

Monsieur Philippe GUNDALL
Mairie de Buchères
1 rue de la Mairie
10 800 BUCHERES

Troyes, le 21 novembre 2023

Affaire suivie par :
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n°42-11-21
Objet : P.A.C. Buchères

Monsieur le Maire,

SYNDICAT
DEPART

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

syndicatdepart.fr

**Direction et
assistance technique**

28, bld Victor Hugo
10000 TROYES
tél. **03 25 71 88 98**
fax 03 25 71 88 89

**Secrétariat
administratif**

Mairie des Noës
10420
Les NOES-PRES-TROYES
tél. 03 25 74 85 86
fax 03 25 74 35 87

Vous m'avez informé par courriel en date du 1^{er} juin 2022 que la commune de Buchères a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2022.

Les objectifs de cette révision font apparaitre divers axes en forte corrélation avec les orientations du SCoT :

- Une mise en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube,
- Développer une démographie en harmonie avec l'identité et l'histoire de la commune tout en prenant en compte la capacité de ses équipements,
- Renforcer le réseau de déplacements doux afin de faciliter l'accès aux équipements, services et commerces,
- Limiter et organiser le volume des extensions urbaines et leurs développements dans le temps,
- Redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme,
- Protéger le caractère du bâti ancien et l'adapter aux enjeux énergétiques et besoins des ménages,
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le bâti et le paysage,
- Valoriser et protéger les espaces naturels et la biodiversité (notamment la vallée de l'Hozain et les espaces boisés),
- Préserver l'activité agricole,
- Mettre en adéquation les emplacements réservés avec le projet de territoire

Aussi, le Syndicat se tient à votre disposition afin de porter à la connaissance de la Commune tout élément nécessaire à la révision de son document d'urbanisme et vous accompagner dans cette réflexion.

Pour rappel, votre commune s'inscrit dans le périmètre du Syndicat DEPART et elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et exécutoire à compter du 29 juillet 2020. En conséquence, votre futur PLU devra s'inscrire en compatibilité avec celui-ci en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

L'intégralité du document de SCoT est aujourd'hui consultable sur le site du Syndicat DEPART à la rubrique « le SCoT des Territoires de l'Aube – Le SCoT approuvé ».

Afin que le document communal puisse au mieux prendre en compte le SCoT et s'appliquer à être compatible avec son document d'orientation et d'objectifs (DOO), vous en trouverez les principaux axes ci-après ainsi que les enjeux qui intéressent particulièrement votre commune :

Volet 1 : Des territoires qui jouent la complémentarité urbain / périurbain / rural,

Conforter l'armature territoriale et une offre d'équipements et de services bien organisée et répartie

- Conforter les fonctions multiples des pôles urbains, dont fait partie la commune et qui ont vocation à accueillir habitat diversifié et logement aidé, grands projets structurants d'équipements et de services, commerces de niveau principal, emploi et activités.
- Penser l'accueil des grands projets structurants en matière d'équipements et de services dans une logique d'aménagement du territoire en privilégiant notamment la bonne accessibilité à l'ensemble du bassin de vie, la proximité à la population, la complémentarité par rapport à l'offre existante, la desserte par le réseau de transports collectifs, et en évitant tout phénomène d'opportunité ou de concurrence.
- Privilégier la localisation des équipements et services en centralité (une localisation en périphérie n'étant à envisager que dans le cas de projets nécessitant des conditions de desserte et d'accessibilité particulières) et développer des liaisons et connexions aménagées (routières ou douces) vers ces centralités.
- Favoriser petits logements et structures dédiées aux personnes âgées dans les centralités ainsi que les opérations de requalification urbaine, de revitalisation des centres-bourgs, intégrant un travail sur l'espace public et le traitement paysager.

