

Région Grand Est  
Département de l'Aube

**Commune de Buchères**

Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°8

**Notice justificative**

Vu pour être annexé à la délibération  
Le Maire,



PLU approuvé le 21 février 2008  
PLU modifié le 28 novembre 2017



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin  
51 420 Cernay-les-Reims

## SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>3</b>
LOCALISATION .....	3
INTERCOMMUNALITE .....	3
LA GEOGRAPHIE.....	3
La topographie.....	3
La géologie et l'hydrogéologie .....	3
L'hydrologie.....	3
<b>LA MODIFICATION N°8 DU PLU.....</b>	<b>4</b>
HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....	4
LE PADD .....	4
<b>L'OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	5
LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	6
<b>LA NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>7</b>
<b>LA NOUVELLE NUMEROTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>8</b>
<b>TABLEAU DES SURFACES .....</b>	<b>9</b>
<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION TROYENNE .....</b>	<b>10</b>
<b>COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA REGION TROYENNE .....</b>	<b>10</b>

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

### LOCALISATION

D'une superficie de **714 hectares**, Buchères fait partie du département de l'Aube localisé dans la région Champagne-Ardenne. La commune appartient à l'**arrondissement de Troyes**, préfecture du département localisée à 8,5 kilomètres (centre ville).

Son territoire est traversé par la RD 671 reliant Troyes à Dijon, par la RD 444 reliant Troyes à Tonnerre, par la RD 123 reliant Buchères à Courteranges, par la RD93 reliant Buchères à Troyes et par la RD 85D qui relie Buchères à Saint-Léger-près-Troyes.

L'autoroute A5 traverse la commune au sud-ouest sur une petite longueur.

### INTERCOMMUNALITE

Buchères est membre de Troyes Champagne Métropole. Mise en place en date du 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette communauté d'agglomération compte une population de 168 350 habitants en 2014 et regroupe 81 communes.

Il est à noter que la commune fait partie du périmètre du SCOT du Grand Troyes par arrêté préfectoral du 5 juillet 2011.

### LA GEOGRAPHIE

#### LA TOPOGRAPHIE

Situé dans la vallée de la Seine, le territoire communal s'inscrit toutefois dans un paysage complexe où se côtoient les plaines agricoles et les secteurs naturels inondables.

Ainsi, le relief présente de faibles variations (cote d'altitude la plus basse : 111m et cote d'altitude la plus haute : 133m)

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes particulières pour le développement urbain de la commune.

#### LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La géologie communale se compose principalement de Limons et d'Alluvions modernes et anciennes.

#### L'HYDROLOGIE

Le territoire communal est traversé par la Seine qui marque sa frontière administrative à l'est. La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 13 avril 2017.

**Le territoire appartient au bassin de la Seine-Normandie** et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE Seine Normandie.

## LA MODIFICATION N°8 DU PLU

### HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU. Le village de Buchères est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2008 dont la dernière modification a été approuvée le 3 mars 2014.

La présente modification a été prescrite par délibération du conseil municipal le 17 octobre 2016. Son objectif était de revoir le règlement pour mieux gérer son développement en apportant des modifications partielles et limitées.

### LE PADD

La présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et s'inscrit donc dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, les orientations définies par le PADD sont les suivantes :

Renforcer l'attractivité de Buchères

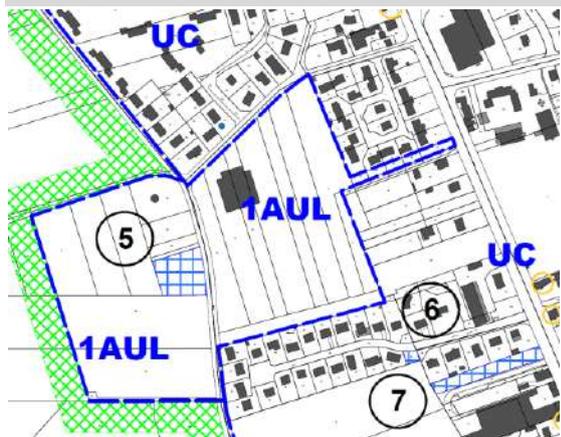
- Développer et diversifier l'offre de logements
- Développer l'offre d'équipements, de services et de commerces
- Conforter les espaces publics
- Préserver le patrimoine bâti
- Intégrer les zones d'activités économiques
- Organiser les liaisons internes

