

Commune de

BUCHERES

Plan Local d'Urbanisme



Avis des personnes
publiques associées
et mémoire en
réponse

Fait à Troyes,
Le Président,

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

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE



réalisé par

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

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, Troyes Champagne Métropole a transmis le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères arrêté par le conseil communautaire le 22 mai 2025 pour avis aux **personnes publiques associées** à son élaboration et mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Personne publique associée	Avis rendu
Direction Départementale des Territoires (Préfet au nom de l'Etat)	Favorable, avec prescriptions et recommandations
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Favorable, sous réserves
Syndicat DEPART en charge du SCoT des Territoires de l'Aube	Favorable, avec recommandations
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)	Favorable, avec recommandations
Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne	Favorable, sous réserve
L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	Favorable
SNCF Immobilier	Favorable, avec remarque
Conseil Départemental	Favorable, avec remarque
Agence Routière Départementale	Favorable, avec remarque
Conseil Régional	Favorable
Chambre de commerce et d'industrie	Favorable

Le tableau ci-dessous constitue le mémoire en réponse aux remarques formulées dans les avis des personnes publiques associées. Les remarques formulées sont en colonne de gauche, triées par thématiques. Les avis complets des personnes publiques associées sont joints au présent mémoire en réponse. Le détail des avis y est consultable. Ce tableau donne en colonne de droite, une première réponse apportée par la collectivité et une explication sur la manière dont la remarque sera prise en compte après l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées et le présent mémoire sont joints au dossier d'enquête publique.

NB : les avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), du Conseil Régional et de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) étant favorables sans recommandation, ni remarque, ni réserve ; ils ne sont pas repris dans le tableau ci-après.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Justifier les objectifs de consommation foncière	L'Ae recommande fortement à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADET et de la Loi Climat et Résilience.	MRAE	X						<p>Pour rappel, le SCoT est le document supra-communal auquel le PLU doit se référer et être compatible. Le SCoT intégrateur reprend les éléments des documents supra-communaux à l'échelle nationale.</p> <p>L'analyse de la comptabilité est du champ de compétence de la région concernant le SRADET et des autres structures compétentes et porteuses des documents supra-communaux.</p>
S'inscrire dans la trajectoire de la Loi Climat et Résilience	L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier afin de justifier que son projet de PLU est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière et de respect des enveloppes foncières attribuées, tant au niveau du développement résidentiel qu'au niveau du développement économique.	MRAE	X						<p>Il convient de rappeler que juridiquement « <i>un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation</i> »</p> <p>Il n'est donc pas attendu juridiquement de démontrer la compatibilité de chaque orientation du SDAGE/SAGE/SCoT dans le document ainsi que l'atteinte des objectifs environnementaux.</p>
Justifier les objectifs de consommation foncière	<p>L'Ae recommande à la collectivité de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante. Dans l'affirmative, il conviendra de préciser si les surfaces affectées s'inscrivent bien dans les limites de l'enveloppe octroyée à Troyes Champagne Métropole pour l'ensemble de ses zones d'activités de fonction structurante.</p> <p>Dans le cas contraire, il conviendra d'en préciser les raisons (surfaces existantes déjà comptabilisées par exemple).</p>	MRAE	X						<p>Le syndicat DEPART, associés tout au long de la procédure, n'a pas émis de remarques sur ce sujet.</p> <p>Le projet du PLU est compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Les différentes justifications de cette compatibilité sont présentées dans le rapport de présentation, à la page 200.</p>
Justifier les objectifs de consommation foncière	L'Ae recommande à la collectivité de clarifier, par le biais d'un tableau par exemple, les chiffres avancés dans son dossier que ce soit en matière de consommation d'espaces pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, le nombre de logements potentiels dans chaque zone 1AU et en densification, et la densité moyenne retenue par zones à urbaniser.	MRAE	X						<p>Le tableau présenté en annexe sera ajouté au rapport de présentation, Cf. annexe 1.</p>

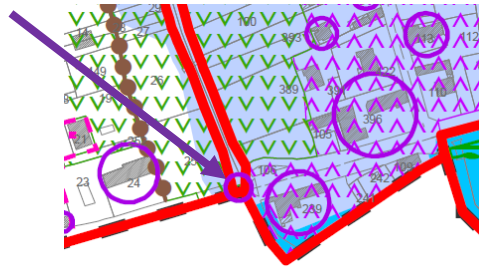
Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Approfondir les données socio-démographiques	L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier par les objectifs démographiques et les besoins en logements qui en découlent pour accueillir la nouvelle population et répondre au desserrement des ménages. Ces objectifs devront être étayés et justifiés en se basant sur la tendance actuelle (chiffres Insee) pondérée par les orientations et objectifs définis au SCoT des Territoires de l'Aube.	MRAE	X					<p>Comme rappelé précédemment, la compatibilité avec les documents supra-communaux est du champ de compétence des structures porteuses de ces documents.</p> <p>Le syndicat DEPART, associé tout au long de la procédure, n'a pas émis de remarques sur ce sujet.</p> <p>Comme le démontre le rapport de présentation à la page 200, le projet de PLU de Buchères est compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Il est nécessaire de rappeler que les prévisions démographiques projetées sur le territoire tiennent compte des « coups partis ».</p>
Approfondir les données socio-démographiques	<p>Dans un objectif d'économie du foncier, l'Ae recommande à la collectivité de compléter et mieux justifier l'analyse de densification du tissu urbain en :</p> <ul style="list-style-type: none"> précisant les raisons justifiant de la non prise en compte, dans le potentiel en densification, des terrains non bâtis situés intra-muros ; identifiant les terrains déjà bâtis ou non pouvant faire potentiellement l'objet de division en vue de la construction ; étudiant le potentiel de nouveaux logements par changement de destination ou de mutation du bâti existant (par transformation d'une maison en plusieurs logements par exemple). 		X				<p>Le diagnostic foncier a permis d'identifier des potentiels densifiables au sein des espaces urbanisés. Il a également servi à analyser si d'autres potentiels mobilisables comme des changements de destination ou encore des potentiels de renouvellement urbain sont possibles sur la commune.</p> <p>Ce travail précis a suffisamment été poussé pour faire l'analyse de l'entièreté des espaces urbanisés et définir les terrains mobilisables ou non. Les terrains non bâtis au sein des espaces urbanisés ont donc bien été identifiés et ont été pris en compte dans les objectifs de croissance démographique.</p> <p>Les cartographies du diagnostic foncier identifient spatialement ces secteurs. Elles sont consultables de la page 185 à 189 du rapport de présentation.</p> <p>La commune de Buchères est peu concernée par la transformation d'une maison ou autres constructions en plusieurs logements.</p>	

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Préserver les zones humides	<p>L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser AU, et sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées et, le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation ; les éléments permettant de justifier que l'emprise de l'emplacement réservé n°8 affectés à l'élargissement de la route départementale RD 671 est la solution de moindre impact environnemental et de décliner la séquence dite Éviter, Réduire, Compenser (ERC), en lien avec l'Agence routière départementale, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°8. 	MRAE	X				X	<p>Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par des zones humides effectives ou des zones à dominante humide par diagnostic. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser des analyses plus poussées. De plus, ces zones à urbaniser sont des « coups partis » sur lesquels les autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées sur la base du PLU actuellement en vigueur.</p> <p>Les données utilisées sont celles des zones humides de la DREAL Grand-Est mises à disposition avant janvier 2025. Les nouvelles données n'ont pas été utilisées car le projet du PLU était très avancé et qu'aucune doctrine n'a été instaurée, encore aujourd'hui, concernant l'utilisation et les portées réglementaires de ces nouvelles données.</p> <p>Concernant les zones urbaines, les possibilités de densification concernent seulement certains petits secteurs, ce qui ne remet pas en cause les zones humides. De plus, ils s'inscrivent dans un environnement urbain. En ce qui concerne le parc logistique de l'Aube, les zones humides effectives ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de les préserver.</p> <p>Les zones naturelles et agricoles du PLU autorisent certaines constructions mais les possibilités de construire restent tout de même limitées. Cela permet de protéger les zones humides qui ont été en grande partie intégrées à la zone naturelle.</p> <p>L'emplacement réservé n°8 est au bénéfice du Département et concerne l'élargissement d'une route départementale. Il est difficile d'estimer les impacts potentiels du projet étant donné que celui-ci n'est pas défini précisément.</p>

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Préserver les zones humides	<p>Cela d'autant plus que, dans certaines zones intégralement couvertes par une zone à dominante humide, les dispositions de cet article apparaissent en contradiction avec les limites fixées par les dispositions générales. C'est par exemple le cas des zones UYZ et UYAR. <i>Encore une fois l'articulation entre « dispositions générales », « règles et définitions communes à toutes les zones » et corps de règlement est à harmoniser et relier.</i></p> <p>Cette recommandation a été prise en compte et le chapitre relatif à l'emprise au sol des constructions est complété par la mention « sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales) ». Cependant, concernant les zones UYZ et UYAR fortement impactées par les zones humides, une rédaction sans renvoi aux dispositions générales et aux règles communes aurait été plus claire.</p>	Syndicat DEPART				X		La règle concernant les zones humides reste applicable dans les zones UYZ et UYAR. Le renvoi aux dispositions générales du règlement a bien été réalisé dans ces zones.
Préserver les espaces naturels	L'Ae recommande à la collectivité d'expliquer l'identification de secteurs Nj, d'une surface de 14,96 ha au sein des extraits cartographiques du rapport de présentation et de justifier de leur classement en zone urbaine UC.	MRAE	X				X	<p>Effectivement, en page 238 du rapport de présentation, les figures utilisées font référence à une version non définitive du plan de zonage du PLU. Cette erreur sera corrigée en y intégrant les dernières versions du plan de zonage.</p> <p>Ces espaces ont d'abord été identifiés en tant que secteurs Nj. Après avoir réalisé les travaux sur le règlement littéral, les dispositions inscrites dans les secteurs Nj étaient similaires à celles inscrites pour les éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il a donc été décidé de simplement conserver les dispositions règlementaires et les figurés des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de ne pas créer de doublon.</p>
Préserver les espaces naturels	Dans un objectif d'économie du foncier, l'Ae recommande à la collectivité de compléter et mieux justifier l'analyse de densification du tissu urbain en reclassant les 14,96 ha en zone naturelle N, à défaut d'éléments justifiant de leur classement en zone urbaine UC.	MRAE	X					<p>Bien que ces secteurs soient en zone urbaine, ils sont tout de même protégés par cette réglementation. Les possibilités de construire y sont limitées, ce qui n'induit pas de consommation d'espaces.</p>

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Préserver les espaces naturels	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 proches.	MRAE	X						Les incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 sont démontrées à la page 304 du rapport de présentation. Les zones à urbaniser ont fait l'objet d'une étude approfondie. Les zones ouvertes à l'urbanisation ou constructibles en densification présentent pour la plupart des enjeux nuls à faibles.
Préserver les espaces naturels	L'Ae recommande à la collectivité de respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger	MRAE	X			X	X		Les dispositions prévues dans le règlement du PLU limitent les possibilités de construire aux seules annexes et extensions, dans des volumétries limitées. Le projet de PLU est par conséquent garant de la préservation des éléments de paysage identifiés.
Préserver les espaces naturels	L'Ae recommande à la collectivité de réaliser un inventaire des haies sur son territoire et assurer leur préservation stricte au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.	MRAE	X				X		La plupart des haies présentes sur le territoire sont classées en zone naturelle où les possibilités de construire sont très restreintes, ce qui les protègent en grande partie.
	Le guide du SCOT « Haies : guide de plantation et d'entretien », annexé en fin de règlement n'est annoncé dans le sommaire. En outre, aucune référence à ce guide n'est indiquée dans le règlement. Il est recommandé de mentionner ce guide dans les dispositions du règlement.	DDT					X		Le règlement sera complété.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Réseau hydrographique	La ripisylve de l'Hozain n'est pas protégée sur le terrain où se situent les terrains de tennis contrairement au reste de la ripisylve du cours d'eau. Le rapport de présentation précise que la ripisylve est présente en continu le long du cours d'eau et nécessite une protection. Par ailleurs, l'objectif 5.1 du PADD prévoit la protection des cours d'eau et nécessite une protection. Ainsi, il y a lieu soit de protéger la ripisylve comme le reste du cours d'eau l'Hozain, soit de justifier l'absence de protection de cette partie dans le rapport de présentation.	DDT					X	La protection de la ripisylve sera ajoutée sur les parcelles AC 42 à AC 50.
	Au regard de l'objectif 5.1 du PADD concernant la préservation du cours d'eau et de leur ripisylve, il pourrait être souhaitable de protéger l'intégralité de la ripisylve du ruisseau de Savoie dans la zone UYW, notamment dans sa partie Sud-Ouest.	DDT					X	La ripisylve et les milieux boisés qui accompagnent le ruisseau de Savoie au sein de la zone UYW est protégée par un classement en EBC. Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pourra être ajoutée sur la partie Sud-Ouest du ruisseau de Savoie.
Préserver l'activité agricole	La zone A constructible représente donc 22,39 ha seulement. La superficie où il est possible de construire pour l'agriculture passe donc de 13,6 % à seulement 6,5 % des emprises agricoles, du fait de la non constructibilité absolue des zones initialement fléchées 1AU, qui étaient à l'origine pleinement constructibles pour l'agriculture. Ceci s'apparente certes à un attentisme prudent quant à l'avenir de ces terres, mais il représente néanmoins un recul préjudiciable pour le dynamisme de l'activité agricole, notamment l'installation de nouveaux exploitants, la transmission des exploitations ou encore la diversification et le développement des activités existantes.	Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne	X				X	Les zones 1AU du précédent PLU maintenant fléchées en tant que secteur agricole inconstructible (Aa) n'étaient pas constructibles pour des activités agricoles dans le précédent PLU. Ces zones faisaient l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à destination d'habitat, ce qui rendait impossible la construction de bâtiments agricoles. Cette modification de zonage ne change donc rien sur la possibilité de construire ou non des bâtiments agricoles. Les exploitations présentes sur le territoire s'inscrivent dans les zones urbaines, dont le règlement permet les constructions à vocation agricole. A travers ce classement, les exploitations agricoles conservent leur vocation et pourront également se diversifier plus facilement. Les zones A constructibles pour les bâtiments agricoles sont peu nombreuses mais elles permettent tout de même de construire un certain nombre de bâtiments. Elles ont été ciblées sur la partie Ouest pour éviter les différents risques et les enjeux environnementaux identifiés à l'Est du territoire.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Préserver l'activité agricole	De plus, la disposition réglementaire imposant une distance minimale de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments en zone A vis-à-vis des zones 1AU et UC réduit encore, de fait, la constructibilité agricole de moitié. Cette distance nous semble là encore excessive et confiscatoire, d'autant plus que la réglementation ICPE existante semble suffisamment efficace pour protéger les tiers des activités les plus sensibles, notamment d'élevage.	Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne	X			X		La commune a fait le choix d'imposer un recul important des bâtiments agricoles par rapport aux zones urbaines ou à urbaniser afin de réduire les nuisances émises par l'activité agricole. La règle est conservée. Des compléments seront ajoutés dans le rapport de présentation pour justifier de ce choix.
Préserver le paysage communal	Le secteur patrimonial qui recouvre les anciens village et hameau dispose de règles spécifiques en matière de hauteur, de densité et d'aspect des constructions permettant de maintenir l'ambiance des lieux. De manière transversale les constructions présentant un intérêt historique et/ou architectural ont été identifiées au titre de la loi paysage sur tout le territoire et des règles particulières président à leur bonne restauration. Un inventaire précis des éléments repérés est même annexé au rapport de présentation. Pour parfaire la qualité de ce travail que nous ne pouvons que souligner, le pont de Maisons-Blanches dont l'histoire est retracée dans le RP aurait gagné à être aussi identifié. Le pont est identifié en annexe du RP mais n'est pas repéré dans le règlement graphique. Cette donnée pourrait être complétée.	Syndicat DEPART				X		Le pont a bien été identifié dans le règlement graphique du PLU arrêté comme le démontre l'extrait ci-dessous. 
Préserver le paysage communal	Seule la réglementation des clôtures permettant de manière systématique la réalisation de murs pleins de 1,5 mètres en zones urbaines et à urbaniser peut questionner. <i>Une réflexion selon le secteur ou le long d'axes routiers particuliers aurait paru plus intéressante.</i> Elle aurait permis (comme le demande le SCoT) d'éviter la fermeture sur certains espaces à l'ambiance très naturelle ou aujourd'hui totalement non bâtis (Cela est particulièrement le cas de la zone UE au cœur de la vallée et en zone rouge du PPRi où les murs sont à proscrire). <i>La fiche-outil thématique du SCoT « la clôture et le jardin » pourra vous aider dans cette réflexion.</i>	Syndicat DEPART				X		Le règlement pourra être modifié afin de limiter l'utilisation des murs pleins. La fiche outil du SCoT « la clôture et le jardin » sera annexée au règlement.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Préserver le paysage communal	<p>Parallèlement, la question de l'intégration du bâti agricole a été traitée mais de manière très partielle sous forme de généralités laissant souvent place à l'interprétation. Certaines règles peuvent même interdire des traitements qualitatifs comme la réalisation de soubassements.</p> <p>Concernant l'accompagnement paysager des bâtiments agricoles, le règlement évoque que celui-ci « peut » exister sans qu'aucune exigence ne soit formulée. Il n'existe donc aucune règle en la matière.</p> <p><i>Nous ne pouvons donc que vous encourager à renforcer votre document sur la thématique de l'intégration du bâti agricole (teintes, accompagnement végétal...) en vous référant à la fiche-outil relative à l'intégration du bâti agricole de notre Syndicat.</i></p>	Syndicat DEPART				X		Le règlement sera complété avec des dispositions concernant l'intégration du bâti agricole au sein de la zone A. Il fera également référence à la fiche outil relative à l'intégration du bâti agricole qui sera annexée au règlement.
Redéfinir les destinations et sous-destinations autorisées	<p>La zone UL délimitée au cœur du tissu urbanisé et répondant à des enjeux d'accessibilité des équipements de sports et loisirs garantit également une certaine mixité de fonctions urbaines. On notera cependant que le règlement de cette zone permet des constructions peu adaptées à la vocation des lieux (hôtellerie, restauration, entrepôts...). L'articulation entre les articles 1 et 2 du règlement de la zone (comme pour diverses autres zones) semble à revoir.</p> <p>La rédaction du règlement des zones N et A pose problème. En effet les articles 1 et 2 apportent souvent une confusion de lecture et l'ensemble des destinations et sous destinations issu de la nouvelle nomenclature n'est pas toujours repris.</p> <p>Ainsi ne se trouvent pas interdites (et sont donc autorisées) des occupations du sol incompatibles avec le caractère de ces zones (et avec ce qu'autorise le Code de l'Urbanisme). Ainsi ne sont pas interdits les hébergements et logements en zones A et N et les abris pour animaux sont autorisés dans l'ensemble de la zone N sans faire l'objet de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Surtout le règlement des zones</p>	Syndicat DEPART				X		Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites dans ces zones seront redéfinies pour se conformer à celles du code de l'Urbanisme. Celles autorisées seront en lien avec la vocation des différentes zones du territoire.
		Syndicat DEPART				X		

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
	<p>n'interdit pas distinctement les parcs éoliens, alors que la commune se situe dans la zone d'exclusion de la Charte éolienne de l'UNESCO, en méconnaissance de l'orientation 2.1.20 du DOO. L'écriture du règlement devra donc être reprise dans le respect de cette orientation du SCoT.</p> <p><i>Le règlement a bien pris en compte la zone d'exclusion de la Charte éolienne de l'UNESCO, mais la rédaction des articles 1 et 2 n'a toujours pas intégré la nouvelle nomenclature pourtant en application depuis 2015. En zone A, les hébergements et les logements ne sont toujours pas interdits. En zone N, seuls les hébergements ont été inscrits dans les interdictions. Ces deux zones sont donc à compléter afin de s'inscrire en compatibilité avec le Code de l'Urbanisme.</i></p>							
	<p>Notons tout de même, comme vu précédemment, que le règlement de cette zone a omis d'interdire les constructions à usage de logement et d'hébergement et qu'il encadre les extensions et annexes des habitations des tiers alors qu'aucune construction de ce type n'existe dans cette zone à ce jour. <i>Le règlement mériterait d'être repris sur ces points.</i></p>	Syndicat DEPART				X		
	<p>En zone 1AU, il serait opportun de rappeler que les constructions doivent être compatibles avec les OAP. Par ailleurs, les OAP précisent que les zones 1AU ont toutes une vocation résidentielle. Il apparaît incohérent d'autoriser toutes les destinations dans ces mêmes zones.</p>	DDT				X		
	<p>La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole. Il convient d'interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation au même titre que le commerce ou les activités du secteur secondaire tertiaire.</p>	DDT				X		

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Homogénéiser le règlement	Notons que les dispositions réglementaires se trouvent tantôt au sein de « Dispositions générales », tantôt au sein de « règles et définitions communes à toutes les zones », tantôt dans le corps de règlement de chaque zone. Certaines règles sont répétées alors que parfois le corps de règlement ne fait pas rappel de l'existence de dispositions générales. <i>Une harmonisation et mise en cohérence serait bénéfique.</i>	Syndicat DEPART				X		Le règlement littéral sera modifié afin de faire seulement apparaître ces règles au sein d'un seule et même chapitre pour plus de clarté.
	Des règles applicables dans toutes les zones se trouvent dans le chapitre des dispositions générales. Pour plus de lisibilité, il pourrait être utile de regrouper l'ensemble des règles applicables dans toutes les zones dans un seul chapitre.	DDT				X		
Préciser la règle du SCoT sur les commerces	Le règlement de la zone UYW reprend celui écrit en 2022. Il est complété par deux thématiques relatives aux « Commerces et activités de services » et aux zones humides. Concernant le commerce, le règlement a intégré les dispositions du SCoT en interdisant toute nouvelle implantation en dehors des espaces de centralité mais en permettant les extensions des commerces existants à hauteur de 10% de la surface de plancher. Cependant, au chapitre 1.3, la formulation de la règle peut prêter à confusion en autorisant « les constructions à usage de services et de commerces et leurs annexes venant an appui du fonctionnement de la zone ». Il pourrait être précisé qu'il ne s'agit pas là des commerces au sens du SCoT.	Syndicat DEPART				X		Le règlement littéral sera complété dans ce sens.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Porter une attention sur la hauteur des bâtiments d'activités	En dehors de cette recommandation, le règlement de la zone UYW permet une prise en compte des enjeux liés aux caractéristiques bâties et paysagères grâce notamment aux prescriptions architecturales, à la protection des espaces boisés et à la considération des zones humides. Néanmoins, concernant l'harmonie avec les PLU de Moussey et de Saint-Léger-près-Troyes, nous notons une différence importante en matière de hauteur autorisée des constructions. En effet, ces deux communes limitent les hauteurs à 18 m alors que le présent projet propose des bâtiments pouvant atteindre jusqu'à 40 m de haut. Il semble qu'aucune réflexion n'ait été menée sur l'impact paysager d'une telle structure positionnée au cœur d'une plaine ouverte (impact sur le grand paysage, entrée d'agglomération, coteaux de Montgueux...). A ce sujet, le RP précise : « <i>Il est important de prendre en considération les besoins futurs de cet espace tout en limitant son impact sur l'environnement</i> ». Même si une démarche d'optimisation du foncier est justifiée, cette règle concernant les hauteurs pourrait faire l'objet d'une attention particulière sans quoi les constructions du Parc Logistique de l'Aube compteront parmi les plus hautes de l'agglomération troyenne.	Syndicat DEPART				X		Le règlement littéral sera complété dans ce sens. La hauteur des constructions en zone UYW sera abaissée à 18 mètres pour s'harmoniser avec les documents d'urbanisme des communes voisines.
	Je souhaite vous faire part d'une remarque concernant le règlement de la zone 1AUW relative à la hauteur maximale des constructions fixée à 40 mètres. Il est à noter que cette règle diffère fortement des PLU de Moussey et de Saint-Léger-près-Troyes, qui limitent la hauteur des constructions à 18 mètres. Je souhaite rappeler également que, lors de la création de la zone d'activité, les PLU des trois communes concernées avaient été harmonisés afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans le cadre de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les deux communes voisines, également concernées par la ZAC du Parc logistique de l'Aube, se sont prononcées défavorablement à cette disposition autorisant les constructions de 40 mètres de haut. Dans un souci de cohérence intercommunale, mais aussi afin de limiter l'impact visuel de bâtiments de grande hauteur et de préserver la qualité de vie des riverains compte tenu de la proximité immédiate des zones habitées, le Conseil départemental de l'Aube s'associe à la position des communes voisines et considère qu'il serait opportun de réexaminer cette disposition relative à la hauteur maximale.	Conseil Départemental				X		

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Implantation des bâtiments d'activités	La zone UYW concerne la ZAC du Parc logistique. Les dispositions prévoient une implantation possible des constructions à 60 mètres de l'autoroute A5 et des dérogations possibles pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Or, aucune étude « entrée de ville » n'ayant été réalisée pour cette zone, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer. Ainsi, la distance des constructions doit être de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A5 et seules quelques exceptions tels que les bâtiments agricoles, les infrastructures de production d'énergie, les installations et constructions liées aux infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public peuvent déroger à cette distance.	DDT				X		La collectivité prendra attache auprès du Département qui gère le Parc logistique pour récupérer le dossier complet de la ZAC afin de vérifier si une étude d'entrée de ville a été réalisée pour la ZAC. La collectivité fera évoluer le règlement de la zone UYW le cas échéant pour respecter les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.
Implantation des bâtiments d'activités	En zone UYZ, les distances d'implantation des constructions ne respectent pas l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. L'étude « entrée de ville » réalisée pour la ZAC des Marots permettant de déroger à cet article doit être annexé au PLU.	DDT					X	Les annexes du PLU seront complétées.
Réglementer les annexes et les extensions des habitations existantes en zones A et N	L'Ae recommande de limiter la réalisation d'annexes en zone naturelle N à 1 seul abri de jardin d'une emprise au sol limitée à 20 m ² par unité foncière, de façon à préserver le caractère naturel de la zone N.	MRAE				X		Il existe très peu de constructions d'habitation en zone N. La collectivité a souhaité permettre à ces constructions d'évoluer. Les dispositions du PLU arrêté sont conservées (avec prise en compte des réserves de la CDPENAF ci-dessous).