Agir pour adapter et diversifier l'offre d'habitat et pour réinvestir les logements anciens

- Prendre en compte les objectifs d'offre en nouveaux logements définis à l'horizon 2035 (à savoir la création de 550 à 650 logements par an pour Troyes Champagne Métropole).
- Favoriser la diversité dans l'offre d'habitat et dans l'accès au logement afin de permettre les parcours résidentiels, une plus grande mixité sociale et générationnelle notamment en considération de la proximité des équipements et services et des transports collectifs.
- Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent ces formes d'habitat diversifiées en tenant compte de l'échelle des constructions existantes afin de ne pas créer de rupture ou d'incohérence avec le bâti environnant. Privilégier les petites opérations pour une meilleure intégration.
- Inciter à la rénovation et à la réhabilitation du parc de logement existant (public et privé) et notamment du bâti ancien.
- Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens (fermes, bâtiments d'activité...), porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs

logements au sein d'une même unité bâtie ou d'une même unité foncière, afin qu'ils ne dénaturent pas la composition existante, son unité, son harmonie et la qualité de son cadre.

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.

Aujourd'hui la commune accueille déjà un habitat présentant une certaine mixité et qui tend à développer un caractère intergénérationnel. Buchères montre aussi en son cœur un souci de concentrer, structurer et mettre en réseau, équipements, services et commerce, objectif qui doit être poursuivi (notamment avec le développement du pôle scolaire et du pôle de sports et loisirs reliés par des circulations douces et le développement possible d'une liaison piétonne vers le centre du vieux Buchères).

Ce travail de diversification de l'habitat, sans créer de rupture dans le tissu urbain, de renforcement et de valorisation de la centralité comme de liaison entre les pôles d'équipement et services doit être observé comme un enjeu d'aménagement du territoire à maintenir.

Cet objectif s'entend dans le respect de la qualité du cadre de vie offert par la commune et de son identité. La commune hérite en effet de son passé rural un bâti traditionnel champenois typique, dont des longères et d'importants corps de fermes qu'il conviendra de ne pas dénaturer notamment dans le cadre de mutations.

Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois

- Analyser et prendre en compte la morphologie urbaine, l'historique des développements, les logiques d'implantation du bâti, les particularités des sites.
- Préserver les coupures d'urbanisation qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation.
- Préserver des espaces de respiration (jardins, boisements, vergers...) qui participent à la qualité du paysage, de l'écologie et du cadre de vie, au sein de la ville et à ses pourtours.
- Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions de l'urbanisation déconnectées du reste du tissu urbanisé. Valoriser en priorité des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des espaces urbanisés et permettant de conforter une centralité, de reconquérir des friches, délaissés, ou espaces dont l'intérêt environnemental et paysager est dégradé, de structurer le tissu bâti, de renforcer les connexions, de profiter des dessertes par les transports collectifs.
- Hiérarchiser et échelonner dans le temps le développement urbain.
- S'engager dans l'objectif régional de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'au moins 50% à l'horizon 2035. Soit un potentiel foncier maximal d'urbanisation de 94 à 177 ha pour la couronne périphérique de l'agglomération troyenne (secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole) à laquelle appartient la commune.
- Perpétuer la qualité des sites et des paysages urbains et villageois, notamment en respectant la manière dont les constructions s'inscrivent dans le site, les hiérarchies en place dans le bâti, les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.
- Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti par des restaurations respectueuses des architectures traditionnelles locales, des modes constructifs, ordonnancements, modénatures et décors existants.
- Favoriser l'intégration des constructions, y compris d'architecture contemporaine, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du bâti traditionnel.

- Veiller à la qualité des interfaces entre espaces privé et public (façades sur rue, clôtures, place du végétal, configuration des accès...) pour maintenir la qualité des espaces communs, des paysages urbains et du vivre ensemble.
- Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement dans le tissu urbain et le paysage.

Buchères, nom dérivé de buxus et Buxières (lieu planté de buis), a prospéré au sud de la capitale auboise entre la vallée de la Seine et une petite terrasse agricole qui la domine à l'ouest, avec en son cœur la rivière Hozain, petit affluent du fleuve calant son cours sur un petit coteau. Cette rivière et ce relief autrefois couvert de vignes et de vergers formant la colonne vertébrale du territoire partageaient le finage entre labours à l'ouest et prairies à l'est (prairies entourées des cordons boisés accompagnant la Seine et l'Hozain).

