

# Révision du PLU de la commune de Buchères

## Réunion publique

11 septembre 2023

SYNDICAT  
**DEPART**

  
auddicé  
urbanisme

# Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

# Un PLU, c'est quoi ?

C'est un document d'urbanisme **d'INTERET GENERAL**

Equilibre entre le développement urbain et rural

Diversité des fonctions urbaines et de mixité

Respect de l'environnement

Lutte contre l'étalement urbain

Réduction de la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

C'est un document **VIVANT**

D'une durée indéterminée...

... et évolutif à tout moment

**Le PLU doit :**

Couvrir l'intégralité du territoire communal

Être compatible avec les documents « supérieurs », notamment le SCOT des Territoires de l'Aube

# Le rôle du PLU

## PLANIFIER

Construire un projet de développement particulier au territoire

Organiser l'espace par délimitation des zones spécifiques

Anticiper les besoins et évolutions futurs (logements, équipements, activités économiques...)

Délimiter des emplacements réservés et instituer le droit de préemption urbain

## REGLEMENTER

Les occupations du sol

L'architecture, la forme urbaine

L'opposabilité des règles d'urbanisme

## PROTEGER

Les zones sensibles, remarquables...

Interdire les constructions dans les zones à risque

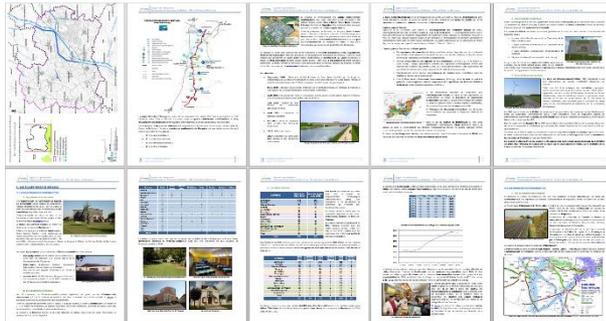
Préserver le patrimoine naturel ou urbain, le cadre de vie...

# Que contient le PLU ?

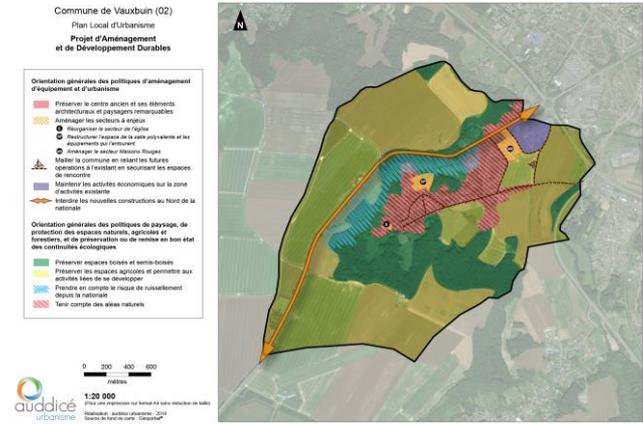
# Le contenu du PLU

## Le rapport de présentation

Diagnostic et justification du contenu de toutes les autres pièces



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Projet politique



Pièces réglementaires : servent à instruire les autorisations d'urbanisme

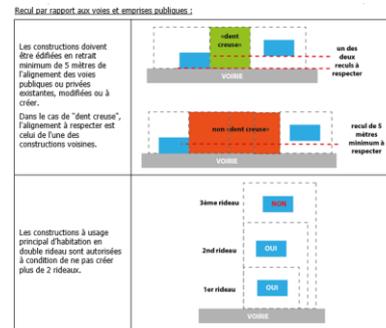
## Les orientations d'aménagement et de programmation :

Actions et opérations à respecter pour aménager certains secteurs



## Le règlement graphique et écrit

Zones et règles encadrant les possibilités de construire



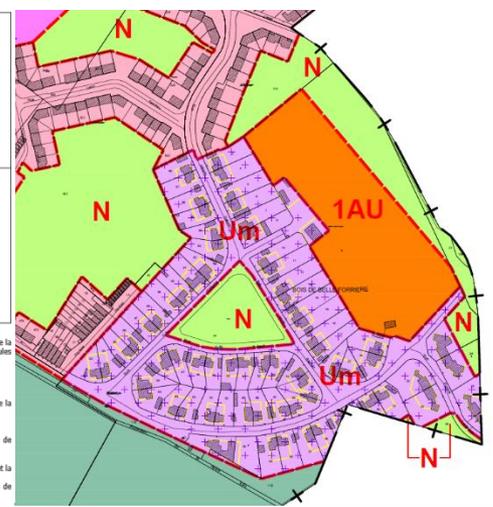
Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement des voies publiques routières existantes ou de la marge de recul, les constructions à usage d'habitation sont interdites. Au-delà de cette bande sont seules admises les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation.

**Retrait par rapport aux limites séparatives :**

La distance complète horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue;
- A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, dans les cas suivants:
  - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et la pente de toiture < 45°
  - lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se joignent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



## Le rapport de présentation

Présente un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques, démographiques ainsi que des besoins de la commune

Analyse l' **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années + **ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION**

**EXPLIQUE LES CHOIX RETENUS** pour établir le PADD, les OAP et le règlement

**JUSTIFIE LES OBJECTIFS** compris dans le **PADD** au regard des dynamiques économiques et démographiques en présence

**EVALUE LES INCIDENCES** du projet sur l'environnement

# Le PADD

- Le PADD est l'expression du **projet politique** du territoire
- Il est le reflet d'une vision choisie et décidée de **l'avenir de la commune pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030-2035)**
- Il permet de définir des orientations adaptées au territoire
- Toutes les **pièces du PLU doivent être compatibles avec les orientations du PADD**
- Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme (article L.151-5)
- Il doit fixer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain = réduction de l'artificialisation des sols**



# Les orientations d'aménagement et de programmation

Précisent les **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT** de certaines zones (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine...)

Définissent un **ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION** des zones A Urbaniser

Définissent les actions et opérations pour mettre en valeur les **CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

## Exemple d'OAP :

### Principes d'accès

- Aménager des entrées de quartiers sécurisées
- Anticiper l'aménagement d'éventuelles futures entrées de quartier
- ➔ Créer plusieurs points d'accès afin de répartir les circulations
- ➔ Prévoir des accès individuels

### Principes de circulation

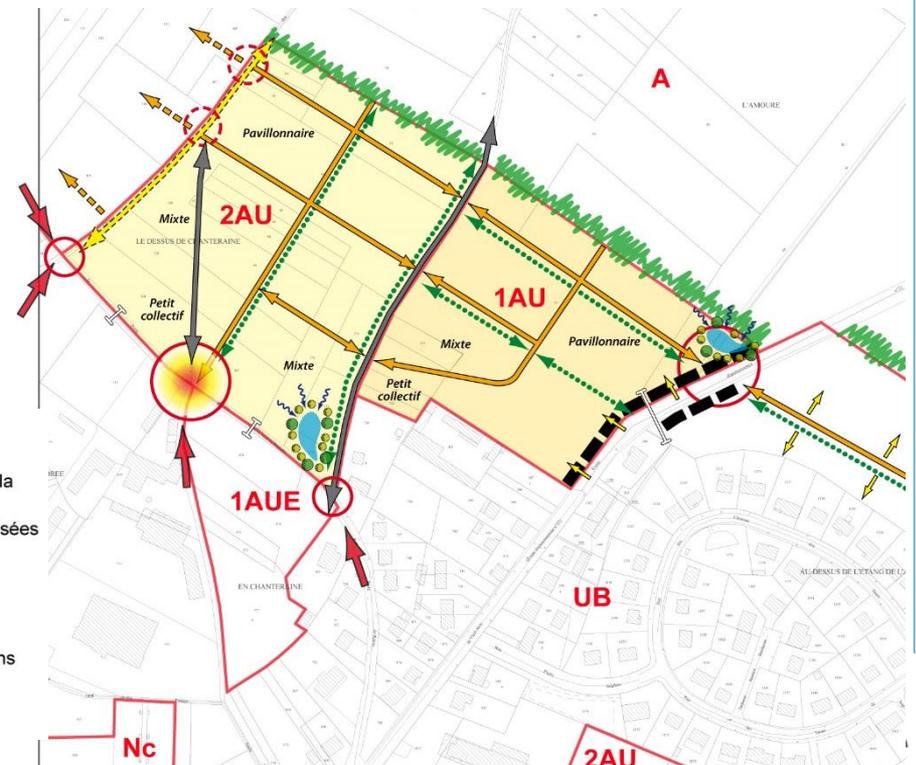
- ➔ Créer un maillage structurant
- ➔ Anticiper d'éventuelles futures extensions urbaines
- ➔ Maintenir ou recréer les dessertes historiques
- ➔ Considérer le chemin des Maillets comme une future voie structurante
- ➔ Aménager des liaisons douces