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Réglementer les annexes et les extensions des habitations existantes en zones A et N	En termes de surfaces, bien préciser qu'il s'agit à chaque fois d'emprise au sol.	CDPENAF				X		Le règlement littéral sera complété avec la notion « d'emprise au sol » concernant les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes dans les zones naturelles et agricoles.
	En zone naturelle, il convient de réglementer l'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	CDPENAF				X		Des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques seront ajoutées pour les extensions et annexes des habitations existantes. Le rapport de présentation sera mis en cohérence.
Préserver les biens et les personnes face aux risques	L'Ae recommande à la collectivité de corriger le rapport de présentation en actualisant les données et la localisation des installations classées pour la protection de l'environnement.	MRAE	X					Le rapport de présentation pourra être corrigé si les nouvelles données sont disponibles.
Préserver les biens et les personnes face aux risques	L'Ae recommande à la collectivité de : <ul style="list-style-type: none"> • bien prendre en compte le Plan de prévention des risques technologiques de la société DISLAUB en reportant sur le règlement graphique le périmètre du PPRT tel qu'il a été approuvé le 09 décembre 2010 ; • reporter les différentes zones d'effets des installations classées pour la protection de l'environnement qui impactent le territoire de BUCHERES, notamment vis-à-vis des impacts au-delà des limites de propriété et des zones urbaines. 	MRAE	X			X	X	Le périmètre du Plan de prévention des risques technologiques de la société DISLAUB est une servitude d'utilité publique. Les périmètres sont déjà représentés sur la carte des servitudes d'utilité publique. Les zones d'effets des ICPE pourront être mises à jour si les données sont disponibles. Des dispositions seront ajoutées pour prendre en compte les installations suivantes : VIVESCIA, PETIT BATEAU, EURODIF
	La liste des ICPE évolué. Les périmètres d'isolement des ICPE de la zone d'activité au Sud du territoire communal sont reportés sur le plan. Dès lors, le périmètre d'isolement des autres ICPE doit également être reporté sur le plan graphique, notamment celui de l'élevage situé rue des Vaucelles qui est toujours en activité. De même, les dispositions devront figurer dans le règlement écrit de la zone concernée au même titre que les ICPE de la zone UYAR.	DDT	X			X	X	

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées						Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Préserver les biens et les personnes face aux risques	<p>L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> la localisation de tous les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle et l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) ; l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être portée sur la qualité des sols et une étude de sols réalisée. 	MRAE	X				X	<p>Les sites de la base de données Basias et Basol sont cartographiés dans le rapport de présentation à la page 175 et 178. Ces sites sont dans les zones urbaines, le règlement permettra leur reconversion.</p> <p>Des études pourront être effectuées dans le cas où les sols sont potentiellement pollués au moment des projets.</p>	
Préserver les biens et les personnes face aux risques	<p>L'Ae recommande à la collectivité de compléter les dispositions générales du règlement écrit en rappelant l'existence des risques liés aux transports de matières dangereuses notamment en milieu urbanisé.</p>	MRAE				X		<p>Il n'est pas nécessaire de rappeler les risques en matière de transport de matières dangereuses dans le règlement étant donné que ce risque n'induit aucune disposition réglementaire, autre que celle liée aux canalisations de gaz qui sont des Servitudes d'Utilité Publique. Les risques liés au transport de matières dangereuses sont présentés de la page 158 à 160 du rapport de présentation.</p> <p>La canalisation de gaz est représentée sur la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique. Le document annexé au PLU « 6a-Liste Servitudes » rappelle les dispositions à prendre dans les zones concernées.</p>	
Lutte contre le changement climatique	<p>L'Ae recommande à la collectivité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre : <ul style="list-style-type: none"> préserver les prairies et les zones humides qui stockent une grande part du carbone ; développer les énergies renouvelables, comme indiqué ci-après ; 	MRAE	X				X	<p>Une mesure d'accompagnement sur les bonnes pratiques et la sensibilisation des habitants par rapport au développement durable est présentée à la page 232 du rapport de présentation.</p> <p>Les choix réalisés, qui ont permis de préserver en grande partie les nombreux milieux naturels de la vallée de la Seine, représentent également des mesures d'évitement mises en place. Il en est de même pour les nombreux éléments naturels qui ont été identifiés et protégés au sein des espaces urbanisés. Ces espaces de nature en ville réduisent</p>	

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ développer l'offre de transports en commun et leur promotion entre les communes de l'intercommunalité et avec les intercommunalités voisines, ainsi que les déplacements à pied et à vélo ; ● pour adapter le territoire au changement climatique : <ul style="list-style-type: none"> ○ actualiser le diagnostic de la vulnérabilité du territoire en se référant aux outils précités ; ○ définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique, et les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU. 							<p>les îlots de chaleur et participent à la lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>Dans les secteurs d'OAP, les recommandations paysagères permettent également de réduire l'impact des futures opérations d'aménagement sur le climat. Ces aménagements vont contribuer au maintien de la nature en ville et à la lutte contre le réchauffement climatique.</p> <p>La commune a identifié des cheminements piétons à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, ce qui participe au développement de l'usage des mobilités douces. Des emplacements réservés ont été identifiés dans le règlement graphique pour y aménager des liaisons douces.</p> <p>Les autres remarques dans cet avis n'attendent pas au Plan Local d'Urbanisme.</p>
Lutte contre le changement climatique	<p>Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande à la collectivité d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre ; elle recommande également de mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.</p>	MRAE	X			X		<p>La commune a souhaité favoriser le développement des énergies renouvelables dans toutes les zones. Il se fera principalement avec des panneaux photovoltaïques sur les toitures en zone urbaine. Les autres dispositifs de stockage et de production d'énergies renouvelables sont également autorisés. Il est demandé à ce que ces dispositifs soient tout de même intégrés dans leur environnement.</p> <p>En zone agricole et naturelle, il sera possible de développer ces installations à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il est également rappelé que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés concourant à la production d'énergie par le vent (éolienne) sont interdits en co-visibilité avec le vignoble de Champagne.</p>

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
								L'analyse de chaque projet se fera lors de l'instruction du dossier de l'autorisation d'urbanisme déposée. La commune, en favorisant le développement de ces énergies, sans cibler des espaces précis offrent une marge de manœuvre plus importante pour les porteurs de projet afin de trouver des espaces stratégiques plus opportuns que ceux potentiellement identifiés dans le PLU.
Réfléchir au maillage routier	Sur le plan du maillage des voies, les OAP prévoient une couture des voies existantes et des liaisons douces afin de relier ces nouveaux quartiers aux espaces voisins, à la centralité ou à d'autres cheminements faisant l'objet d'un repérage sur le règlement graphique et d'une protection au titre de l'article L.151-38 CU. On peut seulement regretter l'orientation du secteur « Avenue des Martyrs / Le Clos » qui n'offre pas l'alternative de pouvoir assurer un bouclage des voies et impose l'accumulation des impasses même si la perméabilité piétonne entre les quartiers a bien été assurée.	Syndicat DEPART			X			Ce secteur fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée. Les OAP reprennent les grands principes d'aménagement de l'autorisation d'urbanisme.
	OAP – Le Clos : si la sortie de l'avenue Morel est envisagée sur la rue du Poirier St Jean RD85d : du fait de la bosse et de la courbe sur la route, ainsi que taus + grillage du PLA et panneau d'entrée de commune, la visibilité est de 4s, avec des usagers qui roulent à 80-90 car la section est hors agglomération > très insuffisant =DANGER Le cas échéant, il s'agirait de réaliser un aménagement de l'entrée de commune, comme schématisé ci-dessous et ci-joint. Cet aménagement serait à la charge de la commune (subventionnable à 25% par le CD), ou de l'aménageur. Sinon, la sortie de ce lotissement peut se faire via la voie communale rue Gorges TREMET, dont la sortie sur la RD444 est sécurisée	Agence Routière Départementale			X			

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Justifier de la capacité suffisante et de la qualité des réseaux	L'Ae recommande à la collectivité de mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » applicable depuis le 1er septembre 2024.	MRAE	X					<p>Le Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » sera mentionné dans le rapport de présentation.</p> <p>Les autres remarques dans cet avis n'attendent pas au Plan Local d'Urbanisme qui est un document de planification et non un document d'action.</p>
Justifier de la capacité suffisante et de la qualité des réseaux	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'analyse des impacts du développement résidentiel et du développement industriel projetés sur l'ensemble du réseau d'assainissement afin de démontrer qu'il sera en mesure d'absorber les surplus des rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.	MRAE	X					<p>Le rapport de présentation pourra être complété avec les données du portail ministériel sur l'assainissement collectif.</p>
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	<p>L'Ae recommande à la collectivité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> compléter le dossier par l'annexe technique et le plan du réseau d'eau potable ; compléter le dossier par les 3 arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages d'eau potable et indiquer au règlement écrit des zones concernées, que les constructions devront satisfaire aux servitudes établies dans ces arrêtés ; 	MRAE				X	X	<p>Les annexes sanitaires pourront être complétées si les données sont disponibles.</p> <p>Les 3 arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages d'eau potable pourront être annexés au PLU si les données sont disponibles.</p> <p>Les captages d'eau potable ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique constituent des Servitudes d'Utilité Publique. Les périmètres de protection sont matérialisés sur la cartographie des Servitudes d'Utilité Publique annexée au PLU.</p> <p>Le règlement n'a pas vocation à reprendre l'intégralité des périmètres relatifs aux captages en eau potable dès lors que la DUP des servitudes s'impose au PLU.</p>

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité	
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique		Annexes
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexe technique du réseau d'assainissement	MRAE						X	Le zonage du réseau d'assainissement est annexé au PLU dans le dossier « 7-ANNEXES SANITAIRES », sous le nom « 7a_Plans des réseaux ». Ce plan présente le réseau d'assainissement et des eaux pluviales. La totalité des données connues a été annexée au PLU.
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 approuvant le Plan de prévention du risque inondation de l'agglomération troyenne.	MRAE						X	L'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 approuvant le Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne sera annexé au dossier du PLU dans celui des Servitudes d'Utilité Publique, Cf. annexe 2, en complément de la cartographie du PPRI déjà annexée.
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexion au PLU de la brochure présentant les principales mesures et dispositions en cas de rupture du barrage du lac-réservoir Seine.	MRAE						X	La brochure explicative en cas de rupture du barrage du lac-réservoir Seine sera ajoutée aux annexes du PLU, Cf. annexe 3, en complément de la cartographie des risques déjà annexée au PLU.
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres (routières et ferroviaires) et de compléter les règlements graphiques et écrit par les reculs le long des voies concernées.	MRAE				X	X	X	La commune n'est pas concernée par des infrastructures de transport ferroviaire induisant des périmètres de bruit. 4 axes routiers sont concernés : A5, RD 671, RD 444 et la RD 444a. L'arrêté n°2012051-0017 et la carte associée sont déjà annexés au dossier de PLU (pièce 8b) dans le dossier « autres annexes ». Il manque l'arrêté n°2012051-0016 et la carte associée concernant le classement de l'A5. L'arrêté et la carte associée seront ajoutés dans les annexes du PLU, Cf. annexe 4. Le classement de ces axes routiers n'impose aucun retrait réglementaire. Il impose simplement la mise en œuvre de protection nécessaire pour répondre aux normes acoustiques.

Enjeu	Réserves de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC	Pièces concernées					Réponse de la collectivité	
			Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique		Annexes
								<p>Il n'est pas nécessaire de reporter les périmètres du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le règlement graphique car ces cartes sont déjà annexées au PLU.</p> <p>Le règlement littéral sera tout de même complété pour rappeler que des normes acoustiques s'imposent dans les périmètres définis aux abords des voies routières concernées.</p>	
Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et les annexes	<p>Dans le document N°6 SUP et notamment la carte des servitudes d'utilités publiques 6b la représentation des SUP T1 n'est pas bonne.</p> <p>En effet, depuis l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021, il s'avère que dorénavant l'assiette de représentation des servitudes de type T1 correspond à une bande de terrains de 100m de large (50m de part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée). Cette représentation est disponible sur GEOPORTAIL URBANISME</p>	SNCF Immobilier					X	Le plan des servitudes est réalisé par la Direction Départementale des Territoires. Il sera mis à jour par la DDT si elle dispose des nouvelles données.	
Plans d'alignement	Je rappelle que nous souhaitons profiter de l'enquête publique pour prévoir la suppression des plans d'alignements sur la RD93.	Agence Routière Départementale						X	La suppression des plans d'alignement n'a pas été mentionnée dans l'arrêté d'enquête publique de la révision du PLU. Elle ne pourra donc pas être prise en compte dans le cadre de la présente enquête.
Prendre en compte les adaptations mineures des pièces du PLU	L'Ae recommande à la collectivité de compléter le chapitre sur les indicateurs de suivi par les valeurs « zéro », les valeurs cibles ainsi que les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices).	MRAE	X						<p>Les indicateurs de suivi seront complétés lorsque la donnée est disponible, notamment dans l'état des lieux. Il sera précisé lorsque les données ne sont pas encore disponibles.</p> <p>A noter qu'il n'est pas juridiquement obligatoire d'avoir un indicateur de suivi pour chaque disposition.</p>

Les remarques de forme sur le contenu du PLU (pièces du dossier et annexes) ne sont pas traitées dans le tableau ci-dessus. Elles seront directement prises en compte dans les corrections du dossier apportées après l'enquête publique. Les demandes ou remarques qui sortent du champ d'application du PLU ne sont pas non plus traitées dans le présent document.

ANNEXE 1 – TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIERE

Zone	Surface	Densité de logements/ha	Nombre de logements potentiels
1AU	1,4 ha	10 à 20 logements	14 à 28 logements
1AU	4,9 ha	12 à 20 logements	41 à 68 logements
1AU	0,7 ha	30 à 50 logements	21 à 35 logements
1AU	1,2ha	20 à 30 logements	24 à 36 logements
UC	2,51	16 logements	22 à 28 logements

ANNEXE 2 – ARRETE PREFECTORAL DU 13 AVRIL 2017 APPROUVANT LE PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION DE L'AGGLOMERATION TROYENNE



PREFET DE L'AUBE

ARRETE n°DDT-SRRC-BRC-2017103-01

Arrêté préfectoral portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Agglomération Troyenne

**La Préfète de l'Aube
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite**

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article L. 126-1 ;

VU la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU le décret n°2011-765 du 28 juin 2011 relatif à la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU l'arrêté préfectoral n°01-2429A du 16 juillet 2001 relatif à l'approbation du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne ;

VU l'arrêté préfectoral n°09-3440 du 18 novembre 2009 relatif à la modification du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne sur le territoire des communes de La Chapelle Saint Luc et de Troyes ;

VU l'arrêté préfectoral n°2013 036-0005 du 05 février 2013 portant révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne ;

VU l'arrêté préfectoral modificatif n°2013 127-0019 du 07 mai 2013 portant révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne ;

VU l'arrêté préfectoral modificatif n°2014 324-0010 du 20 novembre 2014 portant révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne ;

VU l'arrêté préfectoral modificatif n°2016 033-0001 du 02 février 2016 portant révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDT-SG-2016244-0001 du 31 août 2016 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016 sur les communes citées à l'article 2 du présent arrêté ;

VU les avis recueillis lors de la concertation réalisée en application de l'article R562-7 du Code de l'Environnement ;

VU le rapport du directeur départemental des territoires de l'Aube du 10 septembre 2016 établissant le bilan complet de la concertation ;

VU la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique, remise par le commissaire enquêteur le 02 décembre 2016 ;

VU le mémoire en réponse du directeur départemental des territoires de l'Aube remis au commissaire enquêteur le 16 décembre 2016 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur émis le 26 décembre 2016 ;

CONSIDERANT la nécessité de doter le territoire des communes citées à l'article 2, d'un Plan de Prévention du Risque inondation adapté visant à préserver les biens, les personnes et le champ d'expansion des crues ;

CONSIDERANT que le projet de révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne a été modifié pour tenir compte des avis et des observations émis dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique et que les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du document présenté à l'enquête publique ;

SUR la proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Aube ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : La révision du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne est approuvée sur le territoire des communes désignées à l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 : Le périmètre du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne concerne le territoire de : Clérey, Saint-Thibault, Verrières, Buchères, Mousse, Bréviandes, Rouilly-Saint-Loup, Saint-Julien-les-Villas, Saint-Parres-aux-Tertres, Villechétif, Troyes, Pont-Sainte-Marie, Crenay-Près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Lavau, Barberey-Saint-Sulpice, Sainte- Maure, Saint-Benoît-sur-Seine, Saint-Lyé, Mergey, Villacerf et Payns.

ARTICLE 3 : Le Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne comporte :

- une note de présentation,
- un règlement applicable,
- les cartographies des aléas, des enjeux et du zonage réglementaire applicable,
- à titre informatif, les cartographies des aléas pour une crue informative et en cas d'effacement des digues,
- le bilan de la concertation,
- le présent arrêté.

ARTICLE 4 : Le Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne vaut servitude publique au sens de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme. Il devra être annexé aux documents d'urbanisme des communes concernées, dans le délai de 3 mois prévu à ce même article. Le Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne est disponible à la préfecture de l'Aube, à la direction départementale des territoires de l'Aube, sur le site internet des services de l'Etat dans l'Aube, dans les communes visées à l'article 2 et à la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole.

ARTICLE 5 : Une copie du présent arrêté sera adressée aux communes visées à l'article 2. Elle sera affichée dans ces communes pendant une durée minimale d'un mois et le dossier sera mis à disposition du public.

Un procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera dressé par les maires et adressé à Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Aube.

Un avis au public est inséré dans L'Est-Eclair et Libération Champagne.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Aube.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne (25, rue du Lycée - 51 036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Cedex) dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de la dernière formalité d'affichage ou de publication.

ARTICLE 7 : Les arrêtés préfectoraux n°01-2429A du 16 juillet 2001 relatif à l'approbation du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne et n°09-3440 du 18 novembre 2009 relatif à la modification du Plan de Prévention du Risque inondation de l'agglomération troyenne sur le territoire des communes de La-Chapelle-Saint-Luc et de Troyes, sont abrogés.

ARTICLE 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de l'Aube, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Aube, Mesdames et Messieurs les maires de Clérey, Saint-Thibault, Verrières, Buchères, Moussey, Bréviandes, Rouilly-Saint-Loup, Saint-Julien-les-Villas, Saint-Parres-aux-Tertres, Villechetif, Troyes, Pont-Sainte-Marie, Creney-Près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Lavau, Barberey-Saint-Sulpice, Sainte-Maure, Saint-Benoît-sur-Seine, Saint-Lyé, Mergey, Villacerf et Payns sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

TROYES, le 13 AVR. 2017

LA PREFETE,



Isabelle DILHAC

ANNEXE 3 – BROCHURE EXPLICATIVE EN CAS DE RUPTURE DU BARRAGE DU LAC-RESERVOIR SEINE

QUELLES SONT LES MESURES PRISES PAR LES POUVOIRS PUBLICS ?

Outre les mesures de surveillance de l'ouvrage, un **plan particulier d'intervention (PPI)** intégré à l'organisation de la réponse de sécurité civile (ORSEC) a été établi par la préfecture de l'Aube. Ce dispositif prévoit notamment les mesures d'organisation des secours.

LES PRINCIPALES MESURES PRÉVUES SONT :

- l'information et l'alerte des populations ;
- l'évacuation préventive et l'accueil des populations concernées.

Ces mesures reposent sur les principes d'anticipation, de transparence et de responsabilité de chacun des acteurs. Dans ce cadre, chaque commune concernée est dans l'obligation d'établir un plan communal de sauvegarde (PCS) prévoyant l'organisation locale.

La mise en œuvre de ces mesures est différente selon la proximité des communes avec l'ouvrage. En effet, le PPI distingue deux zones :

UNE ZONE DE PROXIMITÉ IMMÉDIATE (ZPI)

Elle concerne les communes situées en aval du barrage jusqu'à une distance de 4 km environ du barrage. Compte tenu de la proximité avec l'ouvrage, les mesures d'information et d'alerte sont renforcées. Les mesures d'évacuation seraient appliquées de façon très anticipée, dès la survenue d'une préoccupation sérieuse.

UNE ZONE D'INONDATION SPÉCIFIQUE (ZIS)

Elle concerne les communes plus à l'aval jusqu'à 120 km du barrage.

Les mesures d'information et d'alerte sont celles de droit commun. Les mesures d'évacuation seraient appliquées en cas de péril.



Que faire pour se préparer ?

La préparation à la gestion des crises est une responsabilité partagée. Elle incombe aux pouvoirs publics mais également à chaque citoyen. Le guide « Je me protège en famille » peut vous aider à organiser votre autonomie durant cette phase critique, en élaborant votre plan familial de mise en sûreté (PFMS).

RÉALISEZ-LE AVEC VOS PROCHES, VOUS RENFORCEREZ VOTRE CAPACITÉ À SURMONTER CES SITUATIONS DIFFICILES EN :

- prenant connaissance des risques, des consignes de sécurité et des lieux de mise à l'abri préconisés par les autorités ;
- vous préparant à l'évacuation (possibilité de transporter des voisins, hébergement chez des parents ou des amis, itinéraires pour s'y rendre sans traverser les zones de dangers...);
- vous équipant (matériel de première nécessité).

© AGENCE URISAL - 03.26.14.40.76



LE MOT DE LA PRÉFÈTE

« Les catastrophes touchant les barrages hydrauliques sont très improbables mais le risque zéro n'existe pas. Comme le prévoit la réglementation, ce document a pour objet de vous informer sur le risque de rupture du barrage du lac-réservoir Seine.

