

Région Grand Est  
Département de l'Aube

**Commune de Buchères**

Plan Local d'Urbanisme  
Modification n°8

**Orientation d'Aménagement et de  
Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération  
Le Maire,



PLU approuvé le 21 février 2008  
PLU modifié le 28 novembre 2017



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin  
51 420 Cernay-les-Reims

## SOMMAIRE

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>3</b>
LES ZONES A URBANISER DESTINEES A L'HABITAT .....	3
LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE .....	3
<b>SECTEUR DIT « LES GRANDS NAUZOIS » (1AUA1).....</b>	<b>4</b>
<b>SECTEUR DIT « LES VAUCELLES » (1AUA2).....</b>	<b>5</b>
<b>SECTEUR DIT « LE CLOS » (1AUA2 ET 1AUS).....</b>	<b>6</b>
<b>SECTEUR DIT « LES NAVETTES » (UC ET 1AUYC) .....</b>	<b>7</b>
<b>SECTEUR DIT « LE VILLAGE » (1AUA2) .....</b>	<b>8</b>
<b>SECTEUR DIT « LE CHATELIER » (1AUA1) .....</b>	<b>9</b>

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement constituent des "zooms" sur des **secteurs d'enjeux**. Sur le territoire de la commune de Buchères, il s'agit des diverses zones à urbaniser destinées à l'habitat et des chemins à préserver au sein de l'espace agricole.

### LES ZONES A URBANISER DESTINEES A L'HABITAT

Les zones à urbaniser 1AUA correspondent à des terrains situés dans la continuité du tissu existant, dans lesquels la commune souhaite