

Commune de

BUCHERES

Plan Local d'Urbanisme



Note de présentation
non technique

Fait à Troyes,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 22/05/2025
APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE



 auddicé
Grand-Est 

réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Contexte

La commune de Buchères a décidé, par délibération en conseil municipal en date du 24 mai 2022 de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs de cette présente révision sont les suivants :

- Une mise en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020,
- Développer une démographie harmonieuse conformément avec son identité et son histoire tout en prenant en compte la capacité de ses équipements,
- Renforcer son réseau de déplacement de modes doux afin de faciliter l'accès aux équipements, services et commerces et dans le but de limiter le déplacement des véhicules à moteurs thermiques,
- Limiter et organiser le volume des extensions urbaines et organiser leurs développements dans le temps,
- Redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme,
- 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

Le PLU doit permettre de donner à la commune les moyens de préserver son cadre de vie et de mener à bien un développement cohérent.

■ Éléments de diagnostic

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Les grandes orientations et les objectifs de ce document ont été analysés afin de garantir la compatibilité du projet de PLU vis-à-vis de ce document supra-communal. Une analyse par rapport au PLH de l'agglomération troyenne a également été réalisée.

La commune, se situant à proximité du pôle urbain de Troyes, a connu de fortes évolutions positives sur son territoire. Cette croissance démographique s'accroît depuis 2013 avec 340 nouveaux habitants sur la commune en 6 ans. En **2019**, La population de la commune de Buchères au recensement général de la population s'élevait à **1 827 habitants** (population légale 2019 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022). La commune compterait environ **2 000 habitants en fin d'année 2022**. Les élus souhaitent contrôler la croissance démographique afin de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants et de continuer d'offrir

une gamme d'équipements et de services suffisante et adaptée aux besoins. **Le solde migratoire est à l'origine des épisodes de forte croissance démographique** observés sur le territoire.

Concernant l'âge de la population, l'évolution la plus marquée et importante est celle des plus de 60 ans passant de 261 à 502 personnes. **La commune connaît un vieillissement de sa population.** Toutefois, ce phénomène n'est pas isolé et touche de nombreuses communes françaises. Malgré ce vieillissement de la population observable, une hausse des 0-14 ans importante a été recensée également. Cela montre que la population communale se renouvelle et que la population est équilibrée entre personnes âgées et jeunes. Globalement, toutes les tranches d'âges ont connu des augmentations, en lien avec la croissance démographique recensée sur le territoire. **L'enjeu est de maintenir un renouvellement de la population important pour palier le vieillissement de la population et conserver une pyramide des âges équilibrée en favorisant l'accueil de nouveaux jeunes ménages.**

La majorité des ménages de la commune sont composés d'une ou deux personnes. Ils représentent 66.6% des ménages de la commune. La différence notable avec les territoires comparés se fait sur la répartition entre les ménages d'une et de deux personnes. **Les ménages d'une personne (27.4%) sont nettement moins représentés que ceux de deux personnes (39.2%) sur le territoire.** Sur le territoire de la CA Troyes Champagne Métropole et le département de l'Aube, les ménages d'une personne sont majoritaires (39.3% et 36.5%) comparé à ceux de deux personnes (33.5 % et 35.5%). **Les ménages composés de 3 et 4 personnes (14% et 14.6%) sont plus représentés sur la commune** que sur les territoires comparés. La part des ménages composés de 3 personnes s'élève à 12.2% pour la CA ainsi que l'Aube, ceux de 4 personnes représentent 10% et 10.6% sur ces deux territoires.