Le but n'est pas de nourrir des inquiétudes mais de vous informer sur les risques, vous indiquer succinctement les mesures de protection et de secours prises par les pouvoirs publics afin de savoir comment réagir.

En somme, ce document doit vous permettre de prendre une part active à votre propre sécurité si la situation l'exige. Si une alerte est déclenchée, chacun doit savoir quoi faire.

C'est pourquoi je vous invite à lire attentivement ce document et à le conserver.

Isabelle DILHAC
Préfète de l'Aube

QU'EST-CE-QUE LE BARRAGE DU LAC-RÉSERVOIR SEINE ?

Le barrage du lac-réservoir Seine est une retenue d'eau en dérivation de la rivière Seine, situé dans le département de l'Aube, à l'est de Troyes.

Le rôle de cet ouvrage, mis en service en 1966, est de :

- limiter les dégâts des inondations de la Seine en stockant les eaux lors des crues ;
- renforcer les débits de la Seine en période sèche.

L'Établissement Public Territorial de Bassin Seine Grands Lacs est propriétaire et gestionnaire du lac-réservoir Seine dont le rôle est de :

- Limiter les dégâts des inondations de la Seine en stockant les eaux lors des crues
- Renforcer les débits du fleuve en période sèche.

Cet ouvrage, situé en amont de la ville de Troyes, comprend 3 barrages de fermeture, dont le barrage de la Morgé d'une hauteur de 25 m au-dessus du terrain naturel. Ils retiennent un volume maximal de 208 Millions de m³ en exploitation normale de l'ouvrage.

PLUS D'INFORMATIONS SUR

Préfecture de l'Aube, Service interministériel de défense et de protection civile
www.aube.gouv.fr
www.seinegrandslacs.fr

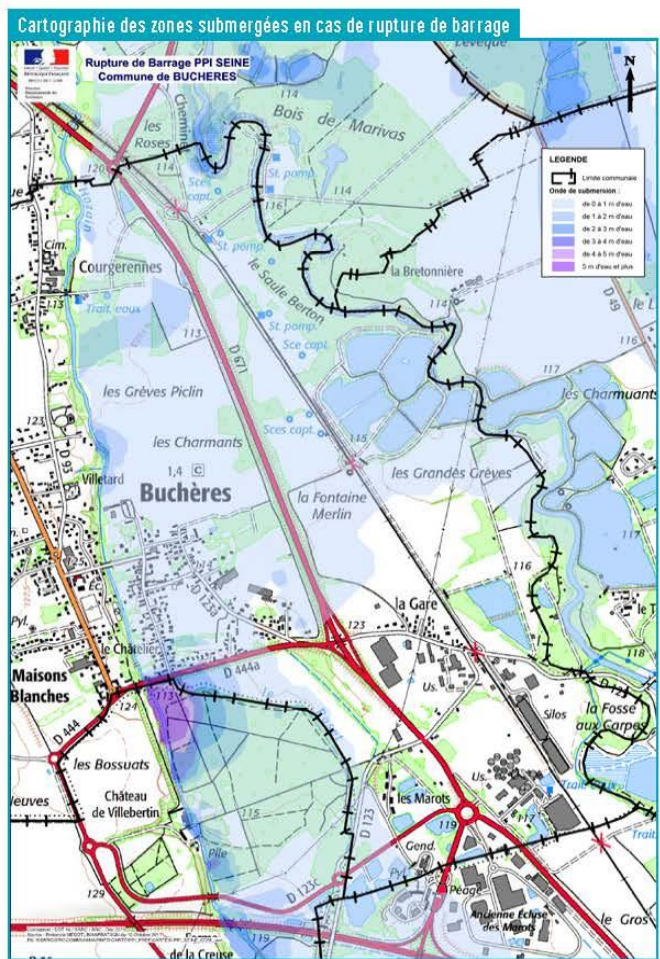


BARRAGE DU LAC-RÉSERVOIR SEINE
DOCUMENT D'INFORMATION SUR LES RISQUES DE RUPTURE

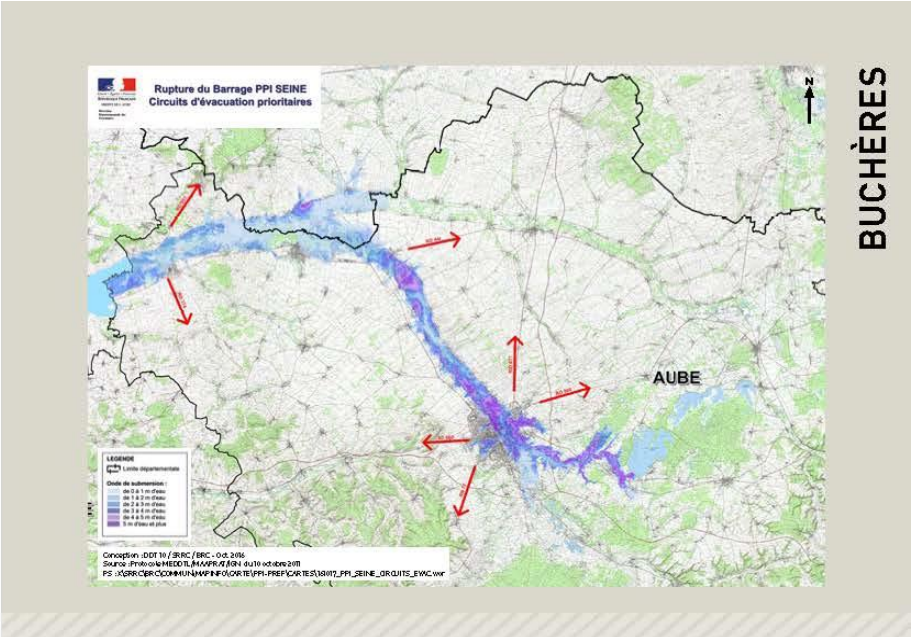
⚠️ QUELS SONT LES RISQUES OCCASIONNÉS PAR CET OUVRAGE ?

Le principal risque réside dans l'hypothèse, extrêmement peu probable, d'une rupture progressive de barrage. En effet, la conception et la configuration de l'ouvrage écartent, a priori, toute hypothèse de rupture accidentelle brutale. Une étude de dangers a permis de modéliser les zones touchées par l'onde de submersion,

ainsi que le délai d'arrivée de cette onde, en cas de rupture de barrage. 112 communes seraient concernées. Ce phénomène se traduirait au niveau du barrage par une montée des débits jusqu'à 5 500 m³/s en 9 heures environ, puis une décrue en 11 heures environ.



Temps d'arrivée de l'onde de submersion : 5 heures à 7 heures
Situation : Zone d'inondation spécifique (ZIS)



BUCHÈRES

QUE FAIRE EN CAS D'ALERTE ?

En cas d'alerte, restez calme et suivez les consignes de la préfecture :

- Coupez si possible le gaz et l'électricité.
- Emportez avec vous les équipements minimaux (radio portable, lampe de poche, eau, papiers personnels, médicaments urgents, couverture et vêtements de rechange).
- N'allez pas chercher vos enfants à l'école, au collège ou au lycée, l'établissements'occupé d'eux.
- Quittez immédiatement la zone de danger par vos propres moyens (voir la carte ci-dessus).
- Si vous ne pouvez pas évacuer seul, signalez votre présence auprès de votre maire ou des services de secours.

COMMENT SERAI-JE ALERTÉ EN CAS D'ACCIDENT ?

	ZIS
Par le réseau des sirènes du système d'alerte et d'information des populations (SAIP)	✓
Par l'application mobile du système d'alerte et d'information des populations (SAIP) (à télécharger préalablement)	✓
Par votre maire	✓
Par les services de secours	✓
Par les radios	✓

ZIS : Zone d'inondation spécifique

ANNEXE 4 – ARRETE N°2012051-0016 ET LA CARTE ASSOCIEE CONCERNANT LE CLASSEMENT SONORE DE L'AUTOROUTE A5



PREFECTURE DE L'AUBE

ARRETE N° 2012051-0016

Portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à proximité des **autoroutes et de la route nationale 77**.

Le Préfet de l'Aube
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'environnement et notamment l'article L 571-10,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment l'article 14,

Vu le décret n° 92-604 du 1er juillet 1992 portant charte de décentralisation,

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements,

Vu l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis du comité de pilotage réuni le 30 septembre 2010,

Vu l'avis des communes concernées,

Considérant la nécessité de réexaminer les bases techniques des arrêtés en vigueur et d'intégrer les évolutions en terme d'infrastructures nouvelles bruyantes dans l'Aube,

Considérant que l'article L. 571-10 du code de l'environnement a posé les principes de la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres, sur la base de celles-ci au titre du bruit,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Aube ;

ARRETE

ARTICLE 1 : L'arrêté préfectoral n° 01.1439A du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage est abrogé.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de l'Aube aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 3 du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Les tronçons des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube mentionnées sont classés et les largeurs des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons sont données dans l'annexe n°1.

ARTICLE 4 : Pour la détermination de l'isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs des bâtiments d'habitation inclus dans les secteurs définis à l'article précédent, les constructeurs feront application :

- soit, selon la méthode forfaitaire prévue à l'article 6 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé,
- soit, en déduisant la valeur d'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, sous leurs responsabilités, selon les modalités fixées à l'article 8 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

ARTICLE 5 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction ou la rénovation des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 3 sont :

Catégorie de la voie	Largeur du secteur	Niveau sonore au point de référence en période diurne (6h-22h) (db(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (22h-6h) (db(A))
1	300 m	$L > 83$	$L > 76$
2	250 m	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$
3	100 m	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$
4	30 m	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$
5	10 m	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$

ARTICLE 6 : Les communes concernées par le présent arrêté sont les suivantes :

ALLIBAUDIERES	FRESNOY-LE-CHATEAU	SAINT-BENOIST-SUR-VANNE
AUBETERRE	HERBISSE	SAINT-GERMAIN
AUXON	ISLE-AUMONT	SAINT-LEGER-PRES-TROYES
BERTIGNOLLES	JAVERNANT	SAINT PARRES AUX TERTRES
BEUREY	JUVANCOURT	SAINT-PHAL
BLIGNY	LAINES-AUX-BOIS	SAINT-POUANGE
BOUILLY	LE-CHENE	SAINT-REMY-SOUS-BARBUISE
BOURANTON	LIREY	SAINT-THIBAULT
BOURGUIGNONS	LONGPRE-LE-SEC	SOULIGNY
BUCEY-EN-OTHE	LUYERES	THENNELIERES
BUCHERES	MACEY	THIEFFRAIN
CHAMOY	MACHY	TORCY-LE-GRAND
CHAMPIGNOL-LEZ-MONDEVILLE	MAGNANT	TORCY-LE-PETIT
CHAPPES	MAILLY-LE-CAMP	TORVILLIERS
CHARMONT-SOUS-BARBUISE	MAROLLES-LES-BAILLY	TROUANS
CHAUFFOUR-LES-BAILLY	MESNIL-SELLIERES	VAILLY
CHERVEY	MESSON	VERRIERES
CLEREY	MONTAULIN	VILLECHETIF
COURSAN-EN-OTHE	MONTFEY (Le Mesnil St Georges)	VILLEMAUR-SUR-VANNE
COURTENOT	MONTIGNY-LES-MONTS	VILLEMoyenne
CRENEY-PRES-TROYES	MONTREUIL SUR BARSE	VILLENEUVE-AU-CHEMIN
CRESANTIGNES	MONTSUZAIN	VILLERY
DIERREY-SAINT-JULIEN	MOUSSEY	VILLE-SOUS-LA-FERTE
DOSNON	PAISY-COSDON	VILLIERS-HERBISSE
EAUX-PUISEAUX	PALIS	VILLY-EN-TRODES
EGUILLY-SOUS-BOIS	PLANTY	VITRY-LE-CROISE
ERVY-LE-CHATEL	POLIGNY	VOSNON
ESTISSAC	PRUGNY	VOUE
FEUGES	ROSIERES-PRES-TROYES	VULAINES
FONTVANNES	ROUILLY-SAINT-LOUP	
FRALIGNES	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Aube et affiché durant 1 mois à la mairie des communes concernées.

ARTICLE 8 : Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de l'Aube, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté ne peut être déféré qu'au Tribunal Administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter du jour où il a été publié.

 A TROYES, le 20 FEV. 2012

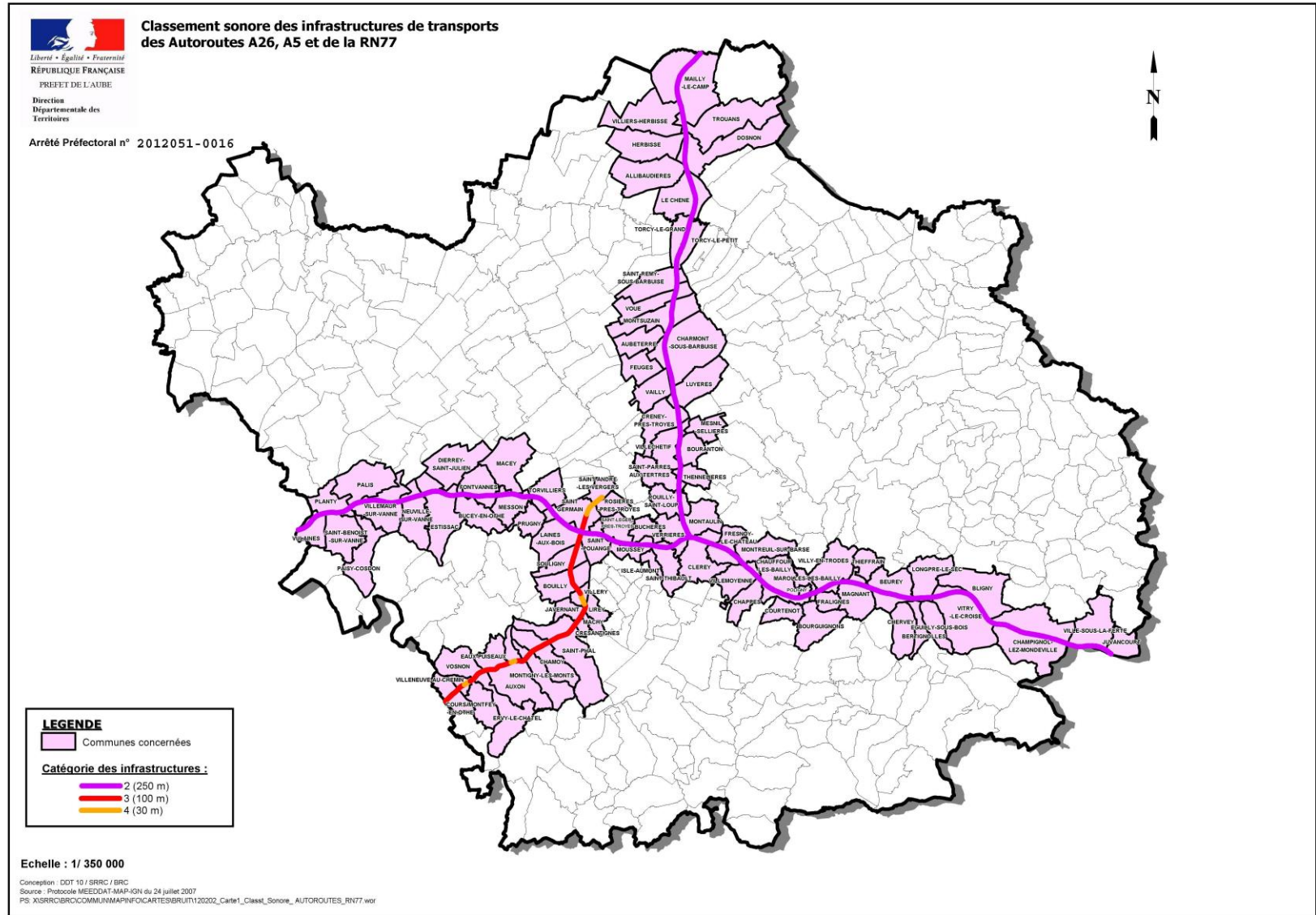
Le Préfet

Christophe BAY

Département de l'Aube
Arrêté Préfectoral N°2012051-0016
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES:
AUTOROUTES ET ROUTE NATIONALE
ANNEXE N° 1

Infrastructure concernée	Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Communes concernées par le secteur de nuisance	Catégorie	Largeur du secteur
Autoroute A26	A26-1	Limite du département	Echangeur de la vallée d'Aube	ALLIBAUDIERES DOSNON HERBISSE LE-CHENE MAILLY-LE-CAMP TORCY-LE-GRAND TORCY-LE-PETIT TROUANS VILLIERS-HERBISSE	2	250m
Autoroute A26	A26-2	Echangeur de la vallée d'Aube	Echangeur de Charmont-sous-Barbuise	AUBETERRE CHARMONT-SOUS-BARBUISE MONTSUZAIN SAINT-REMY-SOUS-BARBUISE TORCY-LE-GRAND TORCY-LE-PETIT VOUE	2	250m
Autoroute A26	A26-3	Echangeur de Charmont-sous-Barbuise	Echangeur Thennelières	BOURANTON CHARMONT-SOUS-BARBUISE CRENEY-PRES-TROYES FEUGES LUYERES MESNIL-SELLIERES THENNELIERES VAILLY VILLECHETIF	2	250m
Autoroute A26	A26-4	Echangeur Thennelières	Autoroute A5	CLEREY MONTAULIN ROUILLY-SAINT-LOUP SAINT PARRS AUX TERTRES THENNELIERES VERRIERES	2	250m
Autoroute A5	A5-1	Echangeur de Torvilliers	Département de l'Yonne	BUCEY-EN-OTHE DIERREY-SAINT-JULIEN ESTISSAC FONTVANNES MACEY MESSON PAISY-COSDON PALIS PLANTY PRUGNY SAINT-BENOIST-SUR-VANNE TORVILLIERS VILLEMAUR-SUR-VANNE VULAINES	2	250m
Autoroute A5	A5-2	Echangeur de Saint-Thibault	Echangeur de Torvilliers	BUCHERES ISLE-AUMONT LAINES-AUX-BOIS MOUSSEY SAINT-GERMAIN SAINT-LEGER-PRES-TROYES SAINT-POUANGE TORVILLIERS	2	250m

Infrastructure concernée	Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Communes concernées par le secteur de nuisance	Catégorie	Largeur du secteur
Autoroute A5	A5-3	A26	Echangeur de Saint-Thibault	BUCHÈRES CLÈREY MONTAULIN SAINT-THIBAULT VERRIÈRES	2	250m
Autoroute A5	A5-4	Echangeur de Magnant	A26	BOURGUIGNONS CHAPPES CHAUFFOUR-LES-BAILLY CLÈREY COURTENOT FRALIGNES FRESNOY-LE-CHATEAU MAGNANT MAROLLES-LES-BAILLY MONTAULIN MONTREUIL SUR BARSE POLIGNY THIEFFRAIN VILLEMOYENNE VILLY-EN-TRODES	2	250m
Autoroute A5	A5-5	Département de la Haute-Marne	Echangeur de Magnant	BERTIGNOLLES BEUREY BLIGNY CHAMPIGNOL-LEZ-MONDEVILLE CHERVEY EGUILLY-SOUS-BOIS JUVANCOURT LONGPRE-LE-SEC MAGNANT THIEFFRAIN VILLE-SOUS-LA-FERTE VITRY-LE-CROISE	2	250m
RN77	RN77-1	Département de l'Yonne	LA sud Villeneuve au chemin	COURSAN-EN-OTHE VILLENEUVE-AU-CHEMIN	3	100m
RN77	RN77-2	LA sud Villeneuve au chemin	LA nord Villeneuve au chemin	VILLENEUVE-AU-CHEMIN	4	30m
RN77	RN77-3	LA nord Villeneuve au chemin	RD374	VILLENEUVE-AU-CHEMIN VOSNON EAUX-PUISEAUX MONTFEY AUXON	3	100m
RN77	RN77-4	RD374	LA sud Auxon	AUXON	3	100m
RN77	RN77-5	LA sud Auxon	LA nord Auxon	AUXON	4	30m
RN77	RN77-6	LA nord Auxon	RD34	AUXON MONTIGNY-LES-MONTS CHAMOY SAINT-PHAL JAVERNANT	3	100m
RN77	RN77-7	RD34	LA sud Villery	CRESANTIGNES JAVERNANT LIREY MACHY VILLERY	3	100m
RN77	RN77-8	LA sud Villery	LA nord Villery	VILLERY	4	30m
RN77	RN77-9	LA nord Villery	LA Bouilly	VILLERY, BOUILLY	3	100m
RN77	RN77-10	LA Bouilly	LA sud St-Germain	BOUILLY LAINES-AUX-BOIS SAINT-GERMAIN SAINT-POUANGE SOULIGNY	3	100m
RN77	RN77-11	LA sud St-Germain	Rocade Ouest	ROSIÈRES-PRES-TROYES SAINT-ANDRE-LES-VERGERS SAINT-GERMAIN	4	30m





**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le préfet

Troyes, le 09 SEP. 2025

Monsieur le Ministre,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le 10 juin 2025, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buchères, arrêté le 22 mai 2025 par le conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole.

Ce projet répond aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent au document d'urbanisme et respecte l'esprit des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions prennent également en compte les règles de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, notamment ses objectifs chiffrés en matière de potentiel foncier qui est compris entre 6,01 ha et 11,32 ha pour la commune de Buchères. La commune a fait le choix de limiter la consommation foncière aux autorisations d'urbanisme délivrées depuis juillet 2020 et de combler les dents creuses au sein du bourg afin de ne pas excéder la valeur haute du potentiel foncier déterminé par le SCoT des Territoires de l'Aube. Malgré une urbanisation très importante ces dernières années, le projet de PLU a pour objectif la préservation des milieux naturels et de l'identité du territoire à travers la protection du patrimoine architectural de la commune et de la trame verte et bleue, notamment des cours d'eau et leur ripisylve.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions mentionnées en annexe au présent courrier, à l'issue de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. À l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

Monsieur le Président de Troyes Champagne
Métropole
1 Place Robert Galley – BP9
10001 Troyes Cedex

Copie : Monsieur le maire de Buchères

Le service aménagement, mobilité et énergie de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et lever les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer lors de la transposition de ces observations au sein de votre projet de plan local d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Respectueusement

Le préfet



Pascal COURTAIDE

ANNEXE

PRESCRIPTIONS

I – Rapport de présentation :

a) Renouvellement des habitants – page 45

Une erreur s'est glissée dans le nombre de ménages ayant emménagé depuis moins de 10 ans sur la commune : il est fait mention de 382 « personnes » au lieu de 382 « ménages ». il conviendra de corriger le paragraphe.

b) La gestion de l'eau potable – page 139

Le tableau des consommations d'eau potable semble concerner la commune de Virey sous Bar. Les données doivent être vérifiées et corrigées si nécessaire.

c) Les ICPE – page 163 à 166

La liste des ICPE a évolué. Il conviendra de vérifier l'existence des ICPE mentionnées. À toutes fins utiles, la liste des ICPE issue des données de l'Unité Départementale de la DREAL est jointe au présent avis.

d) Les zones agricoles – page 206

Il est indiqué que 32 ha ont été classés en zone agricole. Or, le tableau des surfaces, page 208, mentionne 47 ha dont 22 ha en zone A (secteur Aa non compris). Les chiffres doivent être cohérents.

e) Dispositions applicables en zone UYB – page 221

Les éléments évoqués pour la zone UYB semblent concerner la zone UYAR, notamment les éléments concernant le périmètre d'affichage des ICPE et le périmètre d'isolement. Les dispositions concernant la zone UYB doivent être revus.