### Principes d'urbanisme

- ☀ Anticiper l'émergence d'une centralité
- ▬ Créer un paysage de façade d'habitations sur la rue Vieil d'Arcy
- ➔ Favoriser les liens avec les parties déjà urbanisées
- ➔ Diversifier l'habitat

### Principes paysagers

- ➔ Traiter l'interface entre zone urbaine et zone agricole en intégrant la question des circulations agricoles
- ➔ Concilier gestion de l'écoulement des eaux et aménagement paysager



# LE ZONAGE

## Zones Urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

UA : centre ancien UB : quartier périphérique UC : zone urbaine mixte UE : zone d'équipements publics  
UX : zone d'activités économiques communales UY : zone d'activités économiques intercommunale  
Um : zone militaire spécifique à la commune de Perthes

U

## Zones à Urbaniser

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

AU : vocation résidentielle AUY : vocation économique de compétence intercommunale  
AUX : vocation économique de compétence communale

AU

N

## Zones Naturelles

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels

N : Zone naturelle Nc : secteur à valeur patrimoniale Nj : secteur de jardins  
Ni : secteur à vocation touristique et de loisirs Ns : secteur à vocation d'équipements sportifs - Ville de Rethel

## Zones Agricoles

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

A : espaces cultivés, ferme Ah : secteur agricole d'habitat isolé  
At : "espace tampon" Al : secteur à vocation touristique et de loisirs

*Le schéma ci-dessus n'est qu'un principe de zonage. Il ne correspond pas au zonage réglementaire du PLUi*

# Les prescriptions supplémentaires



Les **espaces boisés classés**, correspondent aux bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.



Le territoire fait face à de nombreux risques naturels et technologiques. Des **secteurs** sont donc **identifiés au plan de zonage afin de prendre en compte ces risques** et d'en limiter l'exposition de la population.



Les **emplacements réservés** sont des espaces ciblés et gelés par la commune ou l'intercommunalité en vue d'une affectation préméditée.



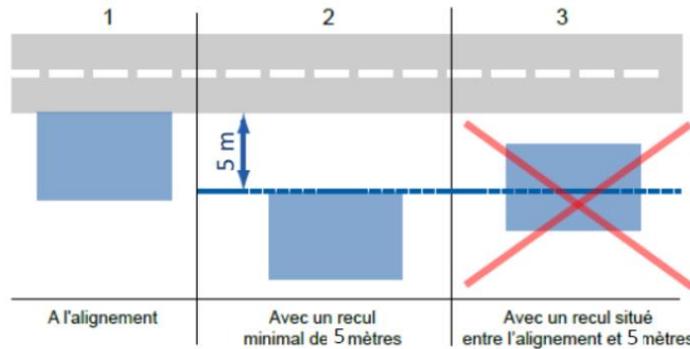
Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage naturel et écologique** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.



Le règlement peut identifier et localiser **les éléments de paysage et du patrimoine bâti**, identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

# Le règlement littéral

- **DESTINATIONS** interdites, autorisées ou soumises à condition(s)
- **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION** des constructions : hauteur, emprise au sol et implantation par rapport aux limites (sur rue et séparatives)



Exploitation agricole & forestière



Habitation



Commerce & activités de service

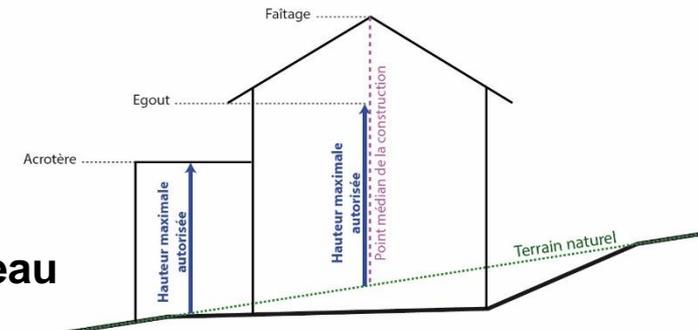


Equipements d'intérêt collectif & services publics



Autres activités secondaires ou tertiaires

- **ASPECT ARCHITECTURAL** des constructions et **TRAITEMENT PAYSAGER** des abords
- **STATIONNEMENT**
- **Condition de desserte et d'accès**
- **Condition de desserte par LES RÉSEAUX** : eau potable, ruissellement, assainissement...



# Les annexes

- **Les servitudes d'utilité publique**
- **Les annexes sanitaires : plans des réseaux d'eau potable, d'assainissement...**
- **Les arrêtés de bruit**
- **Etc...**

# **Comment construit-on le projet de PLU ? Avec qui ?**



## De multiples ingrédients à mettre dans la marmite « PLU »



## PRESCRIPTION (délibération)

**Phase technique : phase de travail, réflexion**

**Elus, Personnes publiques associées, Habitants**

**Élaboration du diagnostic**

**Bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés (diagnostic foncier)**

**Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années**

**Définition des objectifs à travers le PADD**

## Débat sur les orientations du PADD (délibération)

**Traduction réglementaire du projet : zonage, règlement, OAP**

## ARRET DU PROJET (délibération)

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CONCERTATION

## Consultations (3 mois)

**Personnes Publiques Associées**

***Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels  
Agricoles et Forestiers (CDPENAF)***

**Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**

## Enquête publique (15 jours + 2 mois)

**Corrections du dossier pour prendre en compte les remarques des  
personnes publiques associées et de l'enquête publique**

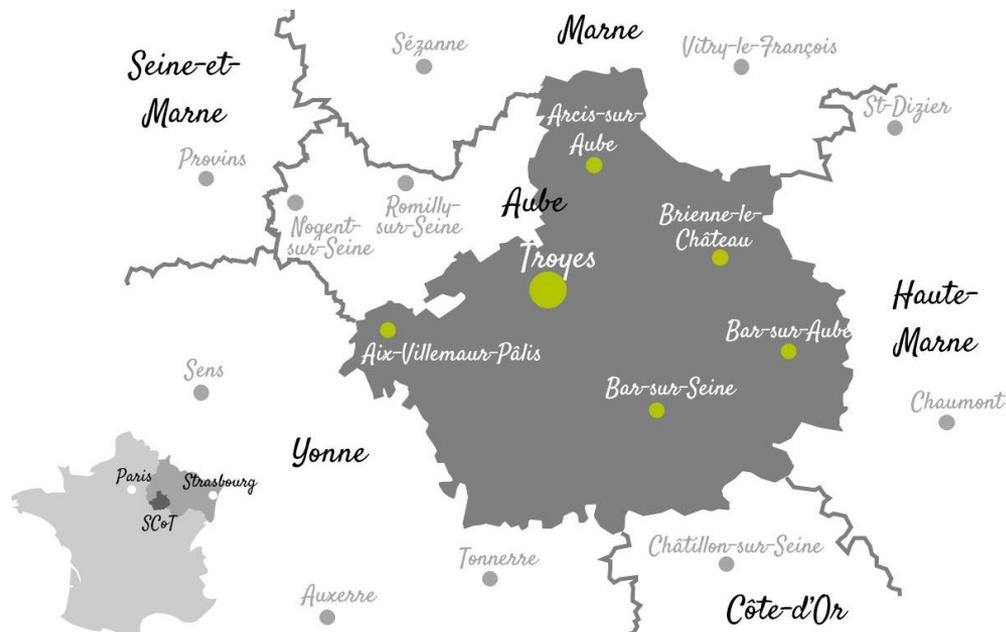
**APPROBATION (délibération)**

# Les constats et enjeux du diagnostic

Compatibilité

# Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube - SCoT

- 9 intercommunalités
- 352 communes
- 255 000 habitants
- Buchères est identifiée par le SCoT comme une des 21 communes du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne
- Critères de répartition des besoins fonciers:
  - 80-90% constructions neuves
  - 10-20% rénovation



Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Objectifs d'offre en logements	
		Horizon 2035	Par an
Confluence de Troyes	Troyes Champagne Métropole	Entre 12 500 et 13 600	Entre 550 et 650
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	Entre 600 et 700	Entre 25 et 35
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	Entre 1 600 et 1 800	Entre 75 et 85
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	Entre 900 et 1 200	Entre 45 et 55
	Vendeuvre-Soulaines	Entre 600 et 700	Entre 25 et 35
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	Entre 1 300 et 1 600	Entre 60 et 80
	Barséquanais en Champagne	Entre 2 000 et 2 400	Entre 90 et 120
Pays d'Othe et d'Armance	Chaourçois et Val d'Armance	Entre 700 et 850	Entre 30 et 40
	Pays d'Othe	Entre 700 et 750	Entre 30 et 35
SCoT des Territoires de l'Aube		Entre 20 000 et 25 000	Entre 1000 et 1200

Note : Les objectifs d'offre en logements définis à l'horizon 2035 prennent en compte à la fois la construction neuve, la rénovation et la remise sur le marché de logements vacants, et les changements de destination.

Compatibilité

# Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube - SCoT

Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 (habitat)
Confluence de Troyes	Troyes Champagne Métropole	De 359 à 669 hectares <sup>2</sup> Secteur A du PLH : de 80 à 226 ha <b>Secteur B du PLH : de 94 à 177 ha</b> Secteur C du PLH : de 47 à 80 ha Secteur D du PLH : de 138 à 186 ha
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	De 38 à 60 hectares
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	De 115 à 146 hectares
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	De 69 à 95 hectares
	Vendeuvre-Soulaines	De 38 à 60 hectares
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	De 92 à 138 hectares
	Barséquanais en Champagne	De 138 à 207 hectares
Pays d'Othe et d'Armance	Chaourçois et Val d'Armance	De 46 à 69 hectares
	Pays d'Othe	De 46 à 60 hectares
<b>SCoT des Territoires de l'Aube</b>		<b>De 941 à 1504 hectares<sup>3</sup></b>

Notes : Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT est à prendre en compte pour le dimensionnement des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'horizon 2035) mais également pour le potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

- Densité visée par le PLH pour le secteur B : 12 à 20 logements/hectare
- Valorisation prioritaire des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête situés à l'intérieur des espaces urbanisés
- La rétention foncière n'est pas prise en compte par le SCoT : elle devra être justifiée selon les communes

# Les dispositions du SCOT pour la commune

## Buchères en tant que commune appartenant à la première couronne de Troyes

- **Objectif 1 :** Conforter les fonctions multiples de l'agglomération troyenne avec la possibilité d'accueillir : habitat diversifié et logement aidé, équipements (pouvant être structurants pour l'agglomération et le territoire du SCoT), emploi, commerce et activités.
- **Objectif 2 :** renforcer et valoriser les centralités en encourageant l'implantation des équipements, logements spécifiques (personnes âgées, locatif social...) ou commerces au plus proche des centres bourgs, en développant les circulation douces et favorisant les courtes distances.
- **Objectif 3 :** S'engager dans l'objectif national de réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain (en respectant le potentiel foncier du secteur B du PLH de TCM : 94 à 177 ha).
- **Objectif 4 :** Favoriser la diversité dans l'offre d'habitat et dans l'accès au logement (typologies, formes...), afin de permettre les parcours résidentiels et une plus grande mixité sociale et générationnelle
- **Objectif 5 :** Reconquérir le bâti ancien et penser l'habitat différemment pour s'adapter à l'évolution des modes de vie

## Préservation du paysage et du patrimoine local

- **Objectif 1 :** Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local
- **Objectif 2 :** Respecter l'identité des bourgs et villages et Intégrer les opérations d'aménagement ou constructions dans leur contexte urbain, architectural et paysager
- **Objectif 3 :** Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces
- **Objectif 4 :** Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme
- **Objectif 5 :** Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois
- **Objectif 6 :** Valoriser la présence de la forêt dans nos territoires

# Les dispositions du SCOT pour la commune

## Trame verte et bleue

- **Objectif 1** : S'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue urbaine définie à l'échelle du pôle aggloméré et répondant aux enjeux de préservation de la nature en ville
- **Objectif 2** : Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT
- **Objectif 3** : Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue
- **Objectif 4** : Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser
- **Objectif 5** : Limiter le morcellement des espaces boisés
- **Objectif 6** : Encourager la préservation des continuités écologiques et notamment des réservoirs de biodiversité de la sous-trame forestière et de la sous-trame prairiale et bocagère

**D'autres objectifs en matière de prise en compte des risques, des espaces de zones humides, de mobilité... s'appliquent au PLU de la commune dans un rapport de compatibilité**

## Activités et commerce

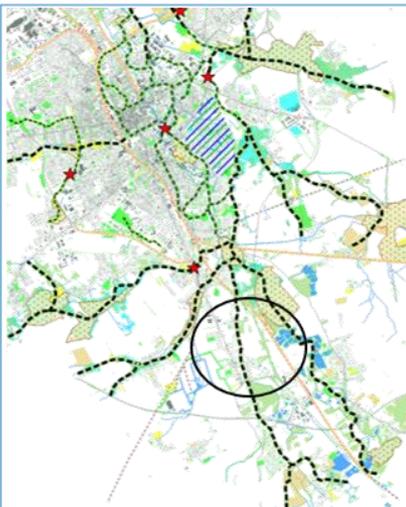
- **Objectif 1** : veiller à valoriser le potentiel d'accueil existant et à respecter un principe de développement mesuré et progressif du foncier à vocation économique
- **Objectif 3** : Favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises
- **Objectif 4** : Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie
- **Objectif 5** : Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité et de la fonctionnalité, en encadrant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités
- **Objectif 6** : Eviter les phénomènes de concurrence et la multiplication des zones commerciales en limitant les possibilités d'implantations nouvelles au seul centre bourg.