Entre 1968 et 2019, le nombre de ménages sur la commune est en constante augmentation. L'augmentation de la population a induit une hausse du nombre de ménages sur le territoire. Les pics les plus élevés coïncident avec les épisodes de forte croissance démographique. L'augmentation du nombre de ménages est également liée au phénomène de décohabitation. Ce phénomène est observable sur la commune entre 1968 et 2008. Depuis 2008, **la taille des ménages est stable** avec environ **2.3 personnes par ménage.**

L'évolution du parc de logements est exponentielle depuis 1968. Les hausses les plus importantes sont corrélées aux périodes de croissance démographique. La commune de Buchères connaît une forte pression foncière sur son territoire. Cette pression foncière se traduit par de nombreuses opérations d'aménagement réalisées ces dernières années et en cours de réalisation actuellement. La part **des logements vacants** est très faible : **4.3 %** en 2019. Le territoire ne connaît pas de grande évolution par rapport à ce taux de vacance. La répartition entre résidences principales et résidences secondaires a peu évolué ces dernières années. La part des **résidences principales** a augmenté de 0.8 point. Leur nombre est passé de **622** en **2013** à **789** logements en **2019**. Pour les **résidences secondaires**, celles-ci ne connaissent aucune évolution. Seulement **9 résidences secondaires** sont recensées sur le territoire, ce qui représente 1.4% en 2013 et 1.1% en 2019.

Ces nouvelles opérations d'aménagement ont permis de diversifier le parc de logements. **Le rythme de construction s'est nettement accéléré depuis 2015, avec environ 200 logements réalisés.** Les données Insee démontrent une majorité de maisons. La part des maisons (89.4 %) est largement supérieure à celle des appartements (10.6 %). Sur le territoire communal, on dénombre en 2019, 749 maisons et 88 appartements. **La commune est principalement caractérisée par des logements de grande taille.** Les logements de 4 pièces représentent 26.9% et ceux de 5 pièces et plus 49.3%. Les logements T1 et T2 représentent 7% du parc de logements. Concernant le parc locatif, le statut d'occupation des logements n'est pas équilibré : **71.6% de propriétaires** contre **26.2% de locataires.** Les **locataires en HLM** représentent une part intéressante (**15.5%**) au sein du parc de logement. **Les dernières opérations d'aménagement réalisées ont permis de favoriser le**

parcours résidentiel sur la commune en développant l'offre de petits logements et de logements locatifs et sociaux.

Le territoire dispose d'un bon niveau d'équipements publics, que la commune souhaite maintenir et développer afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. De nombreux équipements ont été réalisés ces dernières années, en lien avec le développement démographique. Cependant, cette croissance est trop importante pour le dimensionnement actuel des équipements. C'est pour cela que la commune souhaite temporiser la croissance démographique afin d'adapter le dimensionnement des équipements aux besoins actuels.

Selon l'INSEE, en 2019, **71.2% des actifs ont un emploi**. Ce taux est nettement supérieur à celui du territoire de la Communauté d'Agglomération (59.4%) et du département (61,5%).

La commune de Buchères est principalement caractérisée par des employés (29%) et des professions intermédiaires (28.4%). La part des ouvriers (17,9 %) et la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (16,1 %) complètent la structure de la population active. Ces données montrent que la commune accueille des ménages aux catégories socioprofessionnelles plus élevées par rapport aux territoires de comparaison

Au niveau de la commune de Buchères, nous observons des différences notables entre les types d'emplois proposés et les catégories socio-professionnelles retrouvées sur le territoire communal. Les types d'emplois proposés sur la commune sont principalement à destination des ouvriers (45.7%). La part des ouvriers sur la commune est pourtant nettement inférieure (17.9%). La part des emplois proposés à destination des employés est très inférieure (16.1%) aux catégories socio-professionnelles représentées sur le territoire (29%). Ce contraste observé entre types d'emplois proposés et catégories socio-professionnelles recensées met en exergue que les bucherois habitant la commune ne travaillent pas sur le territoire. Les emplois proposés sur la commune bénéficient donc aux communes avoisinantes.

La vie économique est rythmée par des activités dans les domaines des commerces, transports et services. La commune a une part importante d'entreprises liées au secteur de la construction (16.5%). C'est l'inverse pour les établissements liés à l'administration publique. Leur part est faible sur la commune : 5.5%. La part des entreprises liées à l'industrie (8 %) est similaire aux échelons de comparaison.