II – Règlement graphique

a) Périmètre d'isolement des ICPE

Les périmètres d'isolement des ICPE de la zone d'activité au sud du territoire communal sont reportés sur le plan. Dès lors, le périmètre d'isolement des autres ICPE doit également être reporté sur le plan graphique, notamment celui de l'élevage situé rue des Vaucelles qui est toujours en activité. De même, les dispositions devront figurer dans le règlement écrit de la zone concernée au même titre que les ICPE de la zone UYAR.

b) Protection de la ripisylve sur les parcelles AC 42 à AC 50

La ripisylve de l'Hozain n'est pas protégée sur le terrain où se situent les terrains de tennis contrairement au reste de la ripisylve du cours d'eau. Le rapport de présentation précise que la ripisylve est présente en continu le long du cours d'eau et nécessite une protection. Par ailleurs, l'objectif 5.1 du PADD prévoit la protection des cours d'eau et de leurs ripisylve. Ainsi, il y a lieu soit de protéger la ripisylve comme le reste du cours d'eau l'Hozain, soit de justifier l'absence de protection de cette partie dans le rapport de présentation.

III – Règlement écrit :

a) Zone UYAR

Dans le rapport de présentation, il est indiqué que la zone UYAR est concernée par le Plan de prévention des risques inondations (PPRI) qui comporte notamment certaines dispositions relatives à l'emprise au sol. Il y a lieu de reprendre ces dispositions dans le règlement écrit de la zone.

b) Zone UYW

La zone UYW concerne la ZAC du Parc logistique. Les dispositions prévoient une implantation possible des constructions à 60 mètres de l'autoroute A5 et des dérogations possibles pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Or, aucune étude « entrée de ville » n'ayant été réalisée pour cette zone, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme trouve à s'appliquer. Ainsi, la distance des constructions doit être de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A5 et seules quelques exceptions tels que les bâtiments agricoles, les infrastructures de production d'énergie, les installations et constructions liées aux infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public peuvent déroger à cette distance.

c) Zone UYZ

Les distances d'implantation des constructions ne respectent pas l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. L'étude « entrée de ville » réalisée pour la ZAC des Marots permettant de déroger à cet article doit être annexée au PLU.

d) Règlement zone 1AU

Il serait opportun de rappeler que les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par ailleurs, les OAP précisent que les zones 1AU ont toutes une vocation résidentielle. Il apparaît incohérent d'autoriser toutes les destinations dans ces mêmes zones.

e) Règlement zone A

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole. Il convient d'interdire les nouvelles constructions à usage d'habitation au même titre que le commerce ou les activités du secteur secondaire tertiaire.

f) Règlement Zone N

L'article N4 du règlement détermine l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 91 et 92) et autorise une dérogation pour les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ». Or, ces ouvrages ne font pas partie des cas dérogatoires mentionnés à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme qui impose des retraits minimum par rapport aux autoroutes et routes classées à grande circulation. Le règlement devra être modifié en conséquence.

RECOMMANDATIONS

I-Composition du dossier :

Le périmètre de la zone d'aménagement différée (ZAD) des Fontaines de Savoie a été repris par la ZAC du Parc logistique. Par ailleurs, le droit de préemption attaché à la ZAD au profit du SIVU du Parc Sud est caduc depuis le 4 juillet 2008. Cette ZAD apparaît aujourd'hui obsolète et pourrait ne pas être annexée au PLU.

II – Orientations d'aménagement et de programmation

Il serait utile de faire un rappel, en en-tête de chaque zone par exemple, concernant les OAP « Trame Verte et Bleue » et « Bio climatisme et énergies renouvelables » qui sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

III – Règlement graphique :

Au regard de l'objectif 5.1 du PADD concernant la préservation des cours d'eau et de leur ripisylve, il pourrait être souhaitable de protéger l'intégralité de la ripisylve du ruisseau de Savoie dans la zone UYW, notamment dans sa partie Sud Ouest.

III – Règlement écrit :

Des règles applicables dans toutes les zones se trouvent dans le chapitre des dispositions générales. Pour plus de lisibilité, il pourrait être utile de regrouper l'ensemble des règles applicables dans toutes les zones dans un seul chapitre.

Le guide du SCoT « Haies : guide de plantation et d'entretien », annexé en fin de règlement, n'est pas annoncé dans le sommaire. En outre, aucune référence à ce guide n'est indiquée dans le règlement. Il est recommandé de mentionner ce guide dans les dispositions du règlement.

Annexe 3 : Tableau des ICPE au 21/03/2025

Raison sociale	Adresse 1	Adresse 2	Etat d'activité	Statut Seveso	Rubriques	Régime autorisé	Régime En vigueur
BAS DE COURGERENNES (EARL du)	13 rue des Vaucelles	Hameau de Courgerennes	Avec titre	Non Seveso	Elevage bovin 2101 Stockage de fourrage 1530	D	DC
BONENFANT Ateliers	24 Route de Maisons Blanches		A l'arrêt	Non Seveso	Ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et engins à moteur	DC	NEANT
BRM	Lieu-dit Les Ouitres	parcelle AE n° 424	Avec titre	Non Seveso	2515-2	D	D
CELLA	ZI - 2, route de Verrières	BP 11	Avec titre	Non Seveso	Entrepôt	A	E
DISLAUB	RD671	3 route de Dijon	Avec titre	Seveso seuil haut	1434, 1532, 2170, 2175, 2250, 2716, 2718, 2770, 2790, 2791, 2795, 2910, 2921, 3430, 3510, 3550, 4130, 4140, 4331, 4511, 47xx	A	A
EURODIF	Parc Logistique de l'Aube	rue de la Forêt	Avec titre	Non Seveso	Entrepôt 1510	A	E
ID LOGISTICS FRANCE	Parc logistique de l'Aube	Rue de la Forêt	Avec titre	Non Seveso	Entrepôt 1510 Liquides inflammables 4331	E	E
LD MATERIAUX	8, Route de Dijon		Avec titre	Non Seveso	Compostage de végétaux 2780	D	D
NEGOCE IMMOBILIER SERVICE	Route de Verrières B.P. 2	parcelle AD136	A l'arrêt	Non Seveso	Traitement du bois Liquides inflammables	A	E
PETIT BATEAU	Parc logistique de l'Aube	Rue de la Forêt	Avec titre	Non Seveso	Entrepôt	A	E

POINT P / BMCE	10 rue de Verrières	La Fosse aux Carpes	Avec titre	Non Seveso	Production béton	D	D
Régie du SDDEA	Station de Courgerennes	Chemin du gué	Avec titre	Non Seveso	Stockage de chlore 4710	D	DC
S.T.T.I.	Parc logistique de l'Aube	Rue de Champagne	En projet	Non Seveso	Entrepôt 1510 Local de charge 2925 Stockage extérieur de bois 1532 Stockage extérieur de papiers-cartons 1530	NEANT	E
Scierie de Buchères	4 Route de Verrières		Avec titre	Non Seveso	Travail du bois 2410 Stockage de bois 1532	D	D
SOLODI	Parc logistique de l'Aube	Rue de la forêt	Avec titre	Non Seveso	Entrepôt 1510	A	A
Station-service Carrefour Contact (TICODIS)	Rue de Vaucelles / 1 route de Maisons blanches		Avec titre	Non Seveso	Distribution de carburants	DC	DC
STEPHAN	35 rue des Martyrs du 24 août		Avec titre	Non Seveso	Transit de métaux	A	E
TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION (Société)	ZAC de l'Écluse des Marots		Avec titre	Non Seveso	Station-Service	D	D
VIVESCIA	8, Route de Verrieres	La Fosse aux Carpes	Avec titre	Non Seveso	Silos de stockage de céréales 2160	E	E



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires de l'Aube**

Troyes, le 28/03/2025

Monsieur le Ministre,

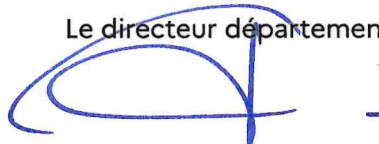
Suite à l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BUCHERES, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de la réunion du 20 mars 2025, la CDPENAF a examiné le projet de révision de PLU et a émis un avis favorable à la majorité sous réserves de

- ✓ **En terme de surfaces, bien préciser qu'il s'agit à chaque fois d'emprise au sol ;**
- ✓ **En zone naturelle, il convient de réglementer l'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Le directeur départemental des territoires



Jean-Christophe CHOLLEY

Monsieur François BAROIN
Président de TROYES-CHAMPAGNE-METROPOLE
1 Place Robert GALLEY
10000 TROYES

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

Monsieur Philippe GUNDALL
Maire
Mairie de Buchères
1 rue de la Mairie
10800 BUCHERES

Troyes, le 5 septembre 2025

Affaire suivie par :
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n°38-08-2025
Objet : Avis sur projet de P.L.U. – 2^{ème} arrêt

Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,

Vous m'adressez pour avis, par courrier reçu le 10 juin 2025, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères arrêté par délibération du Conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole du 22 mai 2025 à l'issue d'une démarche entamée en 2022 et à laquelle notre syndicat a été largement associé dans un esprit de concertation et de co-construction.

Votre projet a déjà fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2024, pour lequel nous avons rendu un avis en date du 28 avril 2025. Pour une meilleure compréhension et une facilité de lecture, vous trouverez ci-dessous notre analyse initiale complétée en fonction des recommandations et des réserves que nous avons exprimées (commentées en rouge après chaque paragraphe).

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 PLU se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à :

- Maitriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune,
- Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales,
- Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité,
- Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances,
- Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune,
- Compléter le réseau de liaisons douces,
- Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels,

- Conforter la capacité des différents réseaux publics,
- Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables,
- Maintenir l'offre en matière de communication numérique,
- Maintenir et développer les activités économiques et les emplois,
- Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs,
- Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue,
- Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain,
- Protéger la ressource en eau.

De manière générale, ce projet montre un véritable souci de maintenir l'intérêt environnemental et les particularités de la commune à travers la préservation de ses continuités écologiques, de ses paysages ainsi que de la qualité du cadre bâti et des patrimoines. Il permet aussi de favoriser une rationalisation de la consommation d'espace en priorisant l'urbanisation des terrains interstitiels les plus centraux et une densification maîtrisée. Cela notamment dans le but de préserver les terres agricoles, la nature en ville 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 :

La commune de Buchères est identifiée par le SCoT comme faisant partie du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne. A ce titre, au sein de l'armature territoriale du SCoT des Territoires de l'Aube, elle se distingue comme une « commune de niveau 1 », ayant vocation à accueillir un habitat diversifié dans un souci de proximité des équipements, services et transports collectifs et ayant la possibilité d'accueillir équipements, services, commerces et activités structurants pour le territoire.

La commune accueille aujourd'hui un habitat diversifié présentant une certaine mixité, notamment du point de vue intergénérationnel, tout comme une diversité des fonctions urbaines (s'y mêlent habitat, équipements commerces, services et activités).

Buchères a connu une forte croissance démographique au cours de ces dernières années, ce qui lui a permis de renouveler sa population, de bénéficier d'un taux de vacance faible et de profiter d'un dynamisme économique certain. Ces atouts ont amené la ville à conforter sa place au sein de l'agglomération troyenne et à jouer un rôle majeur sur le territoire. En parallèle, le vieillissement de la population, l'étalement urbain (les logements étant composés majoritairement de maisons individuelles), le maintien des terres agricoles, du patrimoine buchérois et du bon niveau d'équipements de la commune ont été l'objet d'enjeux importants et ont été questionnés dans la cadre de cette procédure de révision.

Ces particularités ont bien été traduites au sein du projet de PLU. Celui-ci délimite plusieurs zones urbaines (7 au total) afin de traduire de la manière la plus fine possible, la diversité et les particularités de ce territoire aux portes de Troyes.

L'essentiel de l'espace à vocation principale d'habitat est regroupé au sein d'une même zone urbaine UC permettant des formes de logements diversifiées et des activités non nuisantes, dans le respect des caractéristiques globales du bâti et dans les limites de la compatibilité habitat/activités. Cette zone UC « généraliste » rassemble les zones pavillonnaires récentes comme le bourg ancien de Buchères ainsi que celui de Courgerennes et de Maisons Blanches. Afin de bien prendre en compte l'intérêt patrimonial de ces ensembles anciens, 3 secteurs « de protection du patrimoine historique » ont été identifiés (au titre de la loi Paysage (L.151-19 C.U.)) et des règles adaptées ont été rédigées.

C'est aussi dans cette zone que se situe l'essentiel des services et des équipements : mairie, école, église, commerces... Deux périmètres de centralité, en application du SCoT, ont été délimités sur le plan de zonage. Englobant les commerces existants en plus de la mairie et de l'école, ces secteurs renforcent le rôle de « centre-ville », le long d'un axe structurant, autour duquel l'urbanisation s'est développée.

Les équipements de sports et loisirs ont quant à eux fait l'objet d'une zone spécifique (UL) insérée dans la zone UC afin de maintenir la particularité de ces espaces formant une sorte de centralité verte, à l'arrière et en appui du centre-ville.

Pour les activités nécessitant un isolement, d'importantes emprises réservées à une fonction particulière et des zones spécifiques ont été projetées.

Le règlement écrit de la zone UC permet une diversité des formes d'habitat à travers les règles de hauteurs, d'implantation et de volumétrie des constructions favorisant différentes typologies de logements. Il permet aussi les équipements et activités économiques qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.

La diversité des formes de logement est aussi ouvertement encouragée au sein des zones d'urbanisation future (1AU) à vocation d'habitat et la possibilité de développer des activités compatibles avec les habitations est également offerte. Ainsi, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) incitent, sur ces secteurs, à mixer habitat individuel et opérations locatives. Ces zones d'urbanisation futures font l'objet d'autorisations d'urbanisme déposées et validées. Elles sont donc qualifiées de « coups partis » qu'il a fallu intégrer dans le projet de PLU, tout en priorisant la construction sur des espaces en dents creuses. Les zones 1AU prennent place pour certaines sur des espaces agricoles qui sont pour la plupart enclavés au sein du tissu bâti. Les OAP prêtent une attention particulière à leur intégration urbaine et paysagère et préconisent la réalisation de franges végétalisées créant des espaces tampons facilitant la conciliation des usages entre espaces de culture et espaces urbains. Sur le plan du maillage des voies, les OAP prévoient une couture des voies existantes et des liaisons douces afin de relier ces nouveaux quartiers aux espaces voisins, à la centralité ou à d'autres cheminements faisant l'objet d'un repérage sur le règlement graphique et d'une protection au titre de l'article L.151-38 CU. On peut seulement regretter l'orientation du secteur « Avenue des Martyrs / Le Clos » qui n'offre pas l'alternative de pouvoir assurer un bouclage des voies et impose l'accumulation des impasses même si la perméabilité piétonne entre les quartiers a bien été assurée.

➤ 1 - Cette recommandation n'a pas été prise en compte.

La zone UL délimitée au cœur du tissu urbanisé et répondant à des enjeux d'accessibilité des équipements de sports et loisirs garantit également une certaine mixité de fonctions urbaines. On notera cependant que le règlement de cette zone permet des constructions peu adaptées à la vocation des lieux (hôtellerie, restauration, entrepôts...). L'articulation entre les articles 1 et 2 du règlement de la zone (comme pour diverses autres zones) semble à revoir.

➤ 2 - Cette recommandation n'a pas été prise en compte.

Cette approche générale confortant la centralité de Buchères et ses fonctions urbaines, permettant la diversité des formes d'habitat ainsi que l'accès aux équipements, entre en cohérence avec les objectifs poursuivis par le SCoT.

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

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Le village de Buchères, autrefois hameau de Verrières, s'est développé sur de rares terres exondées au cœur de la vallée, en rive droite de l'Hozain au pied de son château (organisé avec ses communs et pigeonnier sur un plan rectangulaire et entouré de fossés en eau). Ce village ... adopte l'organisation typique des villages rue champenois. Plus au nord au sommet du coteau s'allonge le hameau de Courgerennes en belvédère à l'arrière de sa remarquable chapelle romane, avec son moulin en contrebas.

Buchères était autrefois un village-rue composé de longères champenoises et de fermes organisées autour d'une cour centrale. Le bâti était peu dense, à la tonalité agricole marquée. Au XXème siècle, la physionomie de la commune change, pour entrer dans la dynamique périurbaine de l'agglomération troyenne : arrivée de l'autoroute, création d'un échangeur, développement des activités économiques, opérations de lotissements et pavillons en mitage des cultures... Le village et les hameaux se rejoignent et la création du parc logistique de l'Aube finit de transformer cette commune.

Quant à la place du végétal en milieu urbain associé à celui de la vallée de l'Hozain et de la vallée de la Seine, il fonde l'unité et la cohérence de la commune malgré les différentes phases d'urbanisation et assure la qualité de son image et de son attractivité.

Tous ces éléments (inscription dans le site, cœur de nature formé par la vallée, organisation et volumes du bâti, palette de couleurs des constructions, petit patrimoine, haies et simplicité des clôtures, formations végétales et espaces libres, vergers, jardins, mise en réseau des équipements...) sont des facteurs d'unité. Ils participent à la cohérence et à la valeur patrimoniale de la commune, à son identité, à la qualité de ses paysages et de son cadre de vie. Ces particularités, expression d'un terroir, sont à maintenir, reconquérir et conforter.

Concernant le respect de l'identité buchéroise, comme nous l'avons vu, la zone urbaine UC correspond bien à cette commune autrefois rurale et qui a subi de profonds changements au cours des dix dernières années. En choisissant d'englober l'ensemble du tissu bâti à vocation d'habitat dans une seule zone UC, en y intégrant des espaces de protection du patrimoine historique, le PLU cherche à maintenir une harmonie et une unité générale du tissu urbanisé tout en préservant les spécificités historiques, le patrimoine et l'identité de la commune. Il évite, grâce à un règlement unique, la multiplication de règles de gabarits, d'implantation, d'aspect... et permet au bâti ancien de dialoguer avec les nouvelles constructions.

Le secteur patrimonial qui recouvre les anciens village et hameau dispose de règles spécifiques en matière de hauteur, de densité et d'aspect des constructions permettant de maintenir l'ambiance des lieux. De manière transversale les constructions présentant un intérêt historique et/ou architectural ont été identifiées au titre de la loi paysage sur tout le territoire et des règles particulières président à leur bonne restauration. Un inventaire précis des éléments repérés est même annexé au rapport de présentation. **Pour parfaire la qualité de ce travail que nous ne pouvons que souligner, le pont de Maisons-Blanches dont l'histoire est retracée dans le RP aurait gagné à être aussi identifié.**

- *3 - Le pont est identifié en annexe du RP mais n'est pas repéré dans le règlement graphique. Cette donnée pourrait être complétée.*

Notons que les dispositions réglementaires se trouvent tantôt au sein de « Dispositions générales », tantôt au sein de « règles et définitions communes à toutes les zones », tantôt dans le corps de règlement de chaque zone. Certaines règles sont répétées alors que parfois le corps de règlement ne fait pas rappel de l'existence de dispositions générales. Une harmonisation et mise en cohérence serait bénéfique.

➤ 4 - Cette recommandation n'a pas été prise en compte.

Par ailleurs, les espaces de jardins, parcs, vergers, boisements ou lieux de nature en ville ont fait l'objet d'un important travail d'analyse et de repérage. Ainsi sont préservés les espaces de respiration, îlots de fraîcheurs, zones tampons entre milieux urbains et agro-naturels et continuités vertes (vallée de l'Hozain) qui fondent la qualité du cadre de vie et l'identité de Buchères.

Cette particularité forte de la commune est à l'origine de tout un ensemble de protections combinées. Ainsi est mis en place un secteur Nj recouvrant jardins, vergers, cœurs d'îlots verts et rives de l'Hozain. Une identification au titre de l'article L.151-23 CU est aussi instaurée sur les espaces similaires (et couvre presque intégralement le secteur NJ). Les boisements et continuités boisées les plus constitués sont distingués comme espaces boisés classés.

Le règlement écrit a permis la rédaction de prescriptions réglementaires spécifiquement adaptées pour maintenir la qualité de ces espaces.

Cependant le secteur Nj et les espaces identifiés au titre du L.151-23 CU qui se recouvrent souvent et visent un même objectif sont régis par des règles contradictoires. Si le secteur Nj permet les extensions des constructions existantes de 30% ou 50 m² et les annexes de 50 m², les espaces préservés au titre de l'article L151-23 CU n'autorisent que les abris de jardin d'une emprise au sol de 5m². Dans les faits, des espaces de jardins parfois très intégrés à la trame bâtie et bordant souvent les maisons ne peuvent recevoir qu'un abri de jardin (la règle la plus contraignante s'appliquant). Une telle règle peut paraître restrictive pour le pétitionnaire souhaitant une simple véranda ou une piscine à l'arrière de sa maison. Un traitement plus simple de la protection avec une unique « trame jardin » aurait aussi pu être envisagée.

➤ 5 - Ce point a fait l'objet d'une réécriture et l'article concernant les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 CU autorise désormais les extensions et les annexes, avec une limite d'emprise au sol, similaire à la zone Nj.

En matière de qualité de l'urbanisme et de l'architecture, OAP et règlement assurent le maintien des équilibres en place et une urbanisation cohérente et structurée en lien avec l'existant.

Le règlement écrit, pour sa part, garantit le respect des gabarits, formes et palette de teintes du bâti traditionnel, cela tant pour les constructions existantes que pour les réalisations futures.

La qualité des paysages urbains, la place de la nature en ville comme le caractère verdoyant marqué de la commune ont ainsi largement été pris en compte à travers le traitement des espaces libres et les plantations exigées. Le guide des plantations des haies du SCoT a été repris pour encourager les essences locales.

Cette approche répond aux objectifs du SCoT en la matière.

Seule la réglementation des clôtures permettant de manière systématique la réalisation de murs pleins de 1,5 mètres en zones urbaines et à urbaniser peut questionner. Une réflexion selon le secteur ou le long d'axes routiers particuliers aurait paru plus intéressante. Elle aurait permis (comme le demande le SCoT) d'éviter la fermeture sur certains espaces à l'ambiance très naturelle ou aujourd'hui totalement non bâtis (Cela est particulièrement le cas de la zone UE au cœur de la vallée et en zone rouge du PPRi où les murs sont à proscrire).

La fiche-outil thématique du SCoT « la clôture et le jardin » pourra vous aider dans cette réflexion.

➤ 6 - Ces deux recommandations n'ont pas été prises en compte.

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 entre les diverses opérations d'aménagement et 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 Buchères (secteur B du Programme Local de l'Habitat de TCM) est de 136 hectares à compter de l'approbation du SCoT. Au sein de ce secteur regroupant 27 255 habitants, la commune représente environ 6,2% de la population. Son développement résidentiel devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur.

Concernant la consommation foncière, le projet communal se base sur un scénario démographique d'environ 500 habitants supplémentaires en 2035 et un besoin de création de logements d'environ 240 unités dans le but d'atteindre un taux de croissance annuel moyen de 1,82%.

Pour déterminer cet objectif, la commune a analysé les constructions réalisées et en cours de réalisation depuis l'approbation du SCoT, le potentiel constructible au sein du tissu urbanisé en distinguant les espaces densifiables (dents creuses) des espaces de respiration (parcs, jardins, vergers, cœurs d'îlots, ripisylves et autres boisements) à préserver, comme l'envisage le DOO du SCoT (soit **2,51 ha**), les espaces offerts par les terres agricoles enclavées dans l'urbanisation permettant d'achever des opérations d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (classés en zones 1AUA, soit **8,2 ha**), ce qui représente **un total de 10,71 ha** de consommation d'espace projetée.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 7,9 % de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT (135,5 ha) pour le secteur B de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, la commune représentant 6,2 % de ce secteur (à la date d'approbation du SCoT).

Au regard de la situation particulière de la commune, de sa forte dynamique de construction, des droits acquis dans le cadre de permis accordés et des espaces restant à bâtir (souvent des opérations de lotissements dont des lots sont commercialisés), la mobilisation de la fourchette haute du SCoT apparaît justifiée afin de mettre en place un urbanisme cohérent. Cela d'autant plus que la commune a produit un important travail de préservation des espaces de respiration, de maintien des structures paysagères et de prise en compte des continuités écologiques.... **Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations du SCoT.**

Surtout, nous remarquons que ce document montre un vrai tournant vers une approche plus qualitative de l'urbanisme et une maîtrise de la consommation foncière, alors que le PLU actuellement opposable permettait un potentiel d'urbanisation en extension de plus de 55 ha.