# BUCHERES

## Trame Verte et Bleue urbaine

### Légende

- Continuités écologiques de niveau structurant à l'échelle du SCoT et/ou reconnues dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Continuités écologiques présentant un intérêt multifonctionnel important et/ou un rôle de relais entre des continuités structurantes
- Continuités écologiques d'intérêt local ou de proximité
- ▨ Secteur urbain à enjeux humides et paysagers
- Abords d'infrastructures ferrées et routières à enjeux pour la biodiversité
- ▨ Réservoirs de biodiversité
- ★ Points de contact stratégiques



Réservoir de biodiversité, la ZIC du Bois de Marivats

Continuité écologique structurante de la vallée de la Seine amont

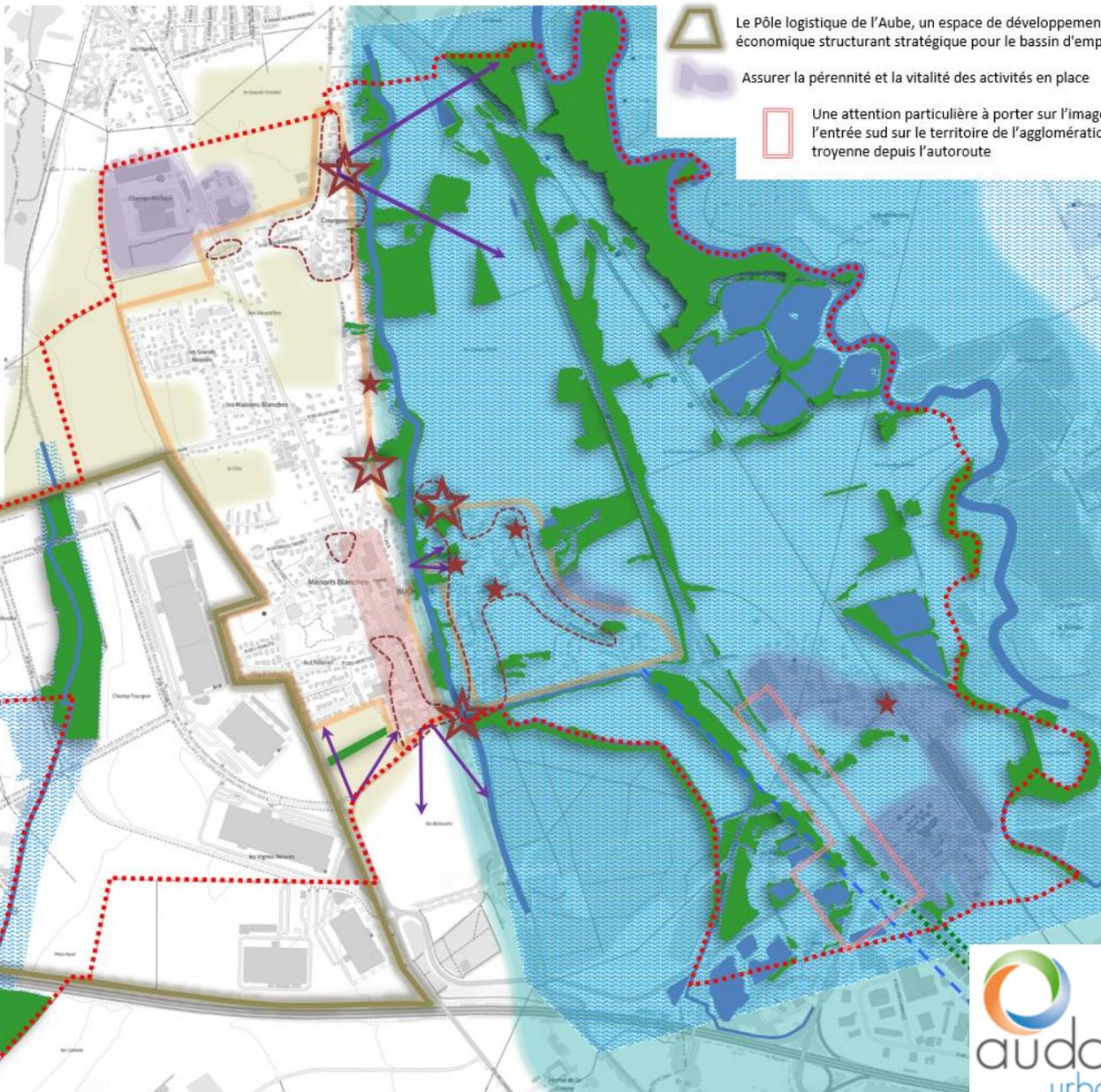
Réservoir de biodiversité, les prairies du secteur de Courgerennes

Continuité écologique structurante de la vallée de l'Hozain

# BUCHERES - Quelques enjeux d'aménagement et particularités de la trame écologique et paysagère (à l'échelle territoriale)

-  Vallée de la Seine et son réseau hydraulique: Un corridor et réservoir écologique majeur de la trame verte et bleue à préserver
-  Maintenir les zones humides et intégrer la notion de risques au projet urbain et de territoire
-  Les terres agricoles, des paysages fragiles et une ressource économique à préserver dans des arbitrages à trouver avec l'urbanisation
-  Boisements, alignements, vergers, arbres isolés : Assurer la pérennité des éléments qui structurent et animent le paysage.
-  Perpétuer la mémoire du canal sans eau
-  Des vues ou perspectives remarquables à considérer
-  Une urbanisation à restructurer et une harmonie à recréer dans un souci de maîtrise de la consommation foncière et dans un équilibre à trouver entre:
  - Développement et préservation des terres agricoles et des continuités écologiques,
  - Densification et maintien des espaces de « respiration » et de la qualité du cadre de vie.
-  Un patrimoine et une identité hérités des anciens village et hameaux à ne pas laisser disparaître
-  Une centralité à affirmer, à rendre lisible et à mettre en valeur

-  Le Pôle logistique de l'Aube, un espace de développement économique structurant stratégique pour le bassin d'emploi
-  Assurer la pérennité et la vitalité des activités en place
-  Une attention particulière à porter sur l'image de l'entrée sud sur le territoire de l'agglomération troyenne depuis l'autoroute



# Evolution de la population

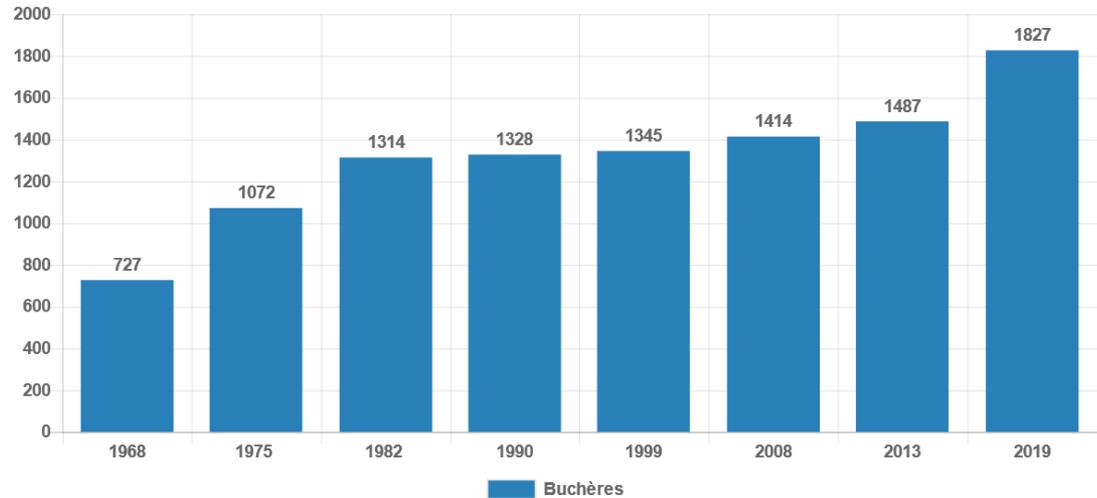
Population légale 2019 : **1 827 habitants**  
 (population municipale entrée en vigueur au  
 1<sup>er</sup> janvier 2022)

Population en augmentation depuis  
 1968 : hausse de **340 habitants** depuis  
 2013