Buchères génère une activité économique importante. Pour 100 actifs résidants à Buchères, 123.7 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2019 contre 109.9 en 2013. Au total, la commune de Buchères compte 992 emplois. Malgré une part importante d'emploi sur le territoire, de nombreuses migrations pendulaires s'effectuent. Seulement **13.7% des actifs travaillent et habitent à Buchères**. Les lieux d'emplois privilégiés par la population se trouvent dans le département de l'Aube (82.1%). La présence du cœur de l'agglomération troyenne à proximité, qui représente un véritable pôle d'emplois important, explique en partie ces données.

■ Le projet de PLU de la commune de Buchères

Le PLU est l'opportunité pour la municipalité de planifier son développement urbain et de contrôler la croissance démographique. Le territoire a connu une forte croissance démographique ces dernières années. Cette évolution trop importante peut devenir un risque pour la qualité de vie des habitants en raison d'un manque d'équipements et d'une urbanisation peu satisfaisante. C'est pour cela que la commune a souhaité simplement ouvrir à l'urbanisation les secteurs faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un projet d'aménagement avancé, autorisé sous l'égide de l'ancien PLU. En raison de l'avancée

des démarches, il a été décidé de conserver ces secteurs comme zone à urbaniser afin de laisser ces projets se réaliser.

D'après les prévisions démographiques liées aux autorisations d'urbanisme en cours, **500 habitants supplémentaires** arriveront sur le territoire dans les prochaines années, soit une croissance annuelle de **1,82 %** par rapport à la population municipale de **2019** de **1 827 habitants**.

Environ 220 logements seront créés dans le cadre des autorisations d'urbanisme valides.

Concernant la consommation d'espaces à vocation d'activités économiques et d'équipements, les zones d'activités de la commune sont structurantes à l'échelle du SCoT et s'inscrivent donc dans l'enveloppe allouée à ces activités.

Profitant de sa proximité avec la ville de Troyes et de son importance en matière d'emplois dans le bassin d'emploi Troyen, le PLU prévoit une consommation foncière d'environ **100 hectares** pour le développement économique. Cette enveloppe foncière concerne principalement le parc logistique de l'Aube.

La zone d'activités situées au Sud-Est du banc communal (limitrophe de la commune de Saint-Thibault) se développera dans le cadre d'une densification au sein de son périmètre existant.

Concernant les espaces naturels, leur protection est un enjeu majeur du projet. Les continuités écologiques (milieux boisés, milieux aquatiques, ripisylve, cœur d'îlots, espace de respiration) sont préservées.

La commune a souhaité également appuyer sur le caractère remarquable de certains éléments présents sur son territoire. Elle a donc identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de nombreux éléments architecturaux remarquables et certains quartiers.

Les zones à enjeux et à risques ont également été prises en compte dans la révision du PLU afin de limiter la vulnérabilité de la population vis-à-vis de ces risques.

A travers la révision du PLU, la commune de Buchères a souhaité apporter une véritable vision qualitative du projet communal plutôt qu'une vision quantitative liée à la consommation d'espaces et à un développement non contrôlé induisant des problématiques d'urbanisation et sociétales.