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 un espace de transition à plusieurs titres : - D'est en ouest, transition entre, d'une part, la vallée de la Seine écrite en creux et comme mise entre parenthèses entre les boisements accompagnant les nombreux cours d'eau, et d'autre part, la terrasse agricole rattachée à la plaine de Champagne Crayeuse avec ses grandes cultures et ses vastes horizons, dominée au loin par Montgueux et la Côte de Troyes formant le revers du Pays d'Othe.

- Du sud au nord, transition entre les espaces agro-naturels de la vallée et l'urbanisation de l'agglomération troyenne.

Il faut noter quelques vues remarquables comme la vue sur les arrières de l'ancien hameau de Maisons Blanches en entrée de bourg depuis la route de Chaource, une perspective monumentale formée par l'allée cavalière plantée menant au château de Villebertin et surtout les belles vues depuis le coteau, notamment depuis la chapelle de Courgerennes et ses abords, s'offrant sur la vallée et la chapelle elle-même.

Ces caractéristiques ont bien été prises en compte à travers la mise en place d'une zone naturelle englobant les vallées de la Seine et de l'Hozain et la protection de ses boisements qui structurent et dessinent les vallées, au titre de EBC (espaces boisés classés). Les boisements plus ponctuels au sein de la plaine et de la zone consacrée au pôle logistique (UYW) ont aussi fait globalement l'objet d'une identification (au titre des EBC ou des continuités écologiques (L.151-23 CU) au regard du rôle d'écran ou de ponctuation du paysage qu'ils peuvent jouer.

Dans un même souci de ménager la sensibilité paysagère de la commune, un secteur Aa spécifique a été créé, interdisant toutes constructions au sein d'espaces agricoles enclavés ou au contact du tissu urbain.

Cette approche a nettement permis de prendre en compte des points de vue remarquables (espaces classés en N ou Aa) comme la vue sur la vallée depuis la chapelle de Courgerennes ou l'entrée de ville sud en venant de Chaource.

Cependant la rédaction du règlement des zones N et A pose problème. En effet les articles 1 et 2 apportent souvent une confusion de lecture et l'ensemble des destinations et sous destinations issu de la nouvelle nomenclature n'est pas toujours repris.

Ainsi ne se trouvent pas interdites (et sont donc autorisées) des occupations du sol incompatibles avec le caractère de ces zones (et avec ce qu'autorise le Code de l'Urbanisme). Ainsi ne sont pas interdits les hébergements et logements en zones A et N et les abris pour animaux sont autorisés dans l'ensemble de la zone N sans faire l'objet de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités). Surtout le règlement des zones n'interdit pas distinctement les parcs éoliens, alors que la commune se situe dans la zone d'exclusion de la Charte éolienne de l'UNESCO, en méconnaissance de l'orientation 2.1.20 du DOO. **L'écriture du règlement devra donc être reprise dans le respect de cette orientation du SCoT.**

- *7 - Le règlement a bien pris en compte la zone d'exclusion de la Charte éolienne de l'UNESCO, mais la rédaction des articles 1 et 2 n'a toujours pas intégré la nouvelle nomenclature pourtant en application depuis 2015. En zone A, les hébergements et les logements ne sont toujours pas interdits. En zone N, seuls les hébergements ont été inscrits dans les interdictions. Ces deux zones sont donc à compléter afin de s'inscrire en compatibilité avec le Code de l'Urbanisme.*

L'important travail de la commune en matière d'identification des éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels ou bâtis, que nous avons évoqués précédemment va également dans le sens de la préservation des paysages et de la trame verte et bleue urbaine (TVBU). De plus, dans un souci de préservation du patrimoine et de l'histoire locale, la commune a souhaité perpétuer la mémoire du canal sans eau en identifiant son tracé matérialisé par un EBC ainsi que le dégagement visuel sur la lanterne aux morts par un emplacement réservé (ER).

Quant à l'objectif d'intégration des constructions, comme nous l'avons vu, il est assuré par le règlement écrit qui garantit notamment le respect de la palette des couleurs du bâti local.

Le document communal s'illustre sur ces points **en belle adéquation avec la philosophie du SCoT.**

2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Le territoire communal s'inscrit au sein de la plaine alluviale de Troyes et, à l'échelle du SCoT des Territoires de l'Aube, présente des enjeux écologiques en son centre et en limite est de son finage. S'agissant d'une commune comprise dans le pôle de l'agglomération troyenne, Buchères est concernée par la « trame verte et bleue urbaine » définie à une échelle plus fine et répondant aux enjeux de la nature en ville (étude du syndicat DEPART de 2015). A ce titre, plusieurs continuités écologiques ont été identifiées (...)

Les préconisations du SCoT sont ici de protéger les réservoirs de biodiversité et de préserver les espaces participant aux corridors écologiques, le long des linéaires de vallées, afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces. En tant que vallées alluviales, les continuités de la Seine amont et de l'Hozain sont identifiés au SCoT au titre de la trame bleue et présentent des enjeux variés participant à leur intérêt multifonctionnel : écologique mais aussi paysager, environnemental (prévention des risques, gestion de l'eau et protection de la ressource, zone calme vis-à-vis des nuisances sonores, régulation thermique...) ou encore récréatif (accès à la nature, liaisons douces...). Pour l'ensemble de ces motifs, une protection renforcée de l'ensemble des vallées est à inscrire au document d'urbanisme.

Le projet communal s'est bien attaché à préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques structurantes qui traversent son territoire.

Ainsi, les bois de Marivas, les prairies de Courgerennes comme les vallées de l'Hozain et de la Seine ont fait l'objet d'un classement en zone N assurant leur préservation.

De plus, les boisements alluviaux et les ripisylves de ces rivières ont fait l'objet d'une protection au titre des EBC ou des éléments de continuités écologiques (L.151-23 CU).

Les continuités écologiques ont aussi été prises en compte à travers une OAP spécifique détaillant et demandant la préservation des divers éléments de cette trame.

Enfin, les zones humides loi sur l'eau et les zones à dominante humide ont été reportées au règlement graphique et trouvent un relais au sein du règlement écrit limitant ici l'imperméabilisation des sols.

Cette approche permet la bonne prise en compte de la trame verte et bleue de SCoT.

Pendant, nous notons que les prescriptions relatives aux zones humides sont contenues dans les « dispositions générales » du règlement écrit. Ces dispositions auraient gagné à être reportées ou à faire l'objet d'un rappel au sein du règlement de chaque zone concernée, à l'article 4 relatif aux emprises au sol.

- *8 - Cette recommandation a été prise en compte et le chapitre relatif à l'emprise au sol des constructions est complété par la mention « sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales) ».*

Cela d'autant plus que, dans certaines zones intégralement couvertes par une zone à dominante humide, les dispositions de cet article apparaissent en contradiction avec les limites fixées par les dispositions générales. C'est par exemple le cas des zones UYZ et UYAR.

Encore une fois l'articulation entre « dispositions générales », « règles et définitions communes à toutes les zones » et corps de règlement est à harmoniser et relier.

- *9 - Cette recommandation a été prise en compte et le chapitre relatif à l'emprise au sol des constructions est complété par la mention « sous réserve de l'application de la règle générale concernant les zones humides applicable dans toutes les zones du PLU (cf. dispositions générales) ». Cependant, concernant les zones UYZ et UYAR fortement impactées par les zones humides, une rédaction sans renvoi aux dispositions générales et aux règles communes aurait été plus claire.*

2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Par ailleurs, la préservation des ressources que constituent les terres agricoles qui couvrent encore une importante partie du territoire, comme le maintien d'espaces tampons entre zones urbanisée ou urbanisable et espaces forestier ou agricole, relèvent d'un véritable objectif d'aménagement. Il en va de même du maintien d'une agriculture de proximité aux portes de l'agglomération troyenne correspondant aujourd'hui de plus en plus à une véritable attente sociale.

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

Le travail de rationalisation et de maîtrise de l'expansion urbaine a permis un regain considérable des espace voués à l'agriculture, notamment sur la terrasse agricole à l'ouest de la commune.

Ainsi, la volonté de préserver la richesse agronomique des sols aboutit à la mise en place d'une zone A plus importante couvrant près de 32 hectares de terres. Ici, les constructions sont restreintes à l'activité ou aux besoins agricoles pour ne pas compromettre de maintien du rôle nourricier des sols.

Notons tout de même, comme vu précédemment, que le règlement de cette zone a omis d'interdire les constructions à usage de logement et d'hébergement et qu'il encadre les extensions et annexes des habitations des tiers alors qu'aucune construction de ce type n'existe dans cette zone à ce jour. Le règlement mériterait d'être repris sur ces points.

➤ 10 - Fait partiellement, voir remarque précédente n°7.

Parallèlement, la question de l'intégration du bâti agricole a été traitée mais de manière très partielle sous forme de généralités laissant souvent place à l'interprétation. Certaines règles peuvent même interdire des traitements qualitatifs comme la réalisation de soubassements. Concernant l'accompagnement paysager des bâtiments agricoles, le règlement évoque que celui-ci « peut » exister sans qu'aucune exigence ne soit formulée. Il n'existe donc aucune règle en la matière.

Nous ne pouvons donc que vous encourager à renforcer votre document sur la thématique de l'intégration du bâti agricole (teintes, accompagnement végétal...) en vous référant à la fiche-outil relative à l'intégration du bâti agricole de notre Syndicat.

➤ 11 - Cette recommandation n'a pas été prise en compte.

Pour ce qui est de la question de la ressource en bois, bien que Buchères ne s'illustre pas comme une commune forestière, cette thématique a été prise en compte. Les massifs boisés de la commune ont tous été identifiés en EBC et placés en zone naturelle et forestière. De plus la zone agricole et la zone UYAR (où se situe la scierie) permettent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Les problématiques d'espaces tampons entre habitat et espace agro-naturel afin d'éviter les conflits d'usage **ont été traitées dans un objectif commun avec le SCoT**. Comme nous l'avons vu l'écrin de jardins et de vergers autour de l'espace bâti fait bien l'objet de protections, le secteur Aa évite une trop forte proximité entre les zones résidentielles et l'activité agricole, les OAP intègrent la réalisation d'une frange paysagère entre habitat et agriculture.

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 de la commune étant les phénomènes de débordement de cours d'eau au sein de la vallée.

Se posent aussi les questions du ruissellement, des retraits-gonflements des argiles, des remontées de nappe... dont la lecture croisée est encouragée par le SCoT.

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

Comme exposé dans le diagnostic de vulnérabilité transmis à l'occasion de notre Porter à connaissance, Buchères est irrigué par deux cours d'eau principaux : la Seine et l'Hozain.

La Seine correspond à la frontière administrative de la commune tandis que l'Hozain la traverse en son milieu et constitue la dorsale humide de la commune. A cela s'ajoute le ruisseau de Savoie. Les risques liés à la présence de l'eau sont donc importants et se concrétisent par les débordements, les remontées de nappe et le ruissellement.

La prise en compte du caractère humide des vallées, la limitation de l'imperméabilisation et le maintien des formations végétales et masses boisées recherchés par le PLU et déjà évoqués vont dans ce sens. C'est aussi le cas du classement de l'ensemble du fond de vallée recoupant le lit majeur de la Seine au sein d'une zone N qui représente 358 hectares et englobe la presque totalité des zones humides.

L'étendue de zones urbaines au sein de la vallée, et plus spécifiquement des zones proches de l'autoroute ont été revues dans un **souci d'éviction du risque comme le demande le SCoT.**

Le règlement qui traite de la gestion de l'eau et de l'imperméabilisation comme les protections mises en place sur le réseau des jardins et bosquets (qui jouent un rôle sur le plan écologique et paysager mais aussi dans la tenue des sols et leur perméabilité) vont aussi dans ce sens.

Quand aux énergies renouvelables et à leur intégration, elles font l'objet d'une OAP thématique spécifique **en cohérence avec les exigences du SCoT.**

Pratiquement, pour une bonne lecture, il a été fait le choix de reporter les principaux risques au sein du règlement graphique (zonage du PPRi et périmètre d'isolement des installations classées). De plus, le PLU comporte 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 (transport de matières dangereuses, risque industriel, 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.

3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Concernant l'activité économique, Le SCoT donne la priorité au remplissage, voire à la recombinaison à foncier constant de ces espaces, ainsi qu'à la reconquête des friches ou sites d'activité vieillissants. L'activité non nuisante peut aussi être pensée au sein de la ville en complémentarité et en compatibilité avec les habitations.

La qualité paysagère, urbaine et architecturale de ces espaces économiques devra être encouragée, notamment en entrée de ville.

Le tissu économique à l'échelle du territoire communal est riche et peut être caractérisé selon plusieurs espaces répondant à des fonctions et des logiques différenciées :

- En premier lieu, comme l'encourage le SCoT, la zone UC permet une certaine mixité et autorise les activités compatibles avec la proximité des habitations,
- Une zone UYB, en entrée nord de la commune est dédiée aux activités économiques dites de proximité et présentant peu de nuisances,
- Une zone UYAR correspondant aux activités proches de l'échangeur autoroutier et du site de la gare, dont l'isolement permet le développement d'activités plus sensibles et notamment les installations classées,
- Une zone UYZ correspondant au Parc Sud Champagne à cheval sur Saint Thibault (pour laquelle une étude entrée de ville a été réalisée et aurait gagné à être reproduite),
- une zone UYW correspondant au Parc logistique de l'Aube.

Le règlement écrit est adapté aux caractéristiques des zones, à leurs enjeux et à leur contexte, notamment à travers les activités qu'elles peuvent accueillir. Si le règlement permet une intégration correcte des constructions, on peut cependant regretter qu'aucune prescription n'existe concernant les teintes (notamment pour la zone UYB très intégrée à la ville).

Surtout l'articulation des articles 1 et 2 du règlement écrit apporte encore quelques confusions qui restent à revoir.

Cela est particulièrement le cas concernant le commerce (selon la définition du SCoT) qui se trouve permis au sein de zones UYAR et UYZ **en contradiction des dispositions du SCoT et de son DAAC**. Ici seules peuvent être autorisées les extensions de 10 % de la surface de plancher des commerces existants et les activités de type « vente directe ».

- **12 – Cette réserve a fait l'objet d'une réécriture du règlement qui s'inscrit en compatibilité avec le SCoT.**

Pour finir, il faut noter que le règlement de la zone UYW qui couvre la partie ouest du finage et correspond au Parc Logistique de l'Aube a été omis (alors même que cette zone fait l'objet d'une description au sein du RP). En conséquence il n'est pas possible de s'exprimer ici sur la prise en compte des enjeux en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, d'environnement et de paysage sur un espace représentant 20% de la commune et sa principale zone urbaine (141 ha). Cela questionne également sur l'existence d'une étude entrée de ville et sa traduction au sein du PLU (des zones de recul, EBC et ZDH apparaissent graphiquement). **L'écriture du règlement de cette zone devra donc être réalisée** et devra rechercher l'harmonie avec les PLU des communes de Moussey et Saint-Léger-près-Troyes sur lesquelles s'étend également le parc logistique.

- **13 – Le règlement concernant la zone UYW a été complété.**

Rappel du porter à connaissance du Syndicat concernant le Parc Logistique de l'Aube :

Le tissu économique à l'échelle du territoire communal peut être caractérisé selon plusieurs espaces répondant à des fonctions et des logiques différenciées :

- La partie ouest du finage s'inscrivant dans l'emprise du Parc Logistique de l'Aube, zone d'activité économique de fonction structurante à l'échelle du SCoT vouée à l'accueil d'activités et plateformes de stockage et de distribution sur un site dédié à l'échelle départementale, reconnue en tant que site "clés en main" par l'État depuis 2020 (comme pouvant accueillir des entreprises dans un délai court et un environnement favorable), et correspondant à une localisation stratégique au carrefour des axes autoroutiers, une typologie d'activités recherchée dans une logique de spécialisation, une superficie de zone importante et un parcellaire offrant des possibilités variées.

Le règlement de la zone UYW reprend celui écrit en 2022. Il est complété par deux thématiques relatives aux « *Commerces et activités de services* » et aux zones humides.

Concernant le commerce, le règlement a intégré les dispositions du SCoT en interdisant toute nouvelle implantation en dehors des espaces de centralité mais en permettant les extensions des commerces existants à hauteur de 10% de la surface de plancher. Cependant, au chapitre 1.3, la formulation de la règle peut prêter à confusion en autorisant « *les constructions à usage de services et de commerces et leur annexes venant en appui du fonctionnement de la zone* ». Il pourrait être précisé qu'il ne s'agit pas là des commerces au sens du SCoT.

Concernant l'emprise au sol des constructions en zones humides, elles font l'objet d'un renvoi à l'application de la règle générale.

En dehors de cette recommandation, **le règlement de la zone UYW permet une prise en compte des enjeux liés aux caractéristiques bâties et paysagères grâce notamment aux prescriptions architecturales, à la protection des espaces boisés et à la considération des zones humides.** Néanmoins, concernant l'harmonie avec les PLU de Moussey et de Saint-Léger-près-Troyes, nous notons une différence importante en matière de hauteur autorisée des constructions. En effet, ces deux communes limitent les hauteurs à 18 m alors que le présent projet propose des bâtiments pouvant atteindre jusqu'à 40 m de haut. Il semble qu'aucune réflexion n'ait été menée sur l'impact paysager d'une telle structure positionnée au cœur d'une plaine ouverte (impact sur le grand paysage, entrée d'agglomération, coteaux de Montgueux...). A ce sujet, le RP précise : « *Il est important de prendre en considération les besoins futurs de cet espace tout en limitant son impact sur l'environnement* ». Même si une démarche d'optimisation du foncier est justifiée, cette règle concernant les hauteurs pourrait faire l'objet d'une attention particulière sans quoi les constructions du Parc Logistique de l'Aube compteront parmi les plus hautes de l'agglomération troyenne.

Concernant le commerce, la commune possède un centre-bourg traditionnel développé de part et d'autre de la mairie le long de la RD 444 et regroupant logements, équipements, services et commerces. Dans un souci de préservation des centralités et d'éviter une migration en périphérie des activités commerciales, le SCoT demande de limiter l'implantation du commerce à ce centre bourg et de proscrire son développement notamment en entrée de ville et le long des axes de grande circulation comme la RD 671.

En dehors des réserves énoncées concernant les zones UYAR et UYZ, l'élaboration du PLU a permis à la commune de bien intégrer les dispositions du SCoT vis-à-vis du commerce en identifiant deux espaces de centralité au sein de la zone UC, dans lesquels l'implantation du commerce est autorisée. La délimitation de ces périmètres correspond aux critères de densité et de continuité du bâti, de mixité des fonctions urbaines et de dimensionnement limité aux secteurs marchands à densifier, **conformément à ce que prévoit le SCoT.**

En dehors de ces espaces de centralité commerciale, le règlement de la zone UC permet bien dans l'agglomération l'extension de 10 % de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du SCoT et les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

3.3. Travailler sur les solutions de mobilité

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Le travail sur les mobilités à l'échelle de Buchères peut être multiple. La commune possède en effets divers 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 du vieux village sont aussi à imaginer, posant la question du franchissement de l'Hozain.

La commune profite aussi d'une desserte par les transports en commun pouvant encourager une approche différente de l'urbanisme et des aménagements au sein des espaces les mieux desservis.

A l'échelle de la commune et de son document d'urbanisme, ce travail se traduit essentiellement par la définition de l'enveloppe de la zone urbaine UC. Le développement de Buchères s'est fait de manière linéaire et la ville s'étend sur un peu plus de 2 km du nord au sud. Les principaux équipements se situent essentiellement sur la partie sud du territoire et l'axe principal de circulation, la RD 444, laquelle est essentiellement dédiée à la circulation automobile et très fréquentée.

Le travail de redéfinition de l'enveloppe urbaine et à urbaniser dans une dimension foncière raisonnée et respectueuse de l'organisation historique de la ville permet en outre d'éviter l'accroissement des distances.

Plusieurs chemins ont fait l'objet d'une identification graphique et de mesures visant à assurer leur pérennité et continuité. Ils sont à conserver au titre de l'article L.151-38 CU. Ce travail est en adéquation avec le chapitre 2.2 du PADD concernant les mobilités et qui vise à « compléter le réseau de liaisons douces en les intégrant aux nouvelles opérations d'aménagements, mailler le territoire avec les communes voisines (...) ». Ils bordent la zone UC à l'ouest et à l'est, reliant le nord au sud. Trois emplacements réservés permettent d'assurer la traversée de la ville, d'est en ouest et de recoudre des opérations entre elles et à la zone de centralité. Toutes les OAP concernant de futures zones d'habitat prévoient des emplacements dédiés aux circulations piétonnes ou cyclables. **Ce travail sur les déplacements doux est remarquable et nous ne pouvons que saluer cette démarche qui répond en tous points aux attentes du SCoT.**

En conclusion, outre les recommandations qui n'ont pas été suivies, 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 **bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube**.

C'est donc en vous encourageant à prendre en compte ces recommandations, que j'émet, au nom du syndicat DEPART et après examen par le Bureau, 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**



Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf : 2025-135/SQ

N/Réf : OR/CM/AM 25.211

Madame la Vice-Présidente
Mme Catherine LEDOUBLE
Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley
BP 9
10001 TROYES CEDEX

Epernay, le 10 avril 2025

Objet : Projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Buchères

Madame la Vice-Présidente,

Par courrier en date du 04 avril 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de révision du PLU de la commune de Buchères.

La commune de Buchères est comprise dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Chaource ».

Nous n'avons recensé aucun producteur en lien avec cette AOP sur cette commune.

L'INAO relève des objectifs de développement économique importants avec 100 ha d'emprise prévus pour l'activité logistique.

Toutefois, l'INAO ne s'opposera pas au projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur l'AOP concernée.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice,
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 10



N/Réf.SPT

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

REÇU LE :
26 MARS 2025
MAIRIE DE BUCHERES

MAIRIE DE BUCHERES
Monsieur le Maire
1, Place de la Mairie
10800 BUCHÈRES

Troyes, 21 mars 2025

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 28 janvier 2025, j'ai bien pris connaissance de votre procédure concernant votre projet sur PLU de votre commune.

Par la présente, je vous informe que je n'ai pas de remarques particulières à formuler au titre de la CCI de Troyes et de l'Aube.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Sylvain CONVERS
Président



Nos réf:
AB/NG/SD n°96/28042025

Objet :
Avis sur élaboration du PLU

Siège Social
1 bd Charles Baltet
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr



Monsieur Philippe GUNDALL
Maire de Buchères
1, rue de la Mairie
10800 BUCHERES

Troyes, le 24 avril 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 28 janvier 2025, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

- La commune du BUCHERES, actuellement soumise à un PLU, est soumise à une pression foncière plutôt soutenue du fait de sa situation au sein de l'agglomération troyenne, qui constitue de fait un vecteur d'attractivité très important, et ayant amené la commune à ouvrir des secteurs à urbaniser très étendus dans son précédent document d'urbanisme. Le projet, conformément aux prescriptions du SCOT des territoires de l'Aube, propose donc de stopper les extensions urbaines, en privilégiant un comblement des dents creuses et une densification de la commune.
- Le projet de PLU est donc bénéfique au titre de la préservation du foncier agricole, en évitant également l'installation d'extensions résidentielles nouvelles en concurrence et/ou en contact direct avec les terres cultivées. A ce titre, le PLU révisé restitue 24,62 ha et 8,03 ha (initialement fléchées à urbaniser) respectivement en zones Aa (agricole non constructible) et en zone A (agricole constructible sur les Bas de Courgerenne).
- La commune s'étend sur une superficie d'environ 720 ha, dont 345 ha étaient utilisés par l'agriculture en 2018, soit 48 % du territoire. La majorité des terres cultivées sont cependant situées en zone N, de fait non-constructibles du fait de leur caractère inondable.
- La zone A constructible représente donc 22,39 ha seulement. La superficie où il est possible de construire pour l'agriculture passe donc de 13,6 % à seulement 6,5 % des emprises agricoles, du fait de la non constructibilité absolue des zones initialement fléchées 1AU, qui étaient à l'origine pleinement constructibles pour l'agriculture. Ceci s'apparente certes à un attentisme prudent quant à l'avenir de ces terres, mais il représente néanmoins un recul préjudiciable pour le dynamisme de l'activité agricole, notamment l'installation de nouveaux exploitants, la transmission des exploitations ou encore la diversification et le développement des activités existantes.