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 ancien se structure sur deux voies parallèles réunies par une place et formant un H. Il 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. Lui aussi emprunte la forme du village-rue de Champagne avec ses fermes sur cours aux vastes granges et ses longères perpendiculaires à la route dont les pignons accolés à la rue alternent avec des jardins et vergers laissés ouverts.

Sous Louis XV le tracé de l'itinéraire de Paris à Dijon se stabilise avec la création de la Route Royale de Bourgogne qui reporte un peu plus à l'ouest sur la terrasse agricole (et hors d'eau) le flux qui traversait Buchères et Courgerennes. Un pont, toujours visible, est construit à l'occasion. Sur ce nouvel axe se développent alors les hameaux de Maisons Blanches de Villetard en rive gauche de l'Hozain et, au milieu du XIXème siècle, Buchères devenue commune et paroisse reconstruit son église entre le village et son hameau de Courgerennes. Ce siècle est aussi marqué par le creusement d'un canal entre Champagne et Bourgogne qui ne fonctionnera jamais et l'arrivée du chemin de fer qui emmènera l'urbanisation d'un nouveau site : Buchères-Gare.

Mais c'est surtout au XXème siècle que la physionomie et le destin de la commune sont bouleversés. D'abord la Mairie quitte le vieux village pour gagner les abords de la route royale devenue Nationale entre ce dernier, Villetard et Maison-Blanche pour intégrer un remarquable bâtiment art-déco. Elle est suivie par quelques villas entamant l'urbanisation de la terrasse agricole en direction de la plaine. A la fin de la seconde guerre mondiale, Buchères est village martyr. En mémoire de la tragédie, on érige un monument en forme de colossale lanterne aux morts plantée le long de la route nationale comme un signal dans la plaine à l'entrée du nouveau village.

Puis, dans la seconde moitié du siècle dernier la commune entre dans la dynamique périurbaine de l'agglomération troyenne et tout s'accélère. L'itinéraire de la route Nationale (aujourd'hui Départementale 971) est dérivé plus à l'ouest au cœur de la vallée, l'arrivée de l'autoroute et la création d'un échangeur font de la commune la porte sud de l'agglomération et s'accompagne d'un développement des activités économiques. Les abords de l'ancienne route royale puis toute la terrasse agricole se couvrent de-ci-de-là d'opérations de lotissements et de pavillons en mitage des cultures, finissant peu ou prou par enserrer le monument aux morts et faire se rejoindre en pointillés le village et tous ses hameaux. Enfin, au début de notre siècle la création du parc logistique de l'Aube vient recouvrir tout l'ouest du territoire communal (le reste de la terrasse agricole incluant le vallon du ruisseau de Savoie), de sorte que les terres agricoles qui couvraient encore les trois quarts du territoire au début des années 90 représentent aujourd'hui moins de la moitié de la commune, presque à égalité avec les espaces urbanisés.

De cette histoire et des vagues d'urbanisation successives la commune a hérité des anciens village et hameaux présentant encore une belle identité typiquement champenoise avec lesquelles les premiers développements pavillonnaires entretenaient une certaine harmonie dans

les volumes, dans les teintes issues de la palette des matériaux locaux et surtout dans la place laissée au végétal. Ces facteurs ont longtemps permis à la commune le maintien de son identité « rurale » et champenoise.

(Cf fiche-outil « La clôture et le jardin » jointe).

On note cependant que la commune hérite aussi de toute une collection d'opérations d'aménagements développées chacune selon sa logique propre sans cohésion d'ensemble et parfois non reliées entre elles. On observe aussi, depuis les années 2000, une très nette tendance à l'apparition d'un bâti plus disparate fait de modèles extérieurs à la région (maison Pays de Loire blanche et grise, mas provençal, jeux de volumes et toitures alambiqués...) et à l'apparition de plus en plus systématique de murs en clôture en lieu et place des haies traditionnelles. Tout cela s'inscrit en rupture avec l'ambiance et l'harmonie historique de la commune, pourtant gage de qualité du cadre de vie commun.