2. Etat initial et enjeux

ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une forte croissance démographique • Un renouvellement de la population • Un faible taux de logements vacants • Un dynamisme économique généré par les entreprises implantées sur la commune • Un indice de concentration de l'emploi important • Une bonne gamme d'équipements publics • Une bonne desserte routière • Un potentiel touristique (quelques hébergements ainsi que la présence de l'Hozain) • Une urbanisation soucieuse de l'intégration des constructions neuves • Des quartiers anciens préservés • Des éléments patrimoniaux remarquables • Des zones d'activités économiques en périphérie • Un réseau hydrographique dense composé de la Seine et de ses affluents tels que l'Hozain • Une Trame Verte et Bleue qui se dessine aux abords des cours d'eau • Un patrimoine naturel à protéger • Une assise géologique stable • Un relief de faible amplitude 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler la croissance démographique • Continuer le renouvellement de la population • Conforter les activités économiques et les emplois sur le territoire • Préserver les terres agricoles • Maintenir un bon niveau d'équipements publics et d'intérêt collectif • Développer le potentiel touristique de la commune • Renforcer le rôle de centralité du centre ancien • Intégrer une démarche qualitative d'intégration paysagère des quartiers résidentiels et économiques • Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti • Envisager des formes urbaines peu consommatrices d'espaces • Penser l'urbanisation de la commune à partir de l'enveloppe urbaine existante • Limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels • Préserver les éléments du patrimoine naturel qui contribuent à la valeur écologique de Buchères • Préserver la trame verte et bleue • Envisager prioritairement les nouvelles constructions en dehors de ces zones d'intérêt patrimonial

FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Un vieillissement de la population• Un parc de logements majoritairement composé de maisons• Une population qui ne travaille pas sur la commune• Des migrations pendulaires importantes• Un réseau de liaisons douces à développer <ul style="list-style-type: none">• Un tissu urbain discontinu• Urbanisation à travers des opérations d'aménagement peu denses et réalisées principalement en extension urbaine <ul style="list-style-type: none">• De nombreux risques naturels et technologiques• Plusieurs ICPE• Des sites industriels potentiellement pollués• Des servitudes d'utilité publique présentes sur la commune• Des nuisances sonores importantes liées au trafic sur les routes départementales, notamment dans la traversée du bourg	<ul style="list-style-type: none">• Attirer une population jeune afin de continuer le renouvellement de la population• Accompagner le vieillissement de la population• Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux nouveaux besoins• Favoriser les déplacements moins polluants (transports collectifs) ou les mobilités douces et actives <ul style="list-style-type: none">• Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, en mettant en œuvre les principes de densification et de renouvellement urbain• Prévoir une stratégie de valorisation de l'existant <ul style="list-style-type: none">• Protéger les biens et les personnes face aux risques• Tenir à distance les projets de développement des sources de risque et des nuisances• Eviter les zones soumises aux nuisances sonores

3. Incidences et mesures ERCA

Au regard de l'état initial de l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERCA) ont été définies afin de limiter les incidences occasionnées par le futur projet.

Ces mesures, principalement d'évitement et de réduction, concernent :

- L'intégration paysagère des futures constructions et des futurs aménagements au sein des zones d'activités économiques, du centre-bourg ancien et du hameau de Courgerennes avec la mise en place de secteur de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- L'intégration paysagère des futures opérations d'aménagement, notamment au niveau des zones à urbaniser à travers des préconisations paysagères, notamment au sein des OAP ;
- La préservation du patrimoine bâti et des éléments architecturaux remarquables ;
- La conservation des espaces constitutifs de l'écologie urbaine, maillons de la TVB locale à travers un classement en zone naturelle des espaces à forts enjeux écologiques et l'identification à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme des composantes de la TVB locale ;
- La préservation de la ressource en eau sur le territoire (berges, réseau hydrographique) ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'adaptation au changement climatique et la performance énergétique ;
- La sécurité des biens et personnes au regard des risques naturels et technologiques ;
- La prise en compte des nuisances (notamment sonores) dues au passage de la RD 619 au sein des espaces urbanisés ;
- La sauvegarde, l'enrichissement et la valorisation de la biodiversité ;
- La préservation des espaces naturels remarquables (espaces boisés, zones humides, étangs, ripisylves...) ;
- La maîtrise de l'imperméabilisation des sols ;
- La maîtrise de la consommation foncière ;
- La maîtrise du développement démographique.

Parmi les mesures prises, certaines enrichissent le projet, quand bien même les enjeux sont faibles (*exemple : les mesures prises en matière de biodiversité*).

Après mise en œuvre des mesures ERCA, le niveau d'enjeu est globalement faible.