Préserver l'environnement

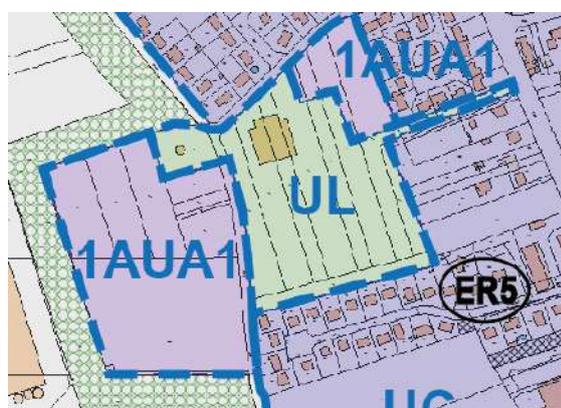
- Protéger et mettre en valeur les vallées
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Réviser le schéma directeur d'assainissement
- Améliorer le fonctionnement des réseaux existants

## L'OBJET DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

### LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

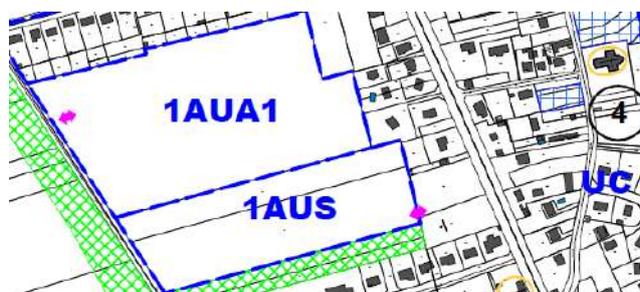


Ci-contre, l'ancienne version du règlement graphique prévoyait une vaste zone de développement des loisirs 1AUL ainsi qu'un emplacement réservé n°5 pour la réalisation d'une aire de sport et de loisirs.

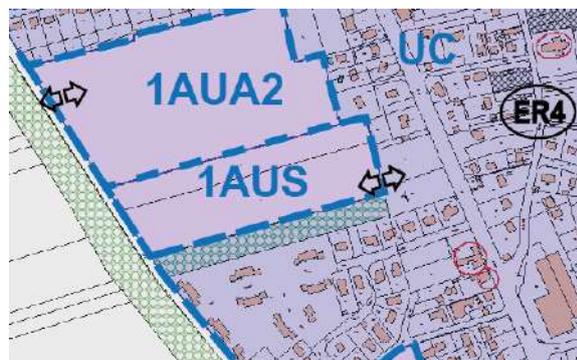


Ci-contre, la nouvelle version du règlement graphique prévoyant la création de deux lotissements en zones 1AUA1 faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que la création d'une zone UL de loisirs.

L'emplacement réservé n°5 est supprimé.



Ci-contre, l'ancienne version du zonage où le secteur d'une surface de 4ha90 environ entre la Rue du Poirier Saint Jean et l'Avenue des Martyrs du 24 août est classé en 1AUA1, constructible avant 2020 au sens du SCOT de la Région Troyenne.



Ci-contre, la nouvelle version du règlement graphique où la zone est classée en 1AUA2, constructible après 2020 au sens du SCOT de la Région Troyenne.

Le changement de zonage est justifié par la nécessité d'assurer la compatibilité du projet de modification avec le SCOT de la Région Troyenne qui autorise 15ha de zones constructibles avant 2020.

Aucune autre modification du règlement graphique n'a été réalisée.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

## LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### LES CHANGEMENTS LIES A LA NOUVELLE CODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME

---

La commune a opté pour une refonte complète à droit constant du règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

En effet, depuis la nouvelle codification du code de l'urbanisme issue du décret du 28 décembre 2015, les communes ont la possibilité de bénéficier des nouvelles opportunités offertes par le code de l'urbanisme.