Cela est d'autant plus regrettable que l'ensemble encore cohérent que forme l'agglomération grâce à la colonne vertébrale verte offerte par l'Hozain et son coteau, reste encore animé de tout un grand et petit patrimoine caractéristique de la région fait d'anciennes longères et fermes sur cour, chapelle romane, église néo-classique, rare pont XVIIIème, château, ancienne et nouvelle mairie, villa et demeures bourgeoises, monument et lanterne aux morts, ancien canal... A cela s'ajoutent des formations végétales remarquables comme des bois, mails, alignements, parcs et espaces verts ou de sports et loisirs qui, en réseau, structurent le cœur même de la commune.

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.

Ces éléments 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.

Enfin, quant à l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il reviendra à la commune d'en prendre sa part notamment en privilégiant les espaces interstitiels laissés libres 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.

Volet 2 : Des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités,

Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

- Identifier, cartographier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé, ripisylve...), les vues remarquables, ainsi que les éléments identitaires plus ponctuels, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).
- Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités mentionnées au DOO et spécifiques aux grandes vallées (et à la Champagne Humide).
- Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire...) et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte.
- Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, en définissant des principes d'aménagement adaptés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.
- Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers... pouvant être traduits dans le PLU sous forme d'espaces boisés classés, de secteurs spécifiques de jardins et vergers (Uj, Aj, Nj...), d'identifications et mesures au titre de la loi paysage, d'OAP, de plantations à réaliser, d'emplacements réservés...).
- Eviter les constructions sur les sites exposés ou sensibles du point de vue paysager.
- Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, leur diversité et l'utilisation de végétaux de tous développements.
- Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.
- Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées dans les agglomérations et traduire les principes issus des Etudes d'entrées de ville dans les documents d'urbanisme.
- Veiller à ce que les dispositions du PLU favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.
- Veiller à l'intégration paysagère des infrastructures techniques et des installations liées au développement des énergies renouvelables (unités de méthanisation, parcs photovoltaïques...)
- La commune étant concernée par la zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, il conviendra de proscrire la création de parcs éoliens en co-visibilité avec le vignoble de Montgueux et la « Côte de Troyes ».

L'objectif de préservation des paysages et des patrimoines de Buchères se confond très largement avec celui de mettre en œuvre un urbanisme de qualité et de respecter l'identité et les particularités de la commune vu précédemment.

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 boisement 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-naturelle 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 la vallée et la chapelle elle-même.

En fil rouge, partout sur le territoire l'arbre joue un rôle structurant fort, en dessinant la vallée, en accompagnant et révélant les cours d'eau, en créant un écrin autour de la ville l'intégrant plus en douceur dans le paysage, en ponctuant et animant la plaine...

Les caractéristiques comme la fragilité de ces paysages doivent être pris en compte et la qualité de ces vues maintenue.

Cela d'autant plus que la commune occupe une position stratégique à l'entrée sud de l'agglomération de Troyes, l'une des principales entrées autoroutières sur le territoire dont l'image emporte celle de tout un bassin de vie.

Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires

- S'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue (TVB) définie à l'échelle du SCoT et la trame verte et bleue urbaine (TVBU) définie à l'échelle de l'agglomération troyenne et répondant aux enjeux de la préservation de la nature en ville.
(Une carte extraite de la TVBU est jointe à ce courrier).
- Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
 - . La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
 - . L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces (délimitation d'espaces boisés classés, identification en tant qu'éléments de paysage...).
- Interdire la création de zones à urbaniser remettant en cause la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés au sein de la TVB et préserver la naturalité de ces corridors et des réservoirs de biodiversité en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu.
- Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser (par exemple via des principes d'espaces tampons, de transition, de coulées vertes, de liaisons douces... dans les OAP des PLU).
- Envisager la restauration ou la remise en bon état des continuités écologiques fragmentées ou non fonctionnelles.
- Privilégier une approche multifonctionnelle de la trame verte et bleue en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces contribuant à l'offre de loisirs de plein air, la vie sociale, les productions agricoles de proximité, la protection de ressources naturelles (eau, sol, forêt...), la prévention des risques d'inondation ou de ruissellement, la préservation des nuisances sonores, la limitation des îlots de chaleur...