Un solde naturel et migratoire positif  
 depuis 1968

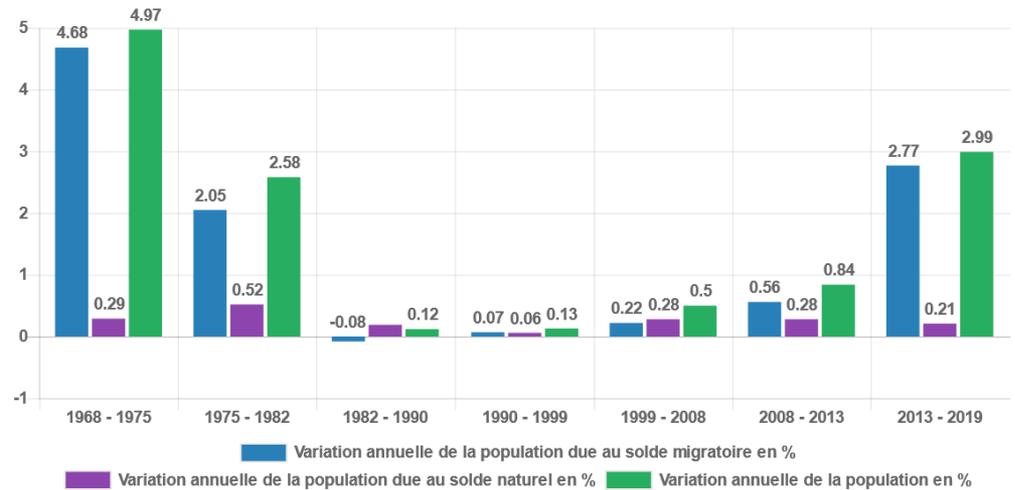
La variation annuelle de la population est  
 principalement due au solde migratoire

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Buchères



Sources: INSEE – Recensements de la population

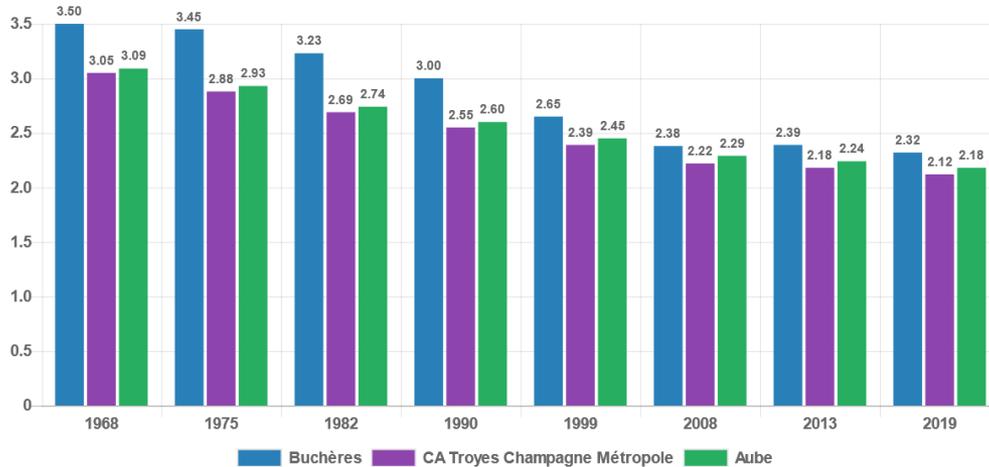
Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Buchères



Sources: INSEE – Recensements de la population

# Evolution des ménages

## Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968

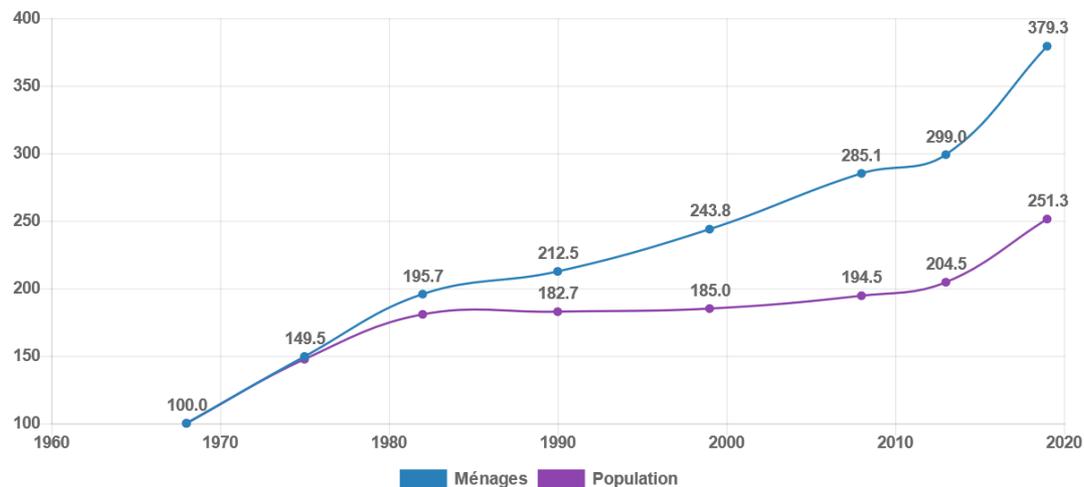


Sources: INSEE – Recensements de la population

La taille des ménages a fortement diminué entre 1968 et 2008

Depuis 2008, la taille des ménages est stable

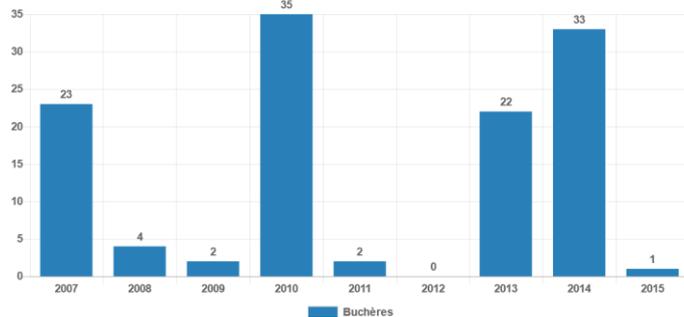
## Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Buchères



Sources: INSEE – Recensements de la population

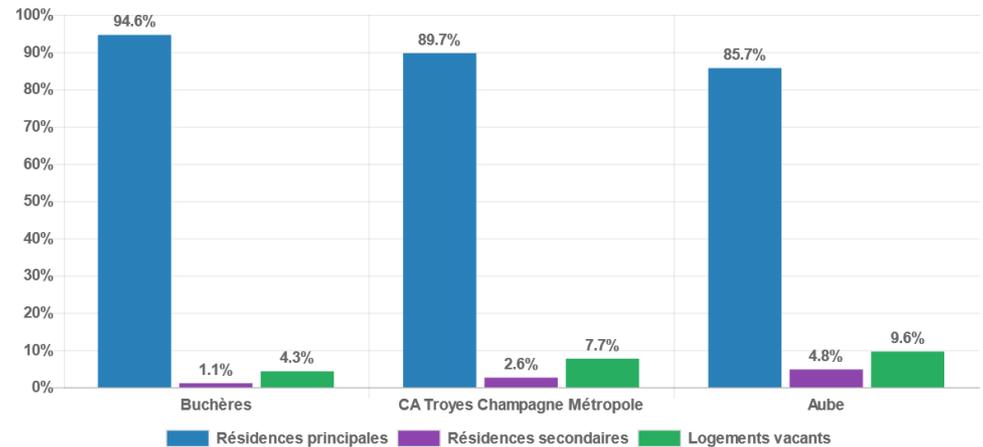
# Typologie du parc de logements

Evolution annuelle du nombre de logements construits entre 2006 et 2015 - Buchères