- De plus, la disposition réglementaire imposant une distance minimale de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments en zone A vis-à-vis des zones 1AU et UC réduit encore, de fait, la constructibilité agricole de moitié. Cette distance nous semble là encore excessive et confiscatoire, d'autant plus que la réglementation ICPE existante semble suffisamment efficace pour protéger les tiers des activités les plus sensibles, notamment d'élevage.

Nous émettons par conséquent pour ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme un avis favorable, sous réserve que la commune prenne en considération les remarques précitées quant à la constructibilité des zones agricoles.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Alain BOULARD



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Buchères (10) porté par Communauté
d'Agglomération Troyes Champagne Métropole (TCM)**

N° réception portail : 003698/A PP
n°MRAe 2025AGE78

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole (TCM) pour le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buchères (10). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 16 juin 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 24 juillet 2025, en présence de Julie Gobert et André Van Compernelle, membres associés, de Jérôme Giurici, président par intérim et membre de l'IGEDD, d'Armelle Dumont, Christine Mesurole, et Yann Thiébaud, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L.104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Buchères, 1 827 habitants en 2019, est située à 2 km au sud de Troyes dans le département de l'Aube (10). Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020.

Le territoire est majoritairement occupé par des emprises urbaines (49,86 %). Les milieux agricoles représentent 32,39 % et les espaces forestiers et semi-naturels seulement 12,75 %.

La commune est concernée par les risques suivants : inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe, exposition au retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, rupture de barrage, industriels, technologiques, pollution et transports de matières dangereuses.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- les pollutions et les nuisances.

Sur la base des autorisations de construire déjà réalisées ou en cours de réalisation (225 logements) et en tenant compte d'une composition des ménages à 2,22 personnes, la collectivité prévoit l'accueil de 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 par rapport à 2019. Afin de tenir compte du desserrement des ménages, elle estime le besoin à 35 logements supplémentaires. Il en ressort un objectif de 260 logements.

L'Ae note que les projections démographiques pour la commune de Buchères (+ 1,82 % par an) s'inscrivent dans la tendance du territoire (+ 3,1 % par an entre 2015 et 2021). Les prévisions en matière de desserrement des ménages, bien que non expliquées, semblent cohérentes (2,22 personnes par ménage à l'horizon 2035 contre 2,27 en 2021).

Selon la collectivité, les 225 logements seront réalisés sur 8,4 ha de zones à urbaniser 1AU (autorisations de construire déjà délivrées ou en cours), avec une densité moyenne de 16 logements/hectare. 28 logements sont projetés en dents creuses sur 2,1 ha de zone urbaine UC.

La collectivité inscrit 4 zones d'activités économiques pour un total de 189,07 ha, dont 100 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, classés en zone UYW (zone d'activités économiques du Parc logistique de l'Aube).

La collectivité indique qu'elle classe 24,62 ha de terrains en zone agricole Aa représentant son potentiel foncier stratégique à mobiliser à long terme. Selon, l'Ae cette hypothèse correspond plutôt à un classement en zone 2AU (urbanisation de long terme) comptant dans la consommation foncière.

L'Ae note que 8,24 ha d'emplacements réservés sont inscrits en zone naturelle ou agricole et qu'ils sont à inclure dans la consommation d'espaces naturels et agricoles, ce que la collectivité n'a pas fait. Plus de 8 ha sont affectés à un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la route départementale RD671, localisé sur des zones humides effectives dites « Loi sur l'eau »².

L'Ae note positivement :

- l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1³ ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun (article L.151-19⁴ du code de l'urbanisme) ;

2 Loi du 3 janvier 1992 qui consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

- la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la déclinaison locale de la trame verte et bleue et d'une OAP « Bio climatisme et énergies renouvelables » déclinant des recommandations et orientations afin de favoriser les dispositifs d'énergies renouvelables et de réduire les besoins énergétiques des constructions ;
- le recours aux dispositions de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme pour protéger des sentes piétonnes ;
- la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales, du risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe, de l'aléa retrait-gonflement des argiles et des reculs d'implantation en dehors des espaces urbanisés liés aux routes à grande circulation.

En revanche, l'Ae regrette que ne soient pas suffisamment bien étudiés et pris en compte :

- les incidences potentielles de la mise en œuvre du Plan local d'urbanisme (PLU) sur les sites Natura 2000⁵ les plus proches de la commune (6 km) ;
- le respect des objectifs de préservation et de conservation d'éléments remarquables du paysage identifiés par l'article L.151-23⁶ du code de l'urbanisme) permettant théoriquement la préservation de certains éléments naturels : espaces boisés, ripisylves, cœurs d'îlots, fonds de jardins, vergers et espaces de respiration... et dans lesquels des annexes et des extensions sont autorisées ;
- les zones humides, notamment celles à dominante humide au niveau des zones à urbaniser 1AU et celles « Loi sur l'eau » au niveau de l'emplacement réservé concernant l'élargissement de la route départementale RD 671 ;
- les haies existantes qui présentent des fonctions écologiques et agronomiques (stockage de l'eau et du carbone, abri d'une riche biodiversité, protection vis-à-vis de l'érosion et du vent...) et qui méritent d'être préservées par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- la ressource en eau potable (absence d'annexe technique et d'éléments sur la qualité – alors que l'ensemble du département de l'Aube est classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates) et les capacités de la station de traitement des eaux usées (absence d'annexe technique et d'analyse) pour répondre aux développements urbain et industriel projetés ;
- le risque industriel en lien avec la présence d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont 1 Seveso⁷ seuil haut, notamment le report des zones d'effets,

3 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

4 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et 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 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

5 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

6 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

7 Le statut SEVESO des ICPE est introduit par la directive n° 2012/18/UE du 04/07/12 dite « SEVESO 3 » entrée en vigueur en France le 1er juin 2015. Cette directive, dont l'application relève de l'Inspection des installations classées, impose des exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux.

présence des anciens sites ayant accueilli une activité industrielle ou de service, nuisances sonores et transports de matières dangereuses, risque de rupture de barrage pour lequel un Plan particulier d'intervention (PPI) est en vigueur depuis le 28 mars 2017 ;

- les mesures visant à s'adapter au changement climatique et à promouvoir les énergies renouvelables qui sont à actualiser et développer.

De plus, selon l'armature territoriale du SCoT, Buchères est une ville de la première couronne du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO) avec pour l'habitat un objectif de + 135 à + 147 logements⁸ sur une surface maximale de 6,21 à 11,70 ha⁹. Le projet de PLU prévoit plus de logements que le SCoT (260 logements sur 10,5 ha (8,4 ha en extension + 2,1 ha en densification)).

Par ailleurs, le projet de PLU ne justifie pas, en lien avec Troyes Champagne Métropole, que la consommation de 100 ha projetée au titre des zones d'activités économiques de fonction structurante s'inscrit bien dans les limites de l'enveloppe octroyée à Troyes Champagne Métropole par le SCoT, entre 45 à 140 ha.

En outre, avec une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 8,4 ha pour l'habitat, 100 ha pour l'activité économique, 8,24 ha pour les emplacements réservés, le projet de révision du PLU ne respecte pas les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050), et ne s'inscrit pas non plus dans les dispositions du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Grand Est (SRADDET - règle n°16) et de la Loi Climat et Résilience (22,90 ha x 50 % = 14,45 ha).

Enfin, les données concernant les indicateurs de suivi du PLU et le résumé non technique nécessitent d'être complétés.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- **revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière, notamment en ce qui concerne l'enveloppe foncière affectée pour Troyes Champagne Métropole aux zones d'activités économiques de fonction structurante ;**
- **justifier les besoins en logements en s'appuyant sur les tendances démographiques (taux de variation annuel et desserrement des ménages) pondérées par les orientations et objectifs définis au SCoT des Territoires de l'Aube ;**
- **réaliser une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches dans un rayon de 10 à 20 km ;**
- **compléter le dossier par une expertise « zones humides » sur les zones à urbaniser 1AU, et justifier la localisation de l'emplacement réservé n°8 affecté à l'élargissement de la route départementale RD 671 sur une zone humide « Loi sur**

Le statut SEVESO s'applique aux installations utilisant les substances ou mélanges énumérés dans la nomenclature des installations classées sous les rubriques 4xxx.

Le statut SEVESO distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses susceptible d'être présente dans l'installation :

- les établissements Seveso seuil haut
- les établissements Seveso seuil bas.

À chacun de ces statuts correspondent des mesures de sécurité et des procédures particulières définies dans la directive Seveso 3.

8 La population de Buchères représente au sein de la CATCM en 2021 : 1 895 habitants / 175 193 habitants = 1,08 %.
12 500 logements x 1,08 % et 13 600 logements x 1,08 % = 135 à 147 logements. Source Ae.

9 Les 16 communes du secteur B du PLH, dont fait partie Buchères, ont un potentiel foncier maximal d'urbanisation (zones à urbaniser et potentiel densifiable et mutable inclus) pour l'habitat de 94 à 177 ha pour 2035. Soit proportionnellement 6,21 ha à 11,70 ha. Source Ae.

l'eau » et décliner la séquence Éviter, Réduire, Compenser dite ERC¹⁰, en lien avec l'Agence routière départementale, bénéficiaire de l'emplacement réservé ;

- limiter a minima les annexes en zone naturelle N , aux seuls abris de jardin d'une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière ;***
- respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger ;***
- réaliser un inventaire des haies sur le territoire communal et les préserver par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au même titre que les autres structures végétales du territoire ;***
- prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses (en signalant par exemple l'existence du Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1^{er} septembre 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau et démontrer que la station de traitement des eaux usées sera en mesure d'absorber les rejets issus du projet de développement résidentiel et économique ;***
- actualiser les données sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et reporter sur les règlements graphiques les différentes zones d'effets des ICPE qui impactent le territoire communal ;***
- actualiser le diagnostic de la vulnérabilité du territoire au changement climatique et définir des actions lui permettant de s'adapter à ce changement ; les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU ;***
- indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre dans le respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser pour le choix des secteurs qui y seront dédiés, de façon à retenir ceux de moindre impact environnemental.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

10 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité . Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU, PLUi.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET¹¹ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est¹² ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹³, SRCAE¹⁴, SRCE¹⁵, SRIT¹⁶, SRI¹⁷, PRPGD¹⁸).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁹ (PLU(i)²⁰ ou CC²¹ à défaut de SCoT), PDU ou PDM²², PCAET²³, charte de PNR²⁴, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

11 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

12 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

13 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

14 Schéma régional climat air énergie.

15 Schéma régional de cohérence écologique.

16 Schéma régional des infrastructures et des transports.

17 Schéma régional de l'intermodalité.

18 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

19 Schéma de cohérence territoriale.

20 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

21 Carte communale.

22 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

23 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

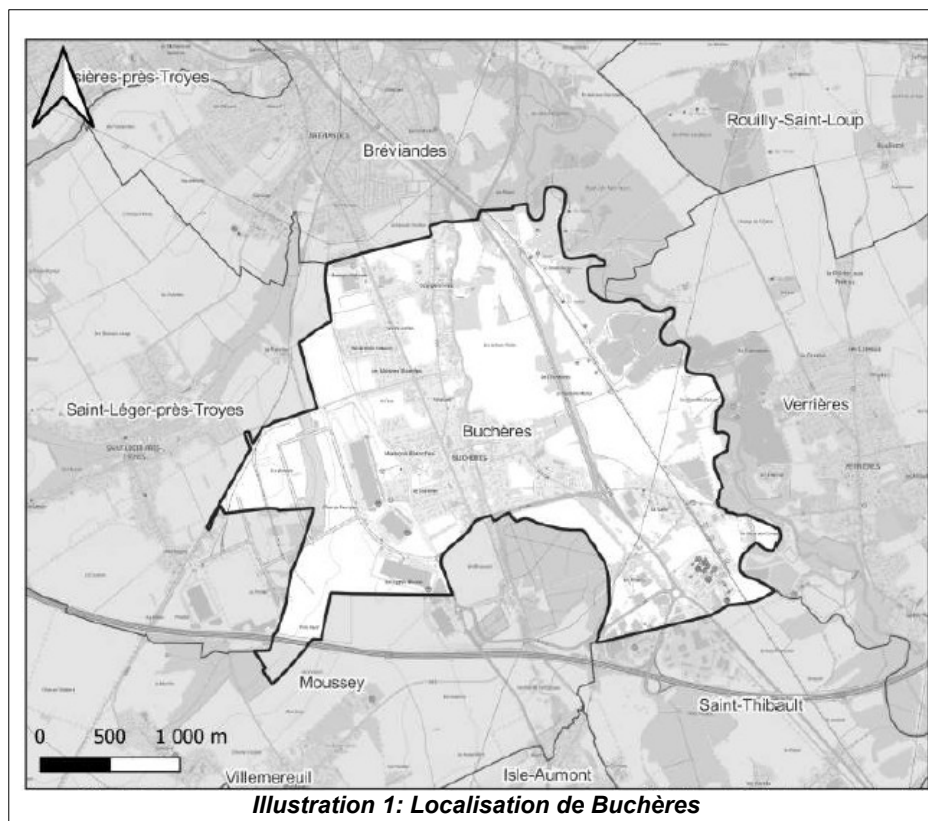
24 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Buchères est une commune de 1 827 habitants en 2019²⁵, située dans le département de l'Aube (10). La commune se situe à environ 2 km au sud de Troyes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole (CATCM) qui regroupe 5 Établissements publics de coopération intercommunale²⁶ (EPCI) pour un total de 81 communes et 179 435 habitants (Insee 2025). Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. La commune de Buchères a prescrit la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 24 mai 2022. La procédure de révision est poursuivie par la CATCM compétente en urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2025.



Selon la base de données BD OCS Grand Est²⁷, en 2021, le territoire de 7,14 km² est occupé à 49,86 % par des emprises urbaines. Les milieux agricoles et les espaces forestiers et semi-naturels couvrent le territoire à hauteur de 32,39 % et 12,75 %. Les surfaces en eau et les milieux naturels liés à l'eau représentent respectivement 3,97 % et 1,02 % du territoire.

La commune ne comporte aucun site Natura 2000²⁸ ou Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF²⁹). En revanche, de nombreux milieux humides ou potentiellement humides sont recensés sur le territoire.

25 Chiffres Insee publiés au 1^{er} janvier 2022.

26 Ce sont des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI. Source Insee.

27 La BD OCS régionale est une base de données d'occupation du sol à grande échelle destinée à la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire.

<https://ocs.geograndest.fr/explorer/commune/10067/2010/2021/1>

La commune est concernée par de nombreux risques : inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe d'eau souterraine, exposition au retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain, rupture de barrage, industriels, technologiques, pollution et transports de matières dangereuses.

1.2. Le projet de territoire

La collectivité n'a pas réellement fait de prévision démographique. Elle a déjà accordé des autorisations de construire (225 logements déjà réalisés ou en cours de réalisation), ce qu'elle appelle des « coups partis », et elle a calculé que ces 225 logements correspondaient à 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 par rapport à 2019 (1 827 habitants), ce qui équivaut à une croissance annuelle de 1,82 %.

Par ailleurs, pour faire face au phénomène de desserrement des ménages, la collectivité estime nécessaires 35 logements supplémentaires.

Au total, la commune liste donc un projet de 260 logements.

Parmi les 260, la commune indique que :

- 240 logements sont inclus dans les autorisations d'urbanisme en cours et celles récemment autorisées ; l'Ae note la contradiction avec le chiffre de 225 précédemment indiqué par cette même commune ;
- 28 sont en dents creuses.

Pour les « 4 coups partis », 4 zones à urbaniser 1AU ont été inscrites pour un total de 8,4 ha.

TCM entend agir sur la mobilisation d'environ 2,1 ha en dents creuses (28 logements) en zone urbaine UC. Elle inscrit 4 zones d'activités pour un total de 189,07 ha dont 100 ha de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

La collectivité indique n'inscrire aucune zone à urbaniser à long terme, en revanche elle délimite 24,62 ha de secteur agricole inconstructible Aa en tant que foncier potentiel pour la commune.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- les pollutions et les nuisances.

Au préalable, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas le bilan de l'application du PLU en vigueur afin d'en tenir compte pour élaborer son projet de révision.

L'Ae signale qu'elle n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants qui ont été correctement traités dans le dossier :

- la délimitation (autour d'équipements existants) de la zone urbaine UE de 3,45 ha réservés aux constructions dont la présence est nécessaire au fonctionnement autoroutier, et de la zone urbaine à vocation de sports, loisirs, tourisme et aux équipements d'intérêt collectif, UL de 3,39 ha ;

28 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

29 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

- la préservation d'éléments du patrimoine paysager préservés par un classement au titre des « espaces boisés classés (EBC)³⁰ » (milieux boisés et ripisylves) ;
- la déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB) au travers d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique TVB, sous réserve de la prise en compte des recommandations détaillées au chapitre 3.2 « espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques » ;
- la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'ensemble des zones du PLU ;
- la prise en compte du risque inondation par remontées de nappe d'eau souterraine par la mention de cet aléa au règlement écrit, le report aux planches du règlement graphique et par des dispositions pouvant prévenir cet aléa pour les nouvelles constructions (comme l'interdiction de sous-sol) ;
- la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles par la mention de cet aléa au règlement écrit qui renvoie à la cartographie et à la brochure annexée au PLU ;
- la prise en compte des reculs d'implantation en dehors des espaces urbanisés liés aux routes à grande circulation (routes départementales RD 441 et RD 671, autoroute A5) ; l'Ae relève toutefois pour ce dernier point l'absence de prise en compte des éventuelles nuisances sonores (Cf. paragraphe 3.5.2 ci-après) ;
- la préservation d'éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19³¹ du code de l'environnement ainsi que des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'ensemble des zones du PLU ;
- l'identification et la préservation des cheminements doux (piétons, vélos) au titre de l'article L.151-38³² du code de l'urbanisme ;
- les mesures prises afin d'agir sur les émissions de gaz à effet de serre (GES), le stockage carbone et la qualité de l'air ;
- les recommandations et orientations prises au travers d'une OAP « Bio climatisme et énergies renouvelables » dans l'objectif de favoriser les dispositifs d'énergies renouvelables et de réduire les besoins énergétiques des constructions.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat DEPART³³ et approuvé le 10 février 2020³⁴. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est une ville de la première couronne du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne.

Le SCoT a intégré les objectifs définis au Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole approuvé le 11 décembre 2019.

30 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

31 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et 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 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

32 Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

33 Syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART).

34 Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

Le SCoT a opté pour un scénario démographique de + 0,1 à + 0,2 % par an à son échelle et précise que les communes de la couronne périurbaine de Troyes Champagne Métropole doivent s'engager également dans une « *maîtrise de la dynamique démographique positive et une meilleure régulation des phénomènes de desserrement* ».

De plus, le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT demande aux communes de s'engager dans un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2030 et de tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050.

Ainsi le DOO du SCoT prévoit une offre de logements³⁵ pour le périmètre du territoire de Troyes Champagne Métropole de 12 500 à 13 600 logements à l'horizon 2035, soit pour la commune de Buchères un objectif de + 135 à + 147 logements³⁶, qui est presque 2 fois moindre que les objectifs de la commune pour le même horizon.

Les 16 communes³⁷ du secteur B du PLH, dont fait partie la commune de Buchères, ont un potentiel foncier maximal d'urbanisation (zones à urbaniser et potentiel densifiable et mutable inclus) pour l'habitat de 94 à 177 ha pour 2035, soit pour la commune de Buchères un potentiel compris entre 6,21 ha à 11,70 ha, très largement en deçà des objectifs de consommation foncière visés par la commune.

Au niveau économique, le SCoT rappelle que le PLU doit donner la priorité au remplissage des zones d'activités existantes, favoriser les zones d'activités vieillissantes et identifier les friches économiques susceptibles de pouvoir faire l'objet de reconquête. Il précise également que le PLU ne doit pas délimiter de nouvelles zones à urbaniser tant que celles existantes ne sont pas urbanisées à hauteur d'au moins 80 %.

Enfin, le PLU peut délimiter de nouvelles zones à vocation principale d'activités économiques structurantes à l'échelle intercommunale, dès lors qu'elles sont identifiées par les EPCI et dans le respect du potentiel foncier maximal défini par le SCoT à l'horizon 2035, soit entre 45 à 140 ha pour Troyes Champagne Métropole.

L'Ae note que le SCoT prévoit d'une part la possibilité de mutualiser le potentiel foncier d'urbanisation entre plusieurs EPCI et d'autre part qu'un potentiel de 40 ha est inscrit sous la forme d'une réserve foncière à l'échelle du SCoT à la condition exceptionnelle qu'elle réponde à un projet de développement économique structurant à l'échelle d'un ou plusieurs bassins de vie.

Il appartient à la collectivité de préciser et de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante (voir point 3.1.2 ci-après).

Au final, l'Ae relève que le projet de révision du PLU de la commune de Buchères dépasse très largement les objectifs démographiques et les enveloppes d'extension foncière fixés par le SCoT des Territoires de l'Aube, et sans justification suffisante. Il n'est donc pas du tout compatible avec le SCoT.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier afin de justifier que son projet de PLU est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière et de respect des enveloppes foncières attribuées, tant au niveau du développement résidentiel qu'au niveau du développement économique.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Le SCoT, approuvé préalablement en 2020, n'est pas intégrateur de ce document. Le dossier justifie donc la

35 Qui comprend à la fois la construction neuve, la rénovation, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination (source DOO SCoT).

36 La population de Buchères représente au sein de la CATCM en 2021 : 1 895 habitants / 175 193 habitants = 1,08 %.
12 500 logements x 1,08 % et 13 600 logements x 1,08 % = 135 à 147 logements. Source Ae.

37 Soit 28 663 habitants au 1^{er} janvier 2021. source Insee.
Buchères représente 6,61 % de la population des communes du secteur B en 2021 : 1 895 habitants / 28 663 habitants = 6,61%.
94 ha x 6,61 % et 177 ha x 6,61 % = Source Ae.

compatibilité du PLU avec les objectifs fondamentaux du SDAGE (préservation des cours d'eau, des zones humides, des zones d'expansion des crues).

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de la prise en compte des recommandations émises au chapitre 3.2 ci-après.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et de la Loi Climat et Résilience (LCR)

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience (LCR) qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses).

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »³⁸, une consommation de 22,90 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Buchères, ce qui conduit à un maximum de consommation foncière de 11,45 ha (22,90 ha x 50 %).

Ainsi, le projet de PLU portant sur 8,40 ha de zone à urbaniser 1AU à vocation résidentielle, de 14,95 ha d'espaces naturels en zone urbaine UC et 100 ha de zone UYW (zone d'activités économiques du Parc logistique de l'Aube) ne s'inscrit pas du tout dans les objectifs de la loi Climat et Résilience avec une consommation d'espaces nettement plus importante que celle autorisée.

De plus, l'Ae note l'inscription de 8,24 ha d'emplacements réservés en zone naturelle ou agricole qui sont à inclure dans la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Enfin, alors que la collectivité indique que le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces supplémentaires à plus long terme, l'Ae note que la collectivité classe 24,62 ha de terrains en zone agricole Aa, représentant selon le dossier un potentiel foncier stratégique à mobiliser à long terme. L'Ae s'étonne de ce choix de classement en zone agricole car il correspondrait plutôt à un classement en zone 2AU (urbanisation de long terme) comptant dans la consommation foncière potentielle.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (en 2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU peu de temps après l'entrée en vigueur de sa révision.