- Prendre appui sur la trame verte et bleue pour valoriser et enrichir l'offre de promenade, de loisirs, de découverte, d'accès à la nature et renforcer l'offre de liaisons douces (notamment à partir de la vallée de la Seine et des liaisons pédestres structurantes : GR, GRP...)

Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement

- Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.
- Prendre en compte les données disponibles sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres, dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et du travail de zonage des documents d'urbanisme.
- Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et notamment dans le cadre de la localisation des zones à urbaniser.
- Prendre en compte les problématiques de circulation des engins agricoles au sein des zones urbanisées et à urbaniser (itinéraires, emprises de voies, traversées...) et veiller à la continuité des itinéraires agricoles au sein des finages et à l'échelle intercommunale.
- Favoriser le regroupement ou la mutualisation des sièges d'exploitation, des bâtiments et des matériels agricoles, par exemple à travers la délimitation de zones dédiées dans les documents d'urbanisme.
- Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme. *(Cf fiche-outil « L'intégration des bâtis agricoles... » jointe)*
- Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indicée des espaces les plus sensibles...).
- Limiter les phénomènes d'altération ou d'érosion des sols par la préservation ou la création de bandes enherbées, de fossés, de couverts végétaux et de haies.
- Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...).
- Inciter à une réflexion globale sur les problématiques liées à l'agriculture dans le cadre de la phase diagnostic des documents d'urbanisme (accessibilité, foncier, reconversion/diversification, qualité des sols et des paysages...).
- Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...).
- Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements à travers un classement et/ou des prescriptions adaptés dans les documents d'urbanisme.
- Préserver les lisières des boisements à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser par l'instauration de zones « tampons » dans les documents d'urbanisme.

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 (voir carte de la TVBU jointe) :

- La continuité de la vallée de l'Hozain de niveau structurant, au titre de la sous-trame « Forêt alluviale ». Cette continuité qui correspond à un affluent de la Seine se poursuit jusqu'à Bréviandes, en bordure du hameau de Villepart. Elle traverse le cœur du tissu urbain de Buchères sous forme d'une coulée verte continue alternant boisement épars, ripisylve et prairies puis longeant le hameau de Courgerennes.

- La continuité de la vallée de Seine amont de niveau structurant, faisant partie de la même sous-trame, longe la totalité du finage est de Buchères. Celle-ci est marquée par une présence importante de boisements alluviaux en alternance avec des plans d'eau ainsi qu'une zone d'enjeu sur le secteur des étangs en raison de la réduction de l'épaisseur des boisements. Elle englobe notamment la Zone d'Intérêt Comparable (ZIC) du Bois de Marivats (une partie se situant dans la commune), réservoir de biodiversité présentant un intérêt écologique notable mais également hydrologique du fait de la zone de captage de Courgerennes.

- A proximité, les prairies du secteur de Courgerennes jouent un rôle dans la gestion des eaux en tant que champ d'expansion des crues, en plus de présenter une diversité biologique intéressante.

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.

Afin d'identifier, préserver et valoriser la trame verte et bleue de la commune au sein du PLU, de nombreux outils réglementaires peuvent être mobilisés en fonction du contexte et des enjeux de protection, présentés en page 4 de la fiche-outil du syndicat « Haies, jardins, vergers... la trame verte et bleue à nos portes ! ».

La moitié est de la commune correspondant au lit majeur de la Seine et sa partie ouest étant parcourue par le ruisseau de Savoie, la commune est aussi largement concernée par l'enjeu de préservation des zones humides (recoupant largement les enjeux vus précédemment). L'urbanisation de ces espaces devra être le plus possible évitée ou réduite et compensée comme explicité dans la fiche-outil « Les zones humides, enjeux locaux et moyens de préservation » jointe.

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.

Volet 3 : Des territoires qui organisent ensemble leur développement.