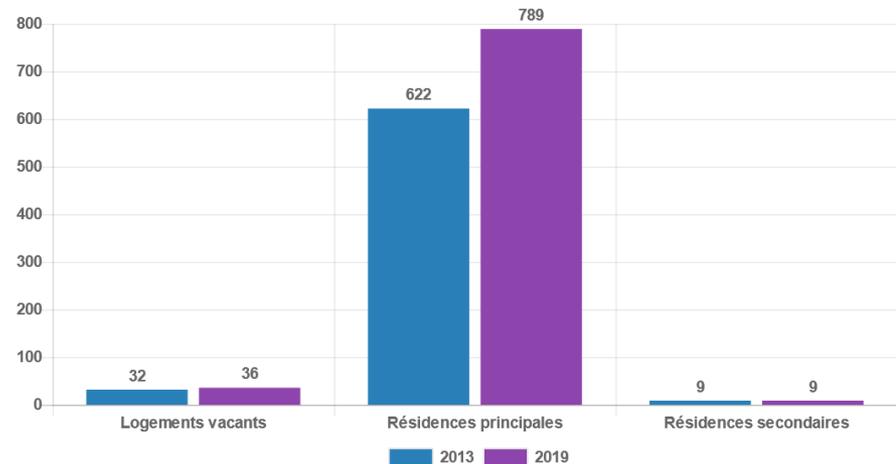
- Sytadel logement, 2008 - Sytadel logement, 2009 - Sytadel logement, 2010 - Sytadel logement, 2011 - Sytadel logement, 2012 - Sytadel logement, 2013 - Sytadel logement

Type de logements en 2019 (%)



Sources: INSEE - Recensements de la population

Evolution de la typologie des logements entre 2013 et 2019 (échelon communal) - Buchères



Sources: INSEE - Recensements de la population

**Un taux de vacance très faible de 4,2 % qui stagne depuis 2013**

En 2019, 36 logements déclarés vacants soit 4 logements de plus qu'en 2013

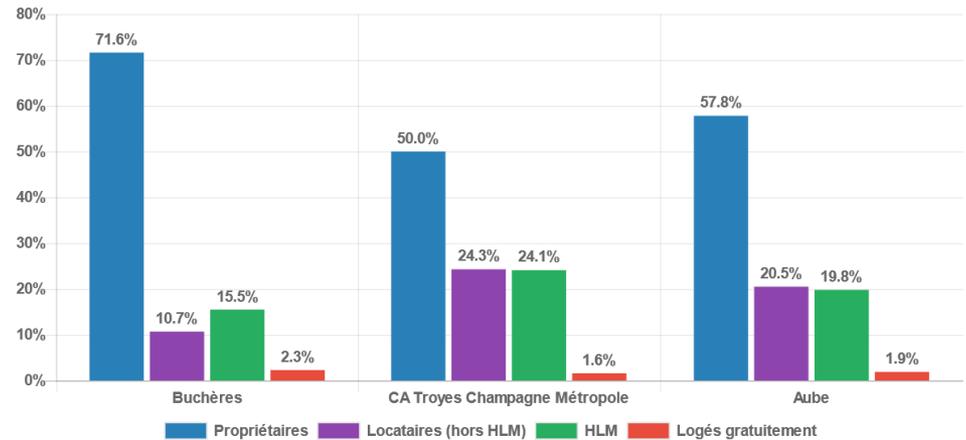
# Statut d'occupation des logements et parcours résidentiel

**Un statut d'occupation des logements déséquilibré : 71,6 % propriétaires et 26,2 % locataires**

15,5 % de locatif (hors HLM)

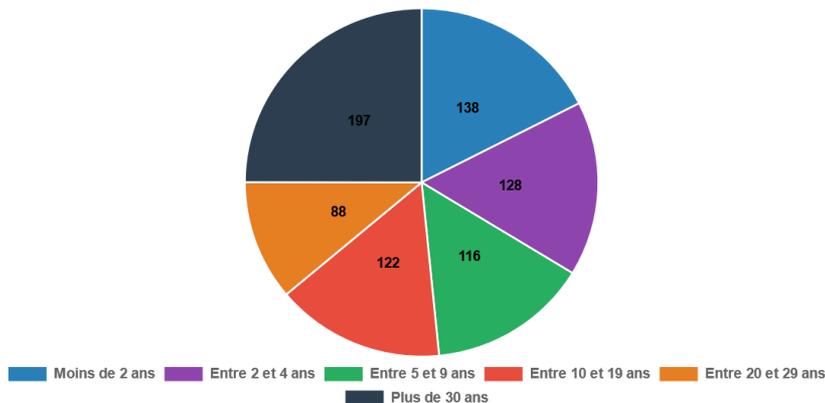
10,7 % de HLM

Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2019 (%)



Sources: INSEE - Recensements de la population

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2019 - Buchères



Sources: INSEE - Recensements de la population

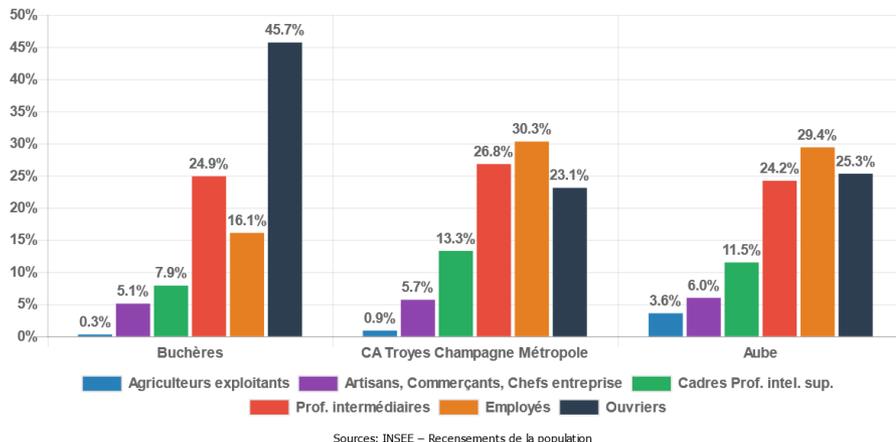
**La commune connaît un renouvellement de sa population**

La moitié des ménages sont installés depuis plus de 10 ans, l'autre depuis moins de 10 ans

Parcours résidentiel interne possible mais restreint par le manque d'offre en logements T1 et T2

# Vie économique

Types d'emplois proposés sur le territoire par CSP en 2019 (exploitation complémentaire) (%)



Les emplois proposés sur la commune sont des postes de **professions dites intermédiaires** et des **ouvriers**

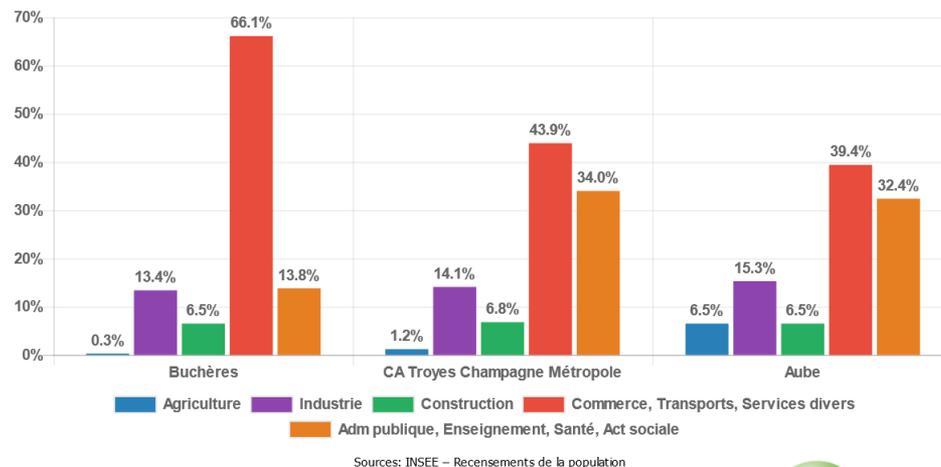
**L'agriculture est un secteur très peu représenté sur la commune**

2 exploitations agricoles en 2020

**Les secteurs d'activité qui concentrent le plus d'emplois sont :**

- Les commerces, transports et services divers à 66,1 %
- L'administration publique, l'enseignement, la santé à 13,8 %
- L'industrie à 13,4 %

Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2019 (exploitation complémentaire) (%)