La commune de Buchères profite donc de cette modification de PLU pour adapter son règlement de PLU tout en conservant l'ensemble des règles existantes auparavant.

Ainsi, le règlement passe de 14 articles à 9 articles, articulés de cette façon :

Article 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites

Article 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumises à des conditions particulières

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Article 8 : Desserte des terrains par les voies

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Contrairement à l'ancienne codification du Code de l'Urbanisme, aucun article n'est obligatoire désormais. Toutefois, la commune a tenu à conserver les règles telles qu'elles étaient rédigées auparavant.

Les seuls ajouts réalisés concernent des précisions aux règles préexistantes, par exemple les modalités de calculs de la hauteur des constructions ou des places de stationnements.

### LES CHANGEMENTS LIES AUX PROJETS COMMUNAUX

---

#### LA NOUVELLE ZONE UL

---

Il est à noter la création d'une nouvelle zone UL de loisirs qui reprend les règles prévues par la zone préexistante 1AUL.

#### LE REHAUSSEMENT DE LA HAUTEUR AUTORISEE DANS LA ZONE 1AUW DU PARC LOGISTIQUE DE L'AUBE

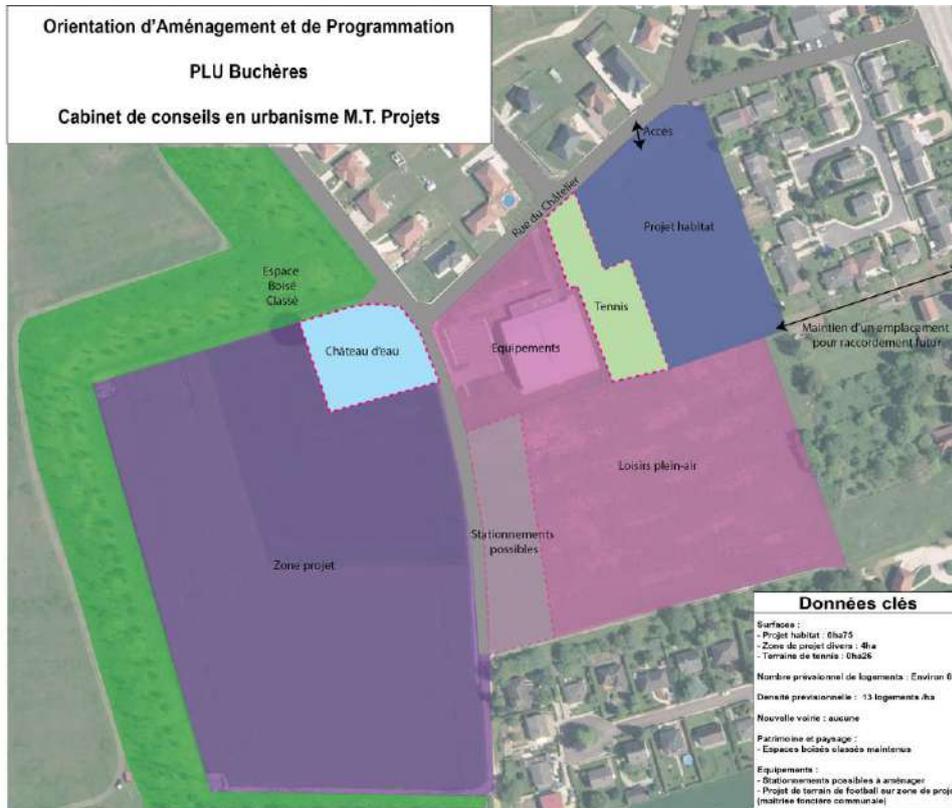
---

La commune, en concertation avec le Conseil Départemental, souhaite modifier les règles de hauteur prévues dans la zone 1AUW du Parc Logistique de l'Aube. En effet, le projet d'installation d'une activité nécessitant des hauteurs importantes implique une modification de la hauteur autorisée dans cette zone.