Réduire la vulnérabilité de nos territoires

- Accompagner les collectivités, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, pour l'intégration d'une réflexion sur la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du risque inondation dans le cadre du diagnostic.
- Concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation, en intégrant dès l'amont de la réflexion, les documents règlementaires (PPRi...) et les connaissances locales (ruissellement, remontées de nappe...), en encadrant l'imperméabilisation des sols et en limitant ou adaptant la constructibilité.
- Mobiliser davantage la palette d'outils règlementaires à disposition des collectivités dans le cadre des PLU, en incitant à :
 - . Une information exhaustive sur la présence des différents risques locaux sous la forme graphique,
 - . L'adaptation du bâti (emprise au sol mesurée, hauteur de plancher, interdiction des sous-sols, implantations dans les parties du terrain les moins exposées...)
 - . Un encadrement de l'imperméabilisation (espaces verts, végétalisation, coefficient de biotope, limitation des surfaces de stationnement, préconisations en termes de traitements perméables des surfaces.....),
 - . La protection des abords de cours d'eau (reculs, bandes enherbées...)
 - . Un encadrement des rejets d'eaux pluviales sur le domaine public (infiltration...)
- Prendre en compte les capacités d'approvisionnement locales en eau potable dans le cadre de la détermination des enveloppes urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme.
- Sécuriser la ressource en eau potable (notamment en protégeant les captages et leurs périmètres de protection rapprochés par un classement adapté dans les documents d'urbanisme).
- Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...).
- Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme.
- Favoriser la maîtrise des consommations et la performance énergétique des constructions à travers des règles adaptées permettant l'utilisation des énergies renouvelables, tout en veillant au respect de l'architecture, du patrimoine et du paysage (panneaux photovoltaïques, éoliennes domestiques, dispositifs de récupération des eaux de pluie etc.).
- Permettre la diversification des modes de production et des sources d'énergie sur le territoire du SCoT répondant aux filières les plus adaptées et sous réserve d'une gestion raisonnée et durable des ressources et de leur mode d'exploitation (méthanisation, solaire, hydro-électricité...).
- Privilégier le développement du photovoltaïque sur les sites et constructions les plus appropriés (gros volumes bâtis, constructions contemporaines, parkings, friches, sites pollués...).
- Encourager la réduction de la production de déchets, en demandant, dans les documents d'urbanisme, un espace pour le stockage des containers de tri et de collecte des déchets ménagers intégré dans son environnement, notamment pour l'habitat collectif.

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.

Au-delà de permettre l'information de chacun en matérialisant graphiquement l'ensemble des risques et nuisances connus, le PLU est l'occasion d'éviter l'exposition des populations aux risques et d'ouvrir la réflexion sur les problématiques de traitement des eaux pluviales dans les aménagements, de maintien des couverts végétaux ou de limitation de l'imperméabilisation.

A ces sujets, nous vous joignons en annexe un diagnostic de vulnérabilité faisant état des risques concernant la commune et l'environnement auquel elle participe.