L'Ae recommande fortement à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

La commune affiche une progression continue de sa population. Elle compte 1 895 habitants en 2021. Récemment, son taux de variation annuel s'est établi à + 3,1 % entre 2015 et 2021, soit une augmentation de population de 314 personnes.

La composition des ménages s'établit à 2,27 personnes par foyer en 2021, après une période de stabilité à 2,35 personnes par ménages depuis 2010 (source Insee).

38 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/139885/tableau-de-bord/synthesis>

La collectivité a établi son projet communal en se basant sur le nombre d'autorisations de construire délivrées, définies comme des « coups partis » pour un total d'environ 225 logements. Sur la base d'une composition des ménages de 2,22 personnes, elle mise sur l'accueil de 500³⁹ nouveaux habitants. Selon le dossier, cela équivaut à un taux de variation annuel de 1,82 %. De plus, la collectivité estime à 35 le nombre de logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages. Il en ressort un objectif de 260 logements (225 + 35).

L'Ae constate que la collectivité énonce des chiffres sans justification ni démonstration du besoin. Elle n'a pas déterminé sur quelles bases elle a fixé l'objectif de population pour Buchères, autrement que par le nombre de logements autorisés ou en cours de réalisation. La collectivité a fixé une composition à 2,22 personnes par foyer sans plus de précision.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier par les objectifs démographiques et les besoins en logements qui en découlent pour accueillir la nouvelle population et répondre au desserrement des ménages. Ces objectifs devront être étayés et justifiés en se basant sur la tendance actuelle (chiffres Insee) pondérée par les orientations et objectifs définis au SCoT des Territoires de l'Aube.

La remise sur le marché de logements vacants

Selon le dossier, la part des logements vacants s'établit en 2019 à 4,3 % du parc de logements soit 36 logements vacants sur 835 logements. La collectivité ne retient pas de potentiel en logements vacants.

L'Ae n'a pas de remarque à ce sujet.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

Le dossier comporte une représentation cartographique du potentiel en densification avec l'identification de terrains mobilisables ou non. L'Ae constate que le dossier nécessite de mieux justifier les raisons de la non mobilisation de terrains situés dans l'enveloppe urbaine.

La collectivité a identifié, après application d'un taux de rétention de 20 %, un potentiel mobilisable de 2,1 ha en dents creuses en zone urbaine UC pouvant accueillir 28 logements sur la base d'une densité moyenne de 16 logements/hectare (soit 33 logements selon les calculs de l'Ae : 2,1 ha x 16 logements/ha = 33,6 logements).

L'Ae observe que la collectivité classe 14,96 ha de zone naturelle en zone urbaine UC, sans explication, doublés d'un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (voir chapitre 3.2.1 ci-après), et sans en tenir compte dans le calcul de la consommation foncière (voir chapitre 2.2. ci-avant).

La collectivité n'a pas étudié le potentiel en renouvellement urbain : changement de destination ou mutation du bâti existant par exemple.

Dans un objectif d'économie du foncier, l'Ae recommande à la collectivité de compléter et mieux justifier l'analyse de densification du tissu urbain en :

- ***reclassant les 14,96 ha en zone naturelle N, à défaut d'éléments justifiant de leur classement en zone urbaine UC ;***
- ***précisant les raisons justifiant de la non prise en compte, dans le potentiel en densification, des terrains non bâtis situés intra-muros ;***
- ***identifiant les terrains déjà bâtis ou non pouvant faire potentiellement l'objet de division en vue de la construction ;***
- ***étudiant le potentiel de nouveaux logements par changement de destination ou de mutation du bâti existant (par transformation d'une maison en plusieurs logements par exemple).***

39 225 logements x 2,22 personnes/ménages. Source Ae.

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

Au final, TCM retient, sans explication, un chiffre de 240 logements réalisés ou en cours de réalisation à la suite d'autorisations d'urbanisme autorisées (soit 15 logements de plus que précédemment annoncé). La collectivité indique que la consommation d'espaces pour ces autorisations s'élève à 9 ha avec une densité moyenne de 16 logements à l'hectare.

L'Ae constate d'une part que ce sont 8,40 ha qui sont inscrits en zone à urbaniser 1AU et d'autre part en considérant une moyenne de 16 logements à l'hectare sur 9 hectares au total, que le nombre de logements créés serait de 144 logements (9 ha x 16 logements/ha), et non de 225 logements, chiffre avancé par la collectivité suite aux « coups partis ». Avec une densité moyenne de 16 logements à l'hectare, la consommation d'espaces pour les zones AU s'établirait donc à 14 ha.

L'Ae recommande à la collectivité de clarifier, par le biais d'un tableau par exemple, les chiffres avancés dans son dossier que ce soit en matière de consommation d'espaces pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, le nombre de logements potentiels dans chaque zone 1AU et en densification, et la densité moyenne retenue par zones à urbaniser.

3.1.2. Les activités économiques

La collectivité délimite 4 zones d'activités économiques :

- la zone UYAR (30,37 ha) correspondant à la partie urbanisée au sud de la commune où sont installées des activités économiques. Elle est concernée par le Plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'agglomération troyenne approuvé le 13 avril 2017, par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé le 09 décembre 2010, concernant la société Dislaub ;
- la zone UYB (15,26 ha), correspondant à la partie urbanisée au nord de la commune où sont installées des activités économiques ;
- la zone UYW dédiée au Parc logistique qui couvre un total de 140,92 ha et destinée à se développer au fil des années ;
- la zone UYZ (2,52 ha), zone d'activités du Parc Sud de Champagne, située en grande majorité sur la commune limitrophe de Saint-Thibault, une petite partie se situe au sud de Buchères.

En matière de développement économique, le SCoT octroie pour Troyes Champagne Métropole une enveloppe de 45 à 140 ha pour les zones d'activités de fonction structurante. Selon les informations dont l'Ae dispose⁴⁰, Troyes Champagne Métropole identifie le Parc logistique de l'Aube, implanté sur 3 communes⁴¹, comme une Zone d'activités économiques (ZAE) de fonction structurante au même titre que 8 autres espaces d'activités sur le territoire de l'EPCI.

La collectivité indique que le PLU génère une consommation d'espaces d'environ 100 hectares principalement pour le Parc logistique de l'Aube, en tant qu'élément structurant de l'activité économique à l'échelle du département⁴².

Selon la BD OCS Grand Est, la couverture du sol du Parc logistique de l'Aube (voir illustration ci-après) est essentiellement constituée de formations herbacées à usage agricole (vert clair) et dans une moindre mesure par un peuplement de feuillus (vert foncé). Le reste de l'emprise est occupé par des zones bâties (en rose).

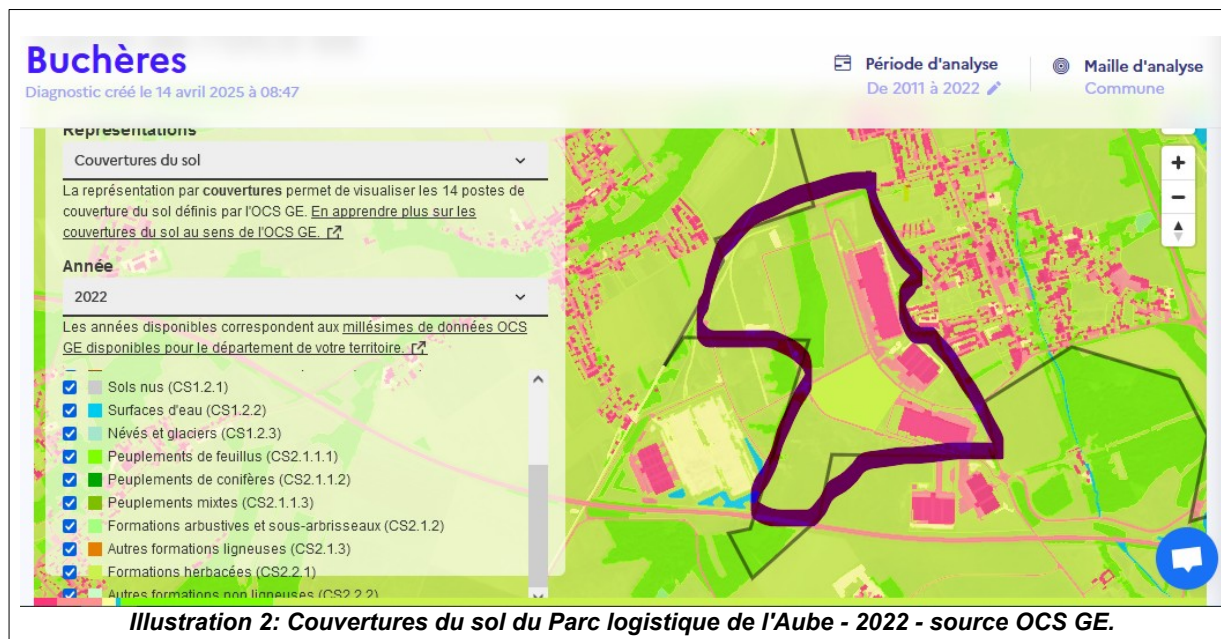
Le Parc logistique de l'Aube a fait l'objet d'une Zone d'aménagement concerté créée le 17 novembre 2003, qui a été classée en zone 1AUW au PLU en vigueur. **Il appartient à la collectivité de s'assurer et de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante.**

40 https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/vie_et_action/observatoire/Cahier-de-l-Observatoire-n2_TCM_2024_Syndicat-Depart-DDT.pdf

41 Buchères, Mousse et Saint-Léger-près-Troyes.

42 <https://www.aube.fr/104-parc-logistique-de-l-aube.htm>

A minima, la surface de la zone UYW non bâtie doit être comptabilisée dans la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à défaut de prise en compte de cette consommation foncière par le passé, sur le territoire de la collectivité.



L'Ae recommande à la collectivité de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante. Dans l'affirmative, il conviendra de préciser si les surfaces affectées s'inscrivent bien dans les limites de l'enveloppe octroyée à Troyes Champagne Métropole pour l'ensemble de ses zones d'activités de fonction structurante. Dans le cas contraire, il conviendra d'en préciser les raisons (surfaces existantes déjà comptabilisées par exemple).

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles et agricoles

La zone naturelle couvre 343,73 ha du territoire. Les surfaces agricoles occupent 47,01 ha du territoire communal. La zone agricole (A) comprend un secteur Aa (24,62 ha) inconstructible qui représente, selon la collectivité, le futur potentiel foncier de la commune.

Selon la note à l'attention de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers⁴³ (CDPENAF), le PLU ne comporte pas de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées⁴⁴ (STECAL).

L'Ae observe la présence de secteurs Nj dans les extraits cartographiques insérés dans le rapport de présentation. Ces secteurs d'une surface de 14,96 ha ont finalement été intégrés, selon l'analyse de l'Ae, à la zone urbaine UC, sans aucune précision ni justification.

L'Ae relève que :

43 La commission émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

44 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

- la définition des annexes n'est pas suffisamment bien encadrée au sein du règlement écrit : « *Constructions annexes : locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...* » ;
- le dossier ne justifie pas de la nécessité d'autoriser une emprise au sol allant jusqu'à 50 m² pour une annexe, sans en limiter le nombre ;

ce qui n'apparaît pas compatible avec le caractère naturel du secteur.

L'Ae recommande à la collectivité d'expliquer l'identification de secteurs Nj, d'une surface de 14,96 ha au sein des extraits cartographiques du rapport de présentation et de justifier de leur classement en zone urbaine UC.

Elle recommande de limiter la réalisation d'annexes en zone naturelle N à 1 seul abri de jardin d'une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière, de façon à préserver le caractère naturel de la zone N.

L'Ae rappelle que l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Les zones Natura 2000

Le dossier précise que ni la commune, ni sa périphérie proche ne sont concernées par un site Natura 2000 et qu'à ce titre, le PLU n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches (6 km).

L'Ae rappelle que dans le cadre d'une évaluation environnementale et bien qu'aucun site Natura 2000 ne soit répertorié sur le territoire communal, une analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 doit être fournie. Le PLU doit présenter les sites Natura 2000 les plus proches de la commune (dans un rayon raisonnable de 10 à 20 km) et évaluer les incidences négatives possibles⁴⁵.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 proches.

Les zones humides

Le règlement graphique identifie les zones humides au titre de la « Loi sur l'eau⁴⁶ » et les zones humides par diagnostic.

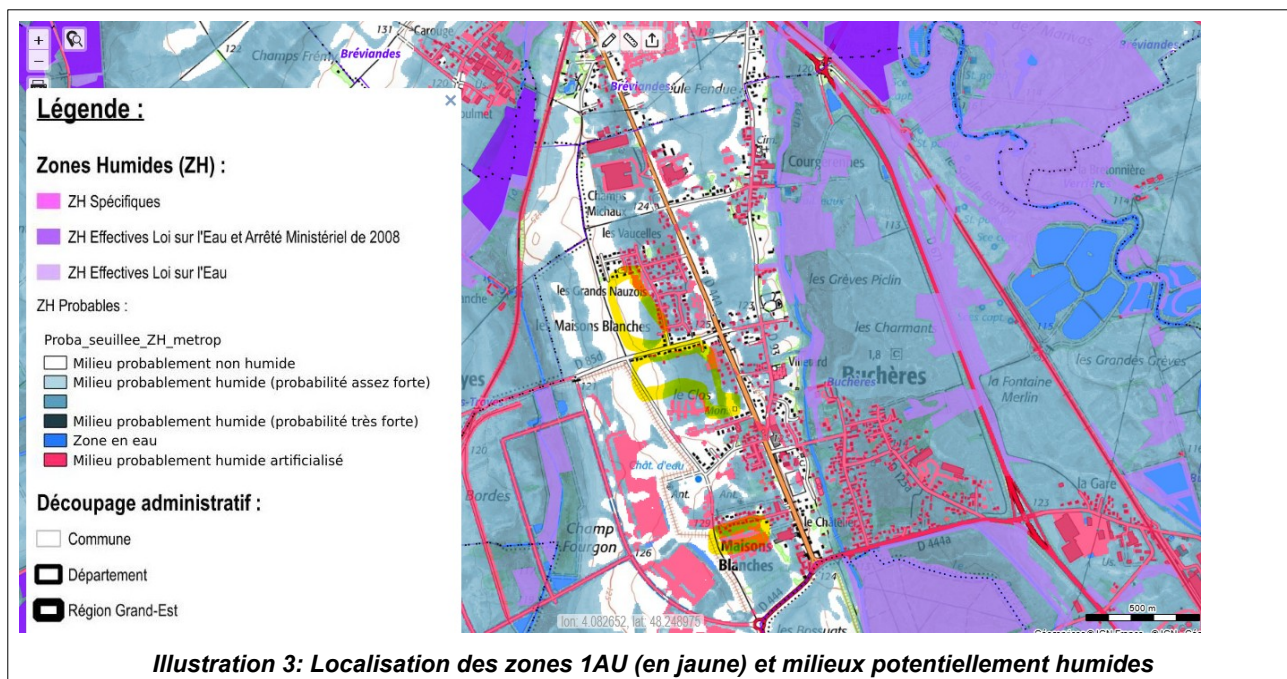
Selon la cartographie des zones humides en Grand Est⁴⁷ la présence potentielle de zones humides est pressentie notamment au niveau des zones 1AU prévues pour l'habitat. Le dossier ne comporte aucune expertise zones humides permettant de confirmer ou d'écarter leur présence sur les zones à urbaniser. L'Ae relève également que certains secteurs constructibles sont situés sur des zones humides ou potentiellement humides.

De plus, l'Ae note que l'emplacement réservé n°8 qui concerne l'élargissement de la route départementale RD 671 (8,02 ha) est localisé sur des zones humides « Loi sur l'eau ». Le dossier n'apporte pas d'éléments justifiant du choix du moindre impact environnemental pour cet emplacement réservé.

45 Article R. 414-19 du code de l'environnement.

46 Loi du 3 janvier 1992 qui consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

47 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mise-a-disposition-d-une-cartographie-regionale-a17640.html>



L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁴⁸ qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

La MRAe souligne l'importance des zones humides, notamment pour l'adaptation des territoires au changement climatique ; en effet, outre leur capacité de stockage de carbone, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et contribuent à rafraîchir le territoire en période de fortes chaleurs.

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- **une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser AU, et sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées et, le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation ;**
- **les éléments permettant de justifier que l'emprise de l'emplacement réservé n°8 affecté à l'élargissement de la route départementale RD 671 est la solution de moindre impact environnemental et de décliner la séquence dite Éviter, Réduire, Compenser (ERC)⁴⁹, en lien avec l'Agence routière départementale, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°8.**

48 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

49 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement.

La trame verte et bleue

L'Ae constate que le règlement graphique identifie certains éléments remarquables du paysage par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : espaces boisés, ripisylves, cœurs d'îlots, fonds de jardins, vergers et espaces de respiration. L'Ae constate que le règlement autorise la construction dans et sur ces espaces : extension de constructions existantes (dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire ou un maximum de 50 m² pour les constructions de plus de 150 m²) ainsi que la réalisation d'annexes de constructions existantes, jusqu'à 50 m² d'emprise au sol.

L'ensemble de ces dispositions interpelle fortement l'Ae notamment vis-à-vis de la vocation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage se trouvent ainsi non respectés.

De plus, l'Ae constate que le dossier ne comporte pas d'inventaire des haies sur son territoire qui pourraient faire l'objet d'une préservation par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'Ae rappelle que, le linéaire de haies ayant très fortement diminué ces dernières décennies, une action nationale est en cours pour d'abord protéger les haies existantes, car elles présentent les meilleures fonctions écologiques et agronomiques (stockage de l'eau et du carbone, abri d'une riche biodiversité, protection vis-à-vis de l'érosion et du vent...) et en complément et non en substitution, implanter de nouvelles haies dont le bénéfice écologique viendra progressivement.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger ;**
- **réaliser un inventaire des haies sur son territoire et assurer leur préservation stricte au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

L'Ae note que le dossier ne comporte ni annexe technique ni plan du réseau d'eau potable.

Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de servitudes d'utilité publique. En revanche, les 3 arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique n'ont pas été annexés au PLU.

Contrairement à ce qu'affirme le dossier sur un classement des périmètres de protection de captage en totalité en zone naturelle N, l'Ae observe qu'une partie des périmètres de protection éloignée concerne également la zone urbaine UC. L'Ae rappelle que toute nouvelle construction devra satisfaire aux servitudes établies dans les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique n°86-2322 du 12 juin 1986, n°87-0252 du 26 janvier 1987 et n°87-4181 du 28 septembre 1987.

La ressource en eau est jugée satisfaisante d'un point de vue quantitatif. D'un point de vue qualitatif, l'Ae relève que l'ensemble du département de l'Aube est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates, ce que le dossier n'a pas étudié.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le dossier par l'annexe technique et le plan du réseau d'eau potable ;**

Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées. Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité.

Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU, PLUi.

- **compléter le dossier par les 3 arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages d'eau potable et indiquer au règlement écrit des zones concernées, que les constructions devront satisfaire aux servitudes établies dans ces arrêtés ;**
- **mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » applicable depuis le 1^{er} septembre 2024.**

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le dossier indique sans autre précision que Troyes Champagne Métropole exerce la compétence assainissement collectif sur 26 des 81 communes de son périmètre et que la commune de Buchères en fait partie. Le dossier ne comporte pas d'annexe technique sur l'assainissement et le rapport n'a pas étudié les conséquences de son développement urbain et industriel sur le réseau d'assainissement.

Selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁵⁰, cette station traite les effluents de 22 communes et a une capacité nominale de 260 000 EH. En 2023, elle présentait une conformité en équipement et en performance.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexe technique du réseau d'assainissement et par l'analyse des impacts du développement résidentiel et du développement industriel projetés sur l'ensemble du réseau d'assainissement afin de démontrer qu'il sera en mesure d'absorber les surplus des rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

3.4. Les risques et nuisances

3.4.1. Les risques naturels

Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Le territoire communal est concerné par les dispositions du PPRi de l'agglomération troyenne approuvé le 13 avril 2017. Le dossier indique que la commune est identifiée comme un Territoire à risque important⁵¹ (TRI) et fait l'objet d'un Programme d'actions de prévention des inondations⁵² (PAPI).

Les dispositions générales du règlement écrit signalent le report du zonage réglementaire du PPRi sur les différentes planches du règlement graphique du PLU. Elles rappellent l'existence du règlement du PPRi et signalent qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du PLU et celui du PPRi, c'est ce dernier qui s'impose. L'Ae constate que le règlement et les cartographies du PPRi sont annexés au PLU. En revanche, il manque l'arrêté préfectoral.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 approuvant le Plan de prévention du risque inondation de l'agglomération troyenne.

50 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-031003001000>

51 Un TRI est une zone où les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (comparés à la situation du district hydrographique), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de la part de l'État et des parties prenantes concernées devant aboutir à la mise en place obligatoire de stratégies locales de gestion des risques d'inondation.

52 Le dispositif « PAPI » est un appel à projet initié par l'État depuis 2002. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion globale des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin de risque cohérent, en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Ces programmes sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements et constituent le cadre d'un partenariat étroit avec l'État en matière de prévention des inondations.

À partir d'un diagnostic permettant de caractériser la vulnérabilité du territoire aux inondations, une stratégie globale d'intervention partagée entre acteurs de la prévention est établie à l'échelle du bassin de risque et déclinée dans un programme d'actions.

3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Installations classées pour la protection de l'environnement et risque industriel

Le rapport de présentation identifie 26 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le territoire et précise que Buchères est concernée par la présence d'un silo à enjeux très importants appartenant à la société VIVESCIA et d'un site Seveso⁵³ seuil haut (DISLAUB).

Selon les données disponibles sur le site georisques.gouv.fr⁵⁴, 10 ICPE sont répertoriées sur le territoire.

L'Ae note que le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé le 09 décembre 2010, concernant la société DISLAUB, ICPE Seveso seuil haut, est annexé au PLU. En revanche, l'Ae constate qu'il n'est pas correctement pris en compte. Le périmètre d'isolement d'installation classée reporté aux règlements graphiques ne correspond pas au périmètre du PPRT qui comporte autour des installations une zone d'effets thermiques de 8 kW/m² (effets très graves sur la vie humaine) et une zone d'effets de surpression (effets significatifs sur la vie humaine).

De plus, le dossier ne prend pas en compte :

- les installations de VIVESCIA (ICPE, régime de l'enregistrement) qui sont à l'origine d'effets dangereux au-delà des limites de propriété (document d'information sur les risques industriels relatifs aux installations de la société Vivescia transmis à la collectivité en 2010) ;
- les installations de PETIT BATEAU (ICPE, régime de l'enregistrement) qui sont à l'origine d'effets dangereux au-delà des limites de propriété (document d'information sur les risques industriels relatifs aux installations de la société CONCERTO DEVELOPPEMENT, désormais exploitée par PETIT BATEAU, transmis à la collectivité en 2014) ;
- les installations de EURODIF (ICPE, régime de l'enregistrement) qui selon l'étude de dangers de 2011 étaient à l'origine d'effets sortants. L'exploitation a cependant amélioré les dispositions constructives retenues, permettant de confiner les effets à l'intérieur du site. L'Ae note également que l'emplacement de EURODIF reporté dans le dossier est erroné.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **corriger le rapport de présentation en actualisant les données et la localisation des installations classées pour la protection de l'environnement ;**
- **bien prendre en compte le Plan de prévention des risques technologiques de la société DISLAUB en reportant sur le règlement graphique le périmètre du PPRT tel qu'il a été approuvé le 09 décembre 2010 ;**
- **reporter les différentes zones d'effets des installations classées pour la protection de l'environnement qui impactent le territoire de BUCHERES, notamment vis-à-vis des impacts au-delà des limites de propriété et des zones urbaines.**

Sites et sols pollués

Le dossier localise 9 anciens sites industriels ou activités de service potentiellement polluants (base de données CASIAS⁵⁵). La base de données Géorisques en répertorie 10. 2 sites pollués ou

53 Le statut SEVESO des ICPE est introduit par la directive n° 2012/18/UE du 04/07/12 dite « SEVESO 3 » entrée en vigueur en France le 1er juin 2015. Cette directive, dont l'application relève de l'Inspection des installations classées, impose des exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux.