# La révision du PLU de la commune de Buchères

## Objectifs de la révision du PLU

- Se mettre en compatibilité avec le SCOT des Territoires de l'Aube
- Développer une démographie harmonieuse conforme avec son identité et son histoire tout en prenant en compte la capacités des équipements
- Renforcer le réseau de déplacement de modes doux afin de faciliter l'accès aux équipements, services et commerces
- Limiter et organiser le volume des extensions urbaines et organiser leur développement dans le temps
- Redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal
- Protéger le caractère du bâti ancien et l'adapter aux enjeux énergétiques et besoins des ménages
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le bâti et le paysage
- Valoriser et protéger les espaces naturels, et notamment l'Hozain et sa vallée, ainsi que les espaces boisés et la biodiversité
- Préserver l'activité agricole
- Mettre en adéquation les emplacements réservés avec le projet de territoire

**Des objectifs traduits dans le PADD**

# PADD - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

## Maitriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune

- Ralentir la croissance démographique et favoriser un développement en cohérence avec les besoins des bucherois et les capacités de la commune en termes de structuration des équipements publics et de qualité de services
- Contrôler le développement résidentiel en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Organiser le développement résidentiel en définissant un échéancier spatial et temporel
- Tenir compte des opérations d'aménagement en cours dans la projection en logements et des objectifs de mixité
- Mettre en œuvre une stratégie de densification, de réhabilitation et de renouvellement urbain, en optimisant les potentiels fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées
- Proposer une stratégie de densification intelligente anticipant de potentiels futurs problèmes sociétaux entre particuliers
- Rechercher des sites de renouvellement urbain et définir des orientations conduisant à leur renaturation
- Conforter le parcours résidentiel et la mixité du parc de logements au regard du développement démographique
- Accompagner le vieillissement de la population en répondant aux besoins en matière de logements, de services et d'équipements
- Anticiper les futures mutations du bâti agricole par la reconversion et/ou la diversification des exploitations

## Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales

- Maintenir une harmonie architecturale dans le village en confortant les caractéristiques urbaines et architecturales des différents « quartiers »
- Préserver les sites historiques identifiés (Lieu-dit Maisons-Blanches, centre ancien, Bas de Buchères et hameau de Courgerennes) et conserver leur identité
- Renforcer l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine, dont notamment le bâti typique champenois
- Perpétuer la mémoire du canal sans eau
- Rechercher la qualité architecturale dans les projets de constructions individuelles et groupées
- Créer des lieux de vie au sein des nouveaux quartiers résidentiels

# PADD - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

## 🕒 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité

- Adapter la capacité des équipements publics à la croissance du territoire et aux besoins des bucherois
- Penser le développement des équipements structurants (ex : piscine, terrain multisports, médiathèque, etc.) à une échelle supra-communale
- Tendre vers une sobriété énergétique au niveau des bâtiments publics : améliorer les performances énergétiques et environnementales, la consommation énergétique des bâtiments (production photovoltaïque en toiture, système de chauffage, etc.) ; et optimiser leur fonctionnement
- Concevoir les opérations de constructions individuelles ou groupées en répondant aux enjeux du développement durable

## 🕒 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

- Prendre en compte les risques naturels : inondation, retrait gonflement des argiles, cavité souterraine
- Prendre en compte les risques technologiques : rupture de barrage, industriel, technologique, transport de matières dangereuses
- Tenir à distance les projets de développement des sources de risques et des nuisances

# PADD - Orientations générales concernant les transports et déplacements

## Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune

- Conforter les infrastructures routières structurantes et les principaux axes de circulation
- Accompagner la création de nouvelles voies et de nouvelles places de stationnement suivant les besoins et les type d'opérations (résidentielles, économiques, équipements)
- Réaménager l'avenue des Martyrs : requalification urbaine, aménagements cyclables, stationnement, respect des dispositions du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE)
- Requalifier le croisement Brisson, situé à la jonction entre la RD 444 et la RD 444A afin de réaliser un carrefour giratoire plus sécuritaire pour tous types d'usagers

## Compléter le réseau de liaisons douces

- Intégrer les circulations douces dans les nouveaux aménagements, en lien avec les services et les équipements, dans l'optique de réduire l'usage systématique de la voiture
- Créer de nouvelles liaisons douces fonctionnelles pour mailler le territoire et les communes voisines, notamment en appui des voiries départementales (sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire)
- Répondre aux objectifs du schéma directeur des itinéraires doux de la région troyenne
- Conforter et entretenir les sentiers de randonnées et de découverte du patrimoine local
- Créer des connexions à travers les liaisons douces entre les espaces de loisirs, de sports et les lieux de services et de commerces en s'appuyant sur la vallée de l'Hozain
- Penser les mobilités douces de manière à recoudre des opérations d'aménagement pensées individuellement

## Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels

- Maintenir le niveau de la desserte en transports collectifs (lignes de bus, transport à la demande)
- Réduire l'usage systématique de la voiture
- Inciter au covoiturage
- Favoriser les déplacements doux pour les trajets de courte durée
- Relier, par des aménagements au service des déplacements doux, les pôles d'emplois aux pôles résidentiels, afin de permettre aux employés de venir travailler autrement

# PADD - Orientations générales concernant les réseaux d'énergies et le développement des communications numériques

## Conforter la capacité des différents réseaux publics

- Adapter le projet communal à la capacité des réseaux publics qui sont gérés par Troyes Champagne Métropole et des différents syndicats
- Prévoir le développement urbain en priorité dans des secteurs déjà équipés et desservis par les réseaux publics

## Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

- Intégrer les dispositifs utilisant des énergies renouvelables dans leur environnement paysager et urbain afin de sauvegarder le caractère des lieux dans lesquels ils sont installés et dans un souci de prise en compte des nuisances potentiellement générées
- Gérer l'installation des dispositifs de régulation thermique (ex : climatisation, pompe à chaleur, géothermie, etc.)
- Imposer des dispositifs de récupération des eaux pluviales

## Maintenir l'offre en matière de communications numériques

# PADD - Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

## 🕒 **Maintenir et développer les activités économiques et les emplois**

- Intégrer le parc logistique de l'Aube en répondant aux besoins que va générer cette nouvelle zone d'activités en termes d'accueil de population, de services, d'équipements, de déplacements, etc.
- Réorienter le développement du pôle d'activités économiques situés au Sud-Est du territoire à l'Ouest de la RD671 en raison des contraintes d'inondation, des risques technologiques et des projets d'aménagement de voirie tels que le doublement de la RD671, la connexion au parc logistique de l'Aube sur le giratoire et la connexion de la rocade Sud-Est au Nord du finage communal
- Assurer la pérennité et la vitalité des activités économiques en place
- Créer une zone artisanale pour répondre aux besoins des artisans locaux
- Economiser le foncier agricole
- Affirmer la centralité commerciale le long de la RD 444 en la rendant lisible et en la mettant en valeur
- Privilégier les petits commerces de détails
- Conforter la diversité commerciale du centre-ville

## 🕒 **Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs**

- Développer l'attractivité touristique du territoire au niveau culturel, sportif, naturel et patrimonial
- S'appuyer sur la richesse architecturale pour développer les activités touristiques
- Créer un circuit du souvenir en appui des chemins de l'époque Napoléonienne et du patrimoine bâti existant
- Conforter les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que les restaurants
- Favoriser les espaces de loisirs et de promenade le long de la vallée de l'Hozain