Ainsi, la commune réhausse la hauteur maximale initiale prévue de 18m à 40m.

# LA NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Issue des changements opérés sur le règlement graphique, ce schéma explicite l'aménagement du secteur de la rue du Châtelier.



La commune n'a pas souhaité reporté l'ancien Emplacement Réserve n°5 compte tenu du fait qu'elle est maîtresse du foncier dans l'espace loisirs plein-air. Elle pourra donc réaliser une aire de stationnement en cas de besoin.

Le projet Habitat ayant un accès direct sur la rue du Châtelier est un projet avancé portant sur la réalisation de maison à ossatures bois.

Le projet Tennis est en cours de réalisation et permet à la commune de conforter le secteur d'équipements et de loisirs plein-air.

Le projet habitat est un projet en cours d'avancement concernant la réalisation de logements. Une voirie future dans le prolongement de l'Avenue André Morel sera à réaliser pour desservir ce secteur.

L'espace boisé classé formant une frontière avec le Parc Logistique de l'Aube est maintenu.

**LA NOUVELLE NUMEROTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>
1	Création d'une voie à 8m d'emprise	Commune	769
2	Création d'un passage à 8m d'emprise pour l'évacuation des eaux pluviales	Commune	1217
3	Extension du cimetière et aménagement d'espaces verts	Commune	7969
4	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	1154
5	Réalisation d'une liaison douce	Commune	201
6	Création d'une voie à 10m d'emprise	Commune	1764
7	Réalisation d'un bâtiment technique	Commune	864
8	Elargissement de la RD 671	Département	78500

La suppression de l'ER5 (réalisation d'une aire de sport et de loisirs) correspond à la volonté de la commune de déplacer ce projet sur la zone UL. Cette zone étant en maîtrise foncière communale, un emplacement réservé n'est plus forcément justifié.

**TABLEAU DES SURFACES**

<b>Zonage</b>	<b>Révision n° 2</b>	<b>Modification n° 8</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>172,2</b>	<b>187,4</b>
UC (habitat)	102,8	114,3
UE (équipements et loisirs)	6,8	6,8
UL (loisirs plein-air)		3,7
UYAR (activités)	44,7	44,7
UYB (activités)	15,4	15,4
UYZ (activités)	2,5	2,5
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>211,8</b>	<b>196,6</b>
1AUA (habitat)	42,9	
1AUA1 (habitat)		9,7
1AUA2 (habitat)		22
1AUC (habitat)	1,5	1,5
1AUL (équipements et loisirs)	10,4	2,4
1AUS (habitat)		2,8
1AUW (activités)	145,1	145,1
1AUYC (activités)		4,9
2AUA	11,9	8,2
<b>Zone agricole</b>	<b>14,9</b>	<b>14,9</b>
A	14,9	14,9
<b>Zone naturelle</b>	<b>326,7</b>	<b>326,7</b>
N	323,6	323,6
NH	0,3	0,3
NL	2,8	2,8
<b>Total général</b>	<b>725,6</b>	<b>725,6</b>

## **COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION TROYENNE**

La modification de zonage implique une augmentation de la surface à urbaniser à destination habitat.

Dans le SCOT approuvé, la commune de Buchères entre dans la Classe 2 « Communes ou hameaux de seconde couronne en continuité ». L'enveloppe d'urbanisation accordée d'ici 2020 était de 15ha maximum.

Elle correspond à l'ensemble des zones 1AUA1, 1AUC et 1AUS.

Dans la modification n°8, la surface de ces zones est de 13ha60 contre 14ha60 dans le zonage issu de la modification n°7.

De ce fait, la présente modification permet la compatibilité du PLU avec le SCOT de la Région Troyenne.

## **COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA REGION TROYENNE**

Le PLH est en cours de révision pour définir de nouveaux objectifs sur une période de 6 ans.

Le précédent PLH prévoyait des objectifs précis pour la commune de Buchères à l'horizon 2015, notamment en termes de production de logements, dont des logements locatifs sociaux et de densité urbaine.

Les changements apportés par la présente modification ne portent pas sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH.