

Commune de

BUCHERES

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 18/12/2025 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Troyes,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 22/05/2025
APPROUVÉ LE : 18/12/2025

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE



Dossier 22071013
18/12/2025



réalisé par

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

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME	4
1.1 Maitriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune.....	4
1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales.....	4
1.3 Développer et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité	5
1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances	5
CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	6
2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune	6
2.2 Compléter le réseau de liaisons douces	6
2.3 Faciliter le recours aux modes de transports alternatifs aux véhicules individuels.....	6
CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	7
3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics	7
3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables.....	7
3.3 Maintenir l'offre en matière de communications numériques.....	7
CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....	8
4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois.....	8
4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs	8
CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue	9
5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain	9
5.3 Protéger la ressource en eau.....	10
CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	11

CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.1 Maitriser l'installation de nouveaux ménages dans la commune

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

1.2 Préserver les principales caractéristiques urbaines et architecturales

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

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

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

1.4 Protéger les biens et les personnes face aux risques et aux nuisances

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

CHAPITRE 2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

2.1 Organiser et sécuriser les déplacements dans la commune

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

2.2 Compléter le réseau de liaisons douces

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

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

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

CHAPITRE 3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3.1 Conforter la capacité des différents réseaux publics

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

3.2 Contrôler et encadrer les projets d'énergies renouvelables

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

3.3 Maintenir l'offre en matière de communications numériques

- Conforter les réseaux numériques sur le territoire

CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

4.1 Maintenir et développer les activités économiques et les emplois

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

4.2 Conforter et développer les activités touristiques et de loisirs

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

CHAPITRE 5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1 Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

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

5.2 Porter une attention particulière au grand paysage et au paysage urbain

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

5.3 Protéger la ressource en eau

- Protéger les périmètres de captage d'eau potable
- Gérer les eaux pluviales en favorisant l'infiltration et le retour aux nappes phréatiques (ex : matériaux drainants, limitation de l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, etc.)

CHAPITRE 6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le développement urbain doit se faire en priorité **dans les espaces urbanisés** et en adéquation avec **les besoins de croissance démographique**, de **renforcement de l'emploi** et la **capacité des équipements publics**. Les opérations d'aménagement en extension seront donc réduites.

Buchères fait l'objet d'une pression foncière soutenue qui doit aujourd'hui être temporisée au risque de déséquilibrer le territoire. Depuis juillet 2020, date d'entrée en vigueur du SCOT des Territoires de l'Aube, la consommation foncière pour le développement résidentiel (logements et équipements publics) et économique représente environ **16,5 ha**.

En matière d'objectif, la commune souhaite rester dynamique et attractive tout en contrôlant son développement résidentiel et sa croissance démographique. Ainsi, pour les 10 à 15 prochaines, le PLU fixe des objectifs de réduction de la consommation de l'espace. Il prévoit une consommation de l'ordre de **9 ha** correspondant aux autorisations d'urbanisation accordées en 2023. Indépendamment de ces opérations identifiées et connues, le développement urbain se poursuivra en densification, en renouvellement urbain et en réhabilitation au sein des espaces urbanisés.

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, une enveloppe foncière de **45 à 140 ha** est définie par le SCOT pour les zones d'activités économiques structurantes. Cette enveloppe foncière doit permettre de remplir les zones d'activités économiques existantes et d'organiser leur aménagement.

Sur la commune de Buchères, la promotion du développement économique et le maintien des emplois sur le territoire concernent le parc logistique de l'Aube au sein duquel les possibilités de construire seront conservées sur une enveloppe d'environ **100 ha**, ainsi que la zone d'activités situées au Sud-Est du banc communal (limitrophe de la commune de Saint-Thibault) dans le cadre d'une densification au sein de son périmètre existant.