Préserver les équilibres économiques et commerciaux

- Favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines (artisanat, commerce, services), à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones dans lesquelles ou à proximité desquelles elles s'insèrent, et qu'elles n'induisent pas de nuisances particulières.
- Concernant les zones d'activité, veiller à valoriser le potentiel d'accueil existant et à respecter un principe de développement mesuré et progressif du foncier à vocation économique, en :
 - . Donnant la priorité aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique présentant encore des possibilités de remplissage pour l'accueil des activités (leur localisation pouvant être modifiée en vue de leur recomposition, sous réserve de ne pas augmenter leur superficie),
 - . Favorisant la réhabilitation des zones d'activité vieillissantes,
 - . Identifiant les friches économiques susceptibles de pouvoir faire l'objet de reconquête,
 - . Ne délimitant de nouvelles zones à urbaniser à vocation principale d'activité économique qu'à la condition que les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique, lorsqu'elles existent, soient urbanisées à hauteur d'au moins 80%,
 - . Limitant le dimensionnement des nouvelles zones à urbaniser à vocation principale d'activité économique, aux besoins réels de développement et en veillant à ne pas déséquilibrer le tissu local,
 - . Incitant à la mise en place d'outils de hiérarchisation et d'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des espaces économiques dans une logique prospective (hiérarchisation des zones à urbaniser, échéanciers prévisionnels...).
- Les éventuelles nouvelles zones d'activité structurantes devront respecter le potentiel foncier maximal d'urbanisation fixé par le SCoT.
- Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité et de la fonctionnalité, en veillant, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme, à :
 - . Intégrer des dispositions visant à encadrer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités, à l'échelle des opérations d'aménagement et des projets de constructions,
 - . Optimiser la qualité environnementale des espaces économiques, en intégrant les enjeux liés à la perméabilité écologique, à la gestion de l'eau, aux liaisons douces...
 - . Porter une attention particulière à la gestion des interfaces entre les espaces économiques et les espaces limitrophes à vocation d'habitat, agricole ou naturelle, notamment en entrée de tissu urbanisé,
 - . Veiller aux conditions de desserte et d'accessibilité par les infrastructures de transport mais également par les réseaux de communication numériques,
 - . Prévoir des espaces de stationnement adaptés à la réalité des besoins, paysagers, limitant l'imperméabilisation et si possible mutualisés,

- . Développer l'accompagnement paysager des constructions et la gestion qualitative de leurs abords (espaces de stockage, stationnement, livraisons, signalétique...),
- Limiter géographiquement l'implantation de commerces (au sens défini par le SCoT) à l'espace de centralité (dont la délimitation sera réalisée lors de l'élaboration du PLU en fonction des critères détaillés au sein du DOO).

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,

- Des espaces dédiés à l'accueil d'activités formant unités ou zones d'activités économiques dites de proximité, tels que le secteur de l'entrée nord accueillant une entreprise de matériaux et ses espaces connexes, ou le secteur gare fortement impacté par le risque inondation et considéré comme occupé en quasi-totalité ; dans cette catégorie entre également le secteur fléché dans l'actuel PLU à Maisons Blanches pour l'accueil d'activités commerciales et dont la vocation et l'opportunité devront être questionnées dans le cadre de la réflexion sur le PLU au regard du SCoT et de son DAAC,

- Les activités ponctuelles insérées dans le tissu urbanisé et participant à la vie locale, à la mixité des fonctions et à l'animation de la centralité en complémentarité des équipements et services communaux.

Concernant l'activité économique, Le SCoT donne la priorité au remplissage, voire à la recomposition 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.

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.

Travailler sur les solutions de mobilité

- Prendre en compte la desserte par les transports collectifs dans le cadre du travail sur les choix de développement et d'urbanisation.
- Mettre en réflexion l'opportunité de parcs-relais aux portes de l'agglomération troyenne afin d'inciter au rabattement vers le réseau de transports en communs urbains ou au covoiturage.
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :

- . Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres),
 - . Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...),
 - . Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.
- Favoriser la continuité des itinéraires doux (piétons et cyclistes) au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, mais également à l'échelle des territoires et en lien avec les territoires voisins.
 - Prévoir, dans les documents d'urbanisme, la réalisation d'un local et/ou d'un espace abrité pour le stationnement des deux-roues répondant aux besoins, notamment dans le cadre des constructions destinées à l'habitat collectif.
 - Dans le cadre des documents d'urbanisme, travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte interne, liaison douce...), ainsi que sur l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels des constructions et de la présence ou non de transports collectifs.

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.

Notre syndicat se tient à la disposition de votre commune pour suivre la révision de son document d'urbanisme et pour l'assister dans la traduction et la mise en œuvre de ces orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube lors des futures réunions de travail.

Une illustration des grands enjeux issus de la lecture du SCoT à l'échelle de votre commune est présentée dans les **cartographies jointes**.

Vous trouverez également en accompagnement de ce courrier quatre **plaquettes de présentation** du SCoT, **cinq fiches-outils** ainsi qu'un extrait de la TVBU et un **diagnostic de vulnérabilité** pouvant alimenter le travail de révision du PLU sur des enjeux spécifiques.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président
Jean-Pierre ABEL