# PADD - Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

## 🕒 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

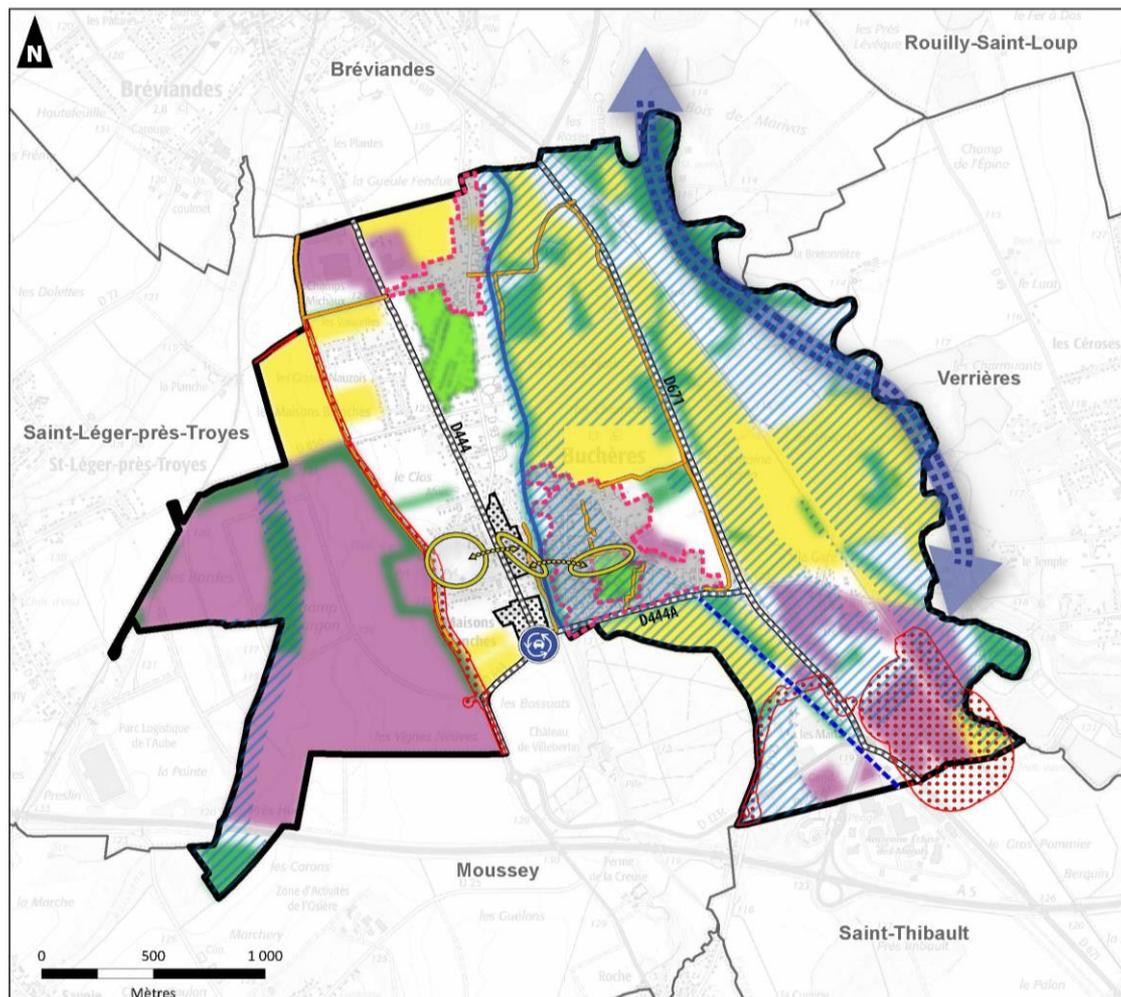
- Protéger les espaces naturels remarquables, les corridors écologiques et les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver le réseau hydrographique (les cours d'eau, les mares...) et la ripisylve qui les accompagne quand elle existe, dans les vallées de la Seine et de l'Hozain et dans le vallon des Fontaines de Savoie
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité représentés par la vallée de la Seine et son réseau hydraulique
- Faire de la vallée de l'Hozain, une colonne vertébrale écologique pour le bourg, pour les paysages et pour la trame Verte et Bleue à préserver
- Identifier et protéger les zones humides
- Trouver l'équilibre entre densification et maintien des espaces de respiration et de qualité du cadre de vie
- Maintenir des espaces de respiration au sein des zones urbanisées en conservant les jardins, les cœurs d'îlot, les parcs ; et promouvoir l'utilisation des essences locales pour les plantations

## 🕒 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain

- Préserver les principaux cônes de vue
- Limiter la hauteur du bâti dans certains secteurs du Parc logistique de l'Aube afin de ménager les vues remarquables et symboliques
- Proposer une démarche qualitative d'intégration paysagère des futures opérations résidentielles et économiques
- Appréhender les espaces tampons entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés
- Veiller à ce que les opérations d'aménagement en cours ne dénaturent pas la symbolique du Mémorial du 24 août 1944 de Buchères
- Soigner l'image du territoire aux entrées de ville, notamment en tant que porte d'entrée Sud de l'intercommunalité
- Préserver et mettre en valeur les parcs urbains
- Poursuivre un aménagement paysager qualitatif des espaces publics principalement autour de la mairie, de la salle des fêtes et des parcs de loisirs
- Identifier et protéger les éléments remarquables du paysage

## 🕒 Protéger la ressource en eau

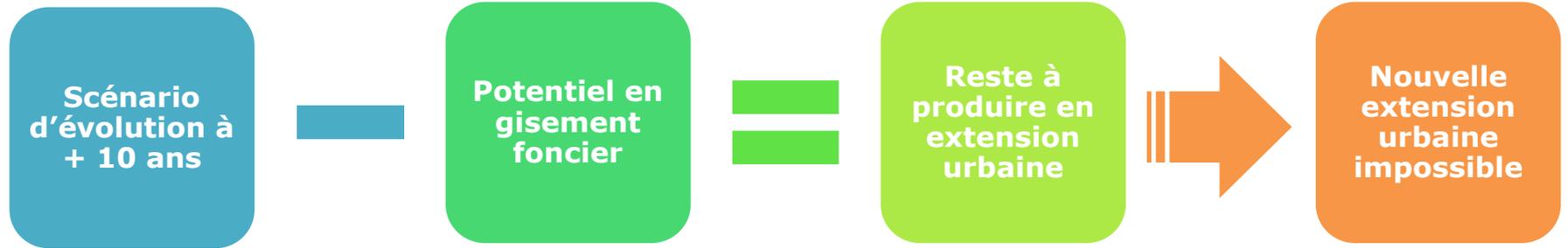
PADD



-  Requalifier le croisement Brisson afin de réaliser un carrefour giratoire plus sécuritaire pour tous types d'usagers
-  Créer de nouvelles connexions entre les espaces de sports et de loisirs
-  Préserver les connexions existantes de liaisons douces entre les espaces de loisirs, de sports et les lieux de services et de commerces
-  Conforter les axes structurants en tenant compte des nuisances et des pollutions (infrastructures routières)
-  Tenir compte des risques technologiques
-  Assurer la pérennité et la vitalité des activités économiques en place
-  Préserver les sites historiques identifiés et conserver leur identité
-  Perpétuer la mémoire du canal sans eau
-  Conforter le périmètre de centralité du bourg
-  Conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain
-  Faire de la vallée de l'Hozain une colonne vertébrale écologique pour le bourg, pour les paysages, pour le loisirs et le trame verte et bleue à préserver
-  Identifier et protéger les zones humides
-  Protéger les massifs boisés et leurs lisières
-  Préserver les terres agricoles
-  La Vallée de la Seine et son réseau hydraulique, un corridor écologique et réservoir de biodiversité de la TVB à préserver

# Objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Une maîtrise de l'urbanisation et de l'extension



Objectifs de production de logements

Potentiel en densification de l'habitat

Potentiel de reprise des logements vacants

Délaissés urbains à requalifier

**Définition des densités applicables**

Prise en compte de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT des territoires de l'Aube : 8 ha

# La concertation

# Les modalités de concertation

- Information sur le site internet de la commune
- Brochure d'information sur la procédure
- Cahier de concertation à disposition en mairie, consultable aux jours et heures d'ouverture au public
- Article dans le bulletin municipal
- Réunion publique
- Application Panneau Pocket



**Merci de votre participation**

SYNDICAT  
**DEPART**

  
auddicé  
urbanisme