conviendra de veiller à compléter ces paragraphes en zone UA afin de ne pas soulever un point d'incompatibilité avec le SCoT.**

3.3. Travailler sur les solutions de mobilité

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Le travail sur les mobilités à l'échelle de Les Bordes-Aumont peut être multiple. La commune possède en effets quelques itinéraires de circulations douces qui pourraient gagner à être protégés, développés, reliés et pensés à l'échelle communale (inter quartiers) et intercommunale.

Des liens entre les équipements nouveaux et ceux situés dans le village sont aussi à imaginer, posant la question du raccordement des nouveaux quartiers d'habitation.

A l'échelle de la commune des Bordes-Aumont et de son document d'urbanisme, ce travail se traduit essentiellement par la définition de l'enveloppe de la zone urbaine. Elle évite tout développement linéaire et accroissement des distances et maintient la position centrale du cœur du village et des équipements, facilement joignables de tout point à pied ou en vélo.

De plus, des chemins irriguent la commune, reliant le village au hameau de Bray et à la commune voisine de Saint-Thibault. Ils ont fait l'objet d'une identification graphique et de mesures règlementaires visant à assurer leur pérennité et continuité. Ils sont préservés au titre de l'article L.151-38 CU. Ce travail est en adéquation avec l'axe 1.5 du PADD communal et entre **en cohérence avec les attentes du SCoT dans le domaine des mobilités douces**.

En conclusion, outre les quelques *conseils*, recommandations (texte souligné) et **3 réserves** (texte gras souligné), faits ci-avant, il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il préserve les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune **en compatibilité** avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube.

C'est donc en vous encourageant à prendre en compte ces *conseils*, ces recommandations et **sous réserve** de réintégrer les espaces boisés classés situés le long de la Mogne (au sud) au règlement graphique, de préserver les éléments de paysage en zone A et d'intégrer les dispositions du SCoT relatives aux commerces dans le règlement de la zone UA comme énoncées ci-avant, que j'émet, au nom du syndicat DEPART que j'émet, au nom du syndicat DEPART et après examen par le Bureau du 11 septembre 2025, un **avis favorable** à votre projet de PLU.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour toute précision, nous vous prions d'agréer, Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**