Le statut SEVESO s'applique aux installations utilisant les substances ou mélanges énumérés dans la nomenclature des installations classées sous les rubriques 4xxx.

Le statut SEVESO distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses susceptible d'être présente dans l'installation :

- les établissements Seveso seuil haut
- les établissements Seveso seuil bas.

À chacun de ces statuts correspondent des mesures de sécurité et des procédures particulières définies dans la directive Seveso 3.

54 <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

55 La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sont également répertoriés.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols⁵⁶, par anticipation des projets d'aménagement, doit être faite pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage envisagé.

L'Ae rappelle qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les établissements accueillant des personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL⁵⁷ du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM)⁵⁸ afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

Pour une meilleure prise en compte du risque de pollution, une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » pourrait être reportée sur les documents graphiques permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie avant la confirmation de l'usage envisagé.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- **la localisation de tous les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle et l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) ;**
- **l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être portée sur la qualité des sols et une étude de sols réalisée.**

Le risque rupture de barrage

Buchères est concernée par le risque de rupture de barrage caractérisé par la présence du barrage du lac-réservoir Seine. Une carte des zones submersibles est annexée au PLU. Un plan particulier d'intervention (PPI) est en vigueur depuis le 28 mars 2017. L'Ae constate que la brochure qui présente les principales mesures et dispositions en cas de risque avéré sur le territoire de Buchères n'est pas jointe au dossier. Elle est disponible sur le site de la Préfecture de l'Aube⁵⁹.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexion au PLU de la brochure présentant les principales mesures et dispositions en cas de rupture du barrage du lac-réservoir Seine.

Les transports de matières dangereuses

Le rapport identifie bien le risque lié aux transports de matières dangereuses (TMD) par voie routière, voie ferrée et par canalisation de transport de gaz naturel. Cette dernière qui traverse des zones urbanisées, est bien reportée au plan de servitudes d'utilité publique. En revanche le règlement écrit ne comporte aucune information ni prescription relatives aux risques liés à la présence d'un gazoduc.

56 Articles R.556-1 et R556-2 du code de l'environnement.

57 <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/base-de-donnees/bd-activipoll>

58 Le BRGM est l'établissement public français de référence dans les applications des sciences de la Terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol. C'est le service géologique national français.

59 <https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-de-la-population/Securite-civile/Gestion-de-crise/Plans-particuliers-d-intervention-des-barrages-des-lacs-reservoirs-Seine-Aube-et-Marne>

L'Ae recommande à la collectivité de compléter les dispositions générales du règlement écrit en rappelant l'existence des risques liés aux transports de matières dangereuses notamment en milieu urbanisé.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Le rapport de présentation identifie bien les différentes infrastructures de transports terrestres concernées par un classement sonore. Cependant les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres ne sont pas annexés au dossier. Les reculs ne sont ni reportés sur les règlements graphiques ni mentionnés au règlement écrit.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres (routières et ferroviaires) et de compléter les règlements graphiques et écrit par les reculs le long des voies concernées.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

L'Ae rappelle que Troyes Champagne Métropole a l'obligation de disposer d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET) depuis le 1^{er} janvier 2019.

L'article L.229-26 du code de l'environnement prévoit en effet la mise en place de ce plan, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2018 ou dans un délai de 2 ans à compter de leur création ou de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.

L'Ae signale à la collectivité qu'elle a rendu un avis (n°2023AGE52) sur le PCAET de Troyes Champagne Métropole (en cours d'élaboration) le 03 août 2023⁶⁰.

L'adaptation au changement climatique et la lutte contre le changement climatique

L'Ae salue la présence d'un diagnostic de la vulnérabilité du territoire qui nécessite cependant d'être actualisé. Le document ne prend pas en compte le règlement graphique du PLU révisé. L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante :<https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients⁶¹ et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique⁶².

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **pour lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre :**
 - **préserver les prairies et les zones humides qui stockent une grande part du carbone ;**
 - **développer les énergies renouvelables, comme indiqué ci-après ;**
 - **développer l'offre de transports en commun et leur promotion entre les communes de l'intercommunalité et avec les intercommunalités voisines, ainsi que les déplacements à pied et à vélo ;**
- **pour adapter le territoire au changement climatique :**
 - **actualiser le diagnostic de la vulnérabilité du territoire en se référant aux outils précités ;**
 - **définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique, et les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU.**

60 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age52.pdf>

61 <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

62 [Adaptation au changement climatique : un guide pour les entreprises - ADEME Infos](#)

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

L'Ae note favorablement l'OAP « Bio climatisme et énergies renouvelables ». Elle prend acte de la situation de la commune à l'intérieur de la zone d'exclusion⁶³ identifiée pour les éoliennes autour du site UNESCO⁶⁴ des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. Le rapport indique que la commune recherche l'autonomie énergétique, qu'elle souhaite développer les énergies renouvelables et que le Parc logistique de l'Aube présente un potentiel important. TCM souhaite contrôler leur implantation, en veillant à leur intégration dans le paysage et à l'absence de nuisances pour les habitants.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande à la collectivité d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre ; elle recommande également de mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier présente des indicateurs de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU à échéance du PLU. L'Ae relève l'absence de précisions concernant l'état initial de référence (valeur « zéro »), la valeur cible ainsi que les modalités de correction des indicateurs en cas de non-atteinte des objectifs.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le chapitre sur les indicateurs de suivi par les valeurs « zéro », les valeurs cibles ainsi que les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices).

3.7. Le résumé non technique

Le dossier comprend un résumé non technique qui nécessite d'être revu afin de mieux présenter les enjeux environnementaux et leur prise en compte dans le projet de révision du PLU.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par un résumé non technique de l'évaluation environnementale de la procédure de révision du PLU qui présentera les enjeux environnementaux et leurs modalités de prise en compte.

METZ, le 24 juillet 2025
Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le Président par intérim,



Jérôme GIURICI

63 C'est une zone d'exclusion et de vigilance vis-à-vis de l'éolien autour d'un bien du Patrimoine mondial - les Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. Elle permet de guider les porteurs de projet dans l'implantation d'extensions et de nouveaux parcs éoliens. Des préconisations et des outils méthodologiques sont définis afin de garantir un développement respectueux des paysages viticoles champenois.

64 L'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture est une institution spécialisée internationale de l'Organisation des Nations unies, créée le 16 novembre 1945 à la suite des dégâts et des massacres de la Seconde Guerre mondiale.

AR Révision du PLU de Buchères
BERGERAT Cécile <cecile.bergerat@grandest.fr>



64.8 Ko

mar. 22/04/2025 13:42

À: Queudelin Sylvie <sylvie.queudelin@troyes-cm.fr>

Bonjour Madame, Monsieur,

Vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification sous votre référence « 2025-135/SQ » réceptionné le 09/04/2025 sous le numéro de courrier interne A25-GE007783.

Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission.

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

En vertu de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et des ordonnances et décrets d'application, le SRADDET est un schéma régional stratégique à horizon 2050, intégrateur des grandes politiques d'aménagement durable et d'équité territoriale à caractère prescriptif. Les documents cibles du SRADDET sont les SCoT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

Adopté en 2019, le SRADDET du Grand Est comporte 30 objectifs et 30 mesures autour de deux axes : le premier porte l'ambition d'une région qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement, le second vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté. Après concertation, le SRADDET est actuellement en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions. Pour plus de précisions, vous pouvez consulter le lien <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>

Vous en souhaitant bonne réception, sincèrement vôtre.

PS : nous vous remercions par avance de bien vouloir si possible adresser vos prochaines demandes d'accusé réception de documents d'urbanisme sur la boîte-mail prévue à cet effet :

ppa-urbanisme@grandest.fr

P/o le Directeur de la Cohésion des Territoires

Clara JEZEWSKI-BEC

Adjointe de Service

Cheffe du pôle Ingénierie ruralité

Service Ingénierie Planification Nouveaux usages numériques

Direction de l'Intelligence Territoriale et de la Santé

Région Grand Est - Site de Strasbourg

1 place Adrien Zeller | BP 91006

67070 STRASBOURG



ALSACE
CHAMPAGNE-ARDENNE
LORRAINE



Troyes, le 09 septembre 2025

**POLE PATRIMOINE
ET ENVIRONNEMENT**

Direction transition écologique,
mobilités et aménagement

Monsieur Philippe GUNDALL
Maire

Mairie de Buchères
1 rue de la Mairie
10800 BUCHERES

Affaire suivie par : Marie-Pierre POKALSKY ☎ 03.25.42.52.26

marie-pierre.pokalsky@aube.fr

Nos réf. : PPE/DTEMA/MPP/2025-215

Objet : Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 juin 2025, vous avez transmis au Conseil départemental de l'Aube, le projet de révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), arrêté par délibération du Conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole du 22 mai 2025.

Après analyse du document, je souhaite vous faire part d'une remarque concernant le règlement de la zone 1AUW relative à la hauteur maximale des constructions fixée à 40 mètres.

Il est à noter que cette règle diffère fortement des PLU de Moussey et de Saint-Léger-près-Troyes, qui limitent la hauteur des constructions à 18 mètres. Je souhaite rappeler également que, lors de la création de la zone d'activité, les PLU des trois communes concernées avaient été harmonisés afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans le cadre de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Les deux communes voisines, également concernées par la ZAC du Parc logistique de l'Aube, se sont prononcées défavorablement à cette disposition autorisant les constructions de 40 mètres de haut.

Dans un souci de cohérence intercommunale, mais aussi afin de limiter l'impact visuel de bâtiments de grande hauteur et de préserver la qualité de vie des riverains compte tenu de la proximité immédiate des zones habitées, le Conseil départemental de l'Aube s'associe à la position des communes voisines et considère qu'il serait opportun de réexaminer cette disposition relative à la hauteur maximale.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération cet avis dans le cadre de la procédure en cours.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil départemental,



Philippe PICHERY

Copie transmise pour information à :

- Madame Catherine LEDOUBLE – Vice-Présidente – Troyes Champagne Métropole

Gomis Dessia

De: Gruet Yan <yan.gruet@aube.fr>
Envoyé: mardi 17 juin 2025 18:11
À: Queudelin Sylvie; PLUI; caroline.sartori@auddice.com; laurent.verrydt@aube.fr; commune.bucheres10@wanadoo.fr
Cc: marie-pierre.pokalsky@aube.fr; carole.duval@aube.fr
Objet: TR: BUCHERES - révision PLU
Pièces jointes: 2025022502plandalignement_postMarque.pdf; Suppressionalignemennt_signed.pdf

Bonjour,

Pour la Direction des Routes du Département, les documents transmis appellent les même remarques que celles formulées fin 2024 – Cf échanges ci-dessous pour OAP-Le Clos.

Pour ce qui concerne le PLA, c'est Madame Pokalsky au sein du CD10 qu'il s'agit de consulter.

Suppression plan alignement :

Je rappelle que nous souhaitons profiter de l'enquête publique pour prévoir la suppression des plans d'alignements sur la RD93.

- ➔ Cf échanges précédents ci-dessous.
- ➔ Nous pouvons venir en Mairie expliciter ce sujet. Il s'agit qu'elle nous contacte pour prise de RDV.
- ➔ exemples de courrier et de délibération de StPouange, en PJ4+5, le cas échéant

Cordialement,

Yan GRUET

Responsable du Service des Routes
ARD secteur Troyes

Département de l'Aube
Pôle Patrimoine et Environnement
Direction des Routes

Tel : 03 25 46 44 60
Port : 07 85 08 08 98

De : sylvie.queudelin@troyes-cm.fr [mailto:sylvie.queudelin@troyes-cm.fr] **De la part de** plui.tcm@troyes-cm.fr
Envoyé : mardi 22 avril 2025 12:22
À : Gruet Yan
Objet : RE: Vous avez un courrier recommandé à ouvrir [407353-MJITKW-650098] - PLU de Buchères

Bonjour Monsieur Gruet,

Le lien pour télécharger le dossier est dans le corps du texte du message Xcesar. Je vous remets le lien ci-dessous :

<https://auddice.fromsmash.com/PLU-Bucheres-Arret-du-projet>

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement,

Sylvie QUEUDELIN

Assistante administrative et financière

Pôle Équilibre du territoire – Habitat - Politique de la ville - Dispositifs contractuels

Tél. : 03.25.45.27.41



De : Gruet Yan

Envoyé : jeudi 7 novembre 2024 19:02

À : 'philippefaivre.bucheres@orange.fr'; 'Philippe GUNDALL'

Cc : caroline.sartori@auddice.com; Verrydt Laurent; 'commune.bucheres10@wanadoo.fr'

Objet : BUCHERES - révision PLU

Bonjour M. Gundall, bonjour M Faivre, Chers Philippes,

Je reviens vers vous pour dans le cadre de votre révision de PLU suite à notre rencontre du printemps.

Suppression des plans d'alignement (à inclure dans l'enquête publique) :

- Il s'agit de la suppression des 2 plans suivants :
 - Un plan approuvé le 17/11/1936 – traverse de Villetard
 - Un plan modificatif du plan du 17/11/1936, approuvé le 09/05/1949.
- Cf en PJ les Cartouches de ces plans, disponibles à l'ARD et pour l'enquête publique
- Après vérification, ces plans n'ont plus d'utilité : tous les alignements ont été réalisés, sauf au niveau de la maison sise au 46 rue des Vaucelles, face à la Chapelle, photo ci-dessous, et extrait du plan dans la PJ.
- Pour moi il ne faut même pas mettre un emplacement réservé car on va pas détruire une maison, et pour traiter l'accessibilité au besoin il peut être aménagé un rétrécissement ponctuel de chaussée en amont du carrefour avec la rue de l'Église
- On peut donc supprimer ces plans.
- On en parle au besoin.

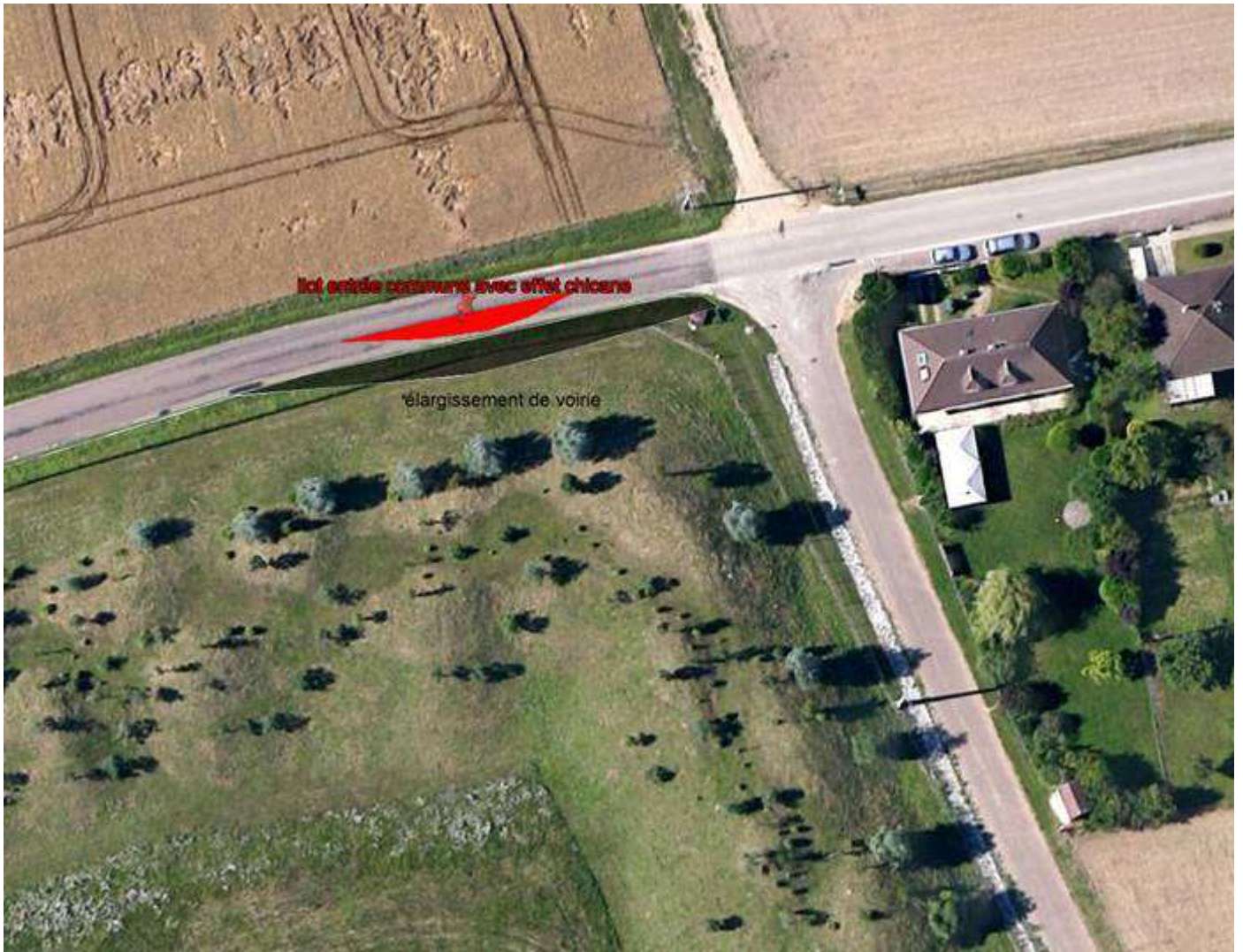


OAP : Lotissements entrée de commune côté StLéger, rue Poirier StJean RD85d – Cf 2è PJ

. **OAP – Grand Nozois** : la visibilité à l'accès prévu est de 7à8s, ce qui est correct : OK

. **OAP – Les Clos** :

- si la sortie de l'avenue Morel est envisagée sur la rue du Poirier StJean RD85d : du fait de la bosse et de la courbe sur la route, ainsi que taus+grillage du PLA et panneau d'entrée de commune, la visibilité est de 4s, avec des usagers qui roulent à 80-90 car la section est hors agglomération → très insuffisant = DANGER
- le cas échéant, il s'agirait de réaliser un aménagement de l'entrée de commune, comme schématisé ci-dessous et ci-joint.
- Cet aménagement serait à la charge de la commune (subventionnable à 25% par le CD), ou de l'aménageur.
- Un RDV sur site peut être organisée, au souhait de la commune
- Sinon, la sortie de ce lotissement peut se faire via la voie communale rue Gorges TREMET, dont la sortie sur la RD444 est sécurisée



. autres : pas de Remarques

Bien cordialement, et à disposition pour tout complément,

Yan GRUET

Responsable du Service des Routes
ARD secteur Troyes

Département de l'Aube
Pôle Patrimoine et Environnement
Direction des Routes

Tel : 03 25 46 44 60
Port : 07 85 08 08 98

De : Philippe FAIVRE <philippefaivre.bucheres@orange.fr>

Envoyé : vendredi 22 mars 2024 16:00

À : ARS; Chantal Broquet; hervé Couche; Vincent Demaret; Gris; Gundall; haquetfrancois; Arnaud Million; nztikidhulst; patris; Verrydt Laurent; stephanie artaud; monique morell

Objet : Rappel , réunion PLU du jeudi 28 mars à 9h30 Mairie de Bucheres

Bonjour à tous,

Je vous rappelle notre réunion de travail concernant la révision de notre PLU du jeudi 28 mars à 9h30 .

Comptant sur votre présence.

Bien cordialement

Bon weekend

Philippe FAIVRE
Mairie de BUCHERES
Maire ADJOINT
1 er Adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement et de l'Energie
Tel: 06 17 59 31 92

<https://www.fondation-patrimoine.org/les-projets/chapelle-de-la-nativite-sainte-vierge-bucheres>



De : Merlino Sandrine
Envoyé : mercredi 24 janvier 2024 12:32
À : caroline.sartori@auddice.com
Cc : ddt-direction@aubes.gouv.fr; Verrydt Laurent; Gruet Yan
Objet : PLU DE BUCHERES

Bonjour,

Suite à une réunion en mairie de Buchères à laquelle Laurent VERRYDT, mon collègue et moi-même avons participé ce matin, il s'avère que des coquilles s'étaient glissées dans l'annexe des SUP du PLU, notamment les plans d'alignement.

Il convient de prendre en compte les infos suivantes :

Il existe deux plans d'alignement sur RD, qui concernent tout particulièrement la RD 93 (cf. plan ci-dessous dont la partie verte correspond à la section à mettre à l'alignement) :

- Un plan approuvé le 17/11/1936 – traverse de Villetard
- Un plan modificatif du plan du 17/11/1936, approuvé le 09/05/1949.



L'emplacement réservé dont nous avons parlé ce matin, concerne en fait la rocade Ouest de la RD 610 et non la RD 444, et nous le gardons.

Pour info, la carte Zones d'aménagement différé (plan 7) semble englober des communes alentour. La délimitation sera à revoir.

Et le service gestionnaire des routes départementales est désormais l'Agence Routière du Département (ARD) – secteur Troyes (pour Buchères entre autres)

Bien cordialement.

Sandrine MERLINO
Chargée d'ingénierie exploitation
Service Local d'Aménagement de Troyes
Localisation : 17 Place de la Libération
10000 TROYES

Tél : 03.25.46.44.63
Fax : 03.25.42.52.89

Adresse postale du SLA
2 rue Pierre Labonde – BP 394 - 10026 TROYES CEDEX
Tél : 03.25.46.44.60

De: DITGE Urbanisme <ditge_urbanisme@sncf.fr>
Envoyé: mardi 24 juin 2025 18:51
À: PLUI
Cc: ditge_urbanisme@sncf.fr
Objet: Avis sur projets arrêtés Révisions PLU BUCHERES - ROSIERES - SAINT-POUANGE

Madame QUEUDELIN,

SNCF IMMOBILIER vous remercie de l'avoir sollicité dans le cadre de l'instruction de ces dossiers de révision des PLU des communes de BUCHERES – ROSIERES PRES TROYES et SAINT-POUANGE.

Nous n'avons pas de remarques à émettre pour les révisions des PLU de ROSIERES PRES TROYES et SAINT-POUANGE.

Concernant la révision du PLU de BUCHERES nous avons une remarque :

- Dans le document N°6 SUP et notamment la carte des servitudes d'utilités publiques 6b la représentation des SUP T1 n'est pas bonne.

En effet, depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022 de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021, il s'avère que dorénavant l'assiette de représentation des servitudes de type T1 correspond à une bande de terrains de 100m de large (50m de part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée). Cette représentation est disponible sur GEOPORTAIL URBANISME : extrait ci-dessous sur la commune de BUCHERES.

📍 Buchères, 10800

AFFICHER >>

- VUE D'ENSEMBLE DES DOCUMENTS D'URBANISME ⚙️ >
- VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME ⚙️ >
- SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE ⚙️ >
 - Conservation du patrimoine ⚙️ >
 - Ressources et équipements ⚙️ >
 - Énergie ⚙️ >
 - Mines et carrières ⚙️ >
 - Canalisations ⚙️ >
 - Communication ⚙️ >
 - Cours d'eau ⚙️ >
 - Navigation maritime ⚙️ >
 - Transports ferroviaires ou guidés ⚙️ >
 - Servitudes de protection du domaine public
 - Servitudes en tréfonds
 - Réseaux routiers ⚙️ >
 - Circulation aérienne ⚙️ >
 - Remontées mécaniques et pistes de ski ⚙️ >
 - Associations syndicales ⚙️ >
 - Transport par câble en milieu urbain ⚙️ >
 - Communication électronique ⚙️ >
 - Défense nationale ⚙️ >
 - Salubrité et sécurité publique ⚙️ >
- SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ⚙️ >

lon : 4117897
lat : 48.236719

Nous vous remercions pour cette prise en compte.

Cordialement

Frédéric SIMONIN

Chargé de mutabilité

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est
3 boulevard WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX
Mobile : + 33 (0)6 17 77 01 23
frederic.simonin@sncf.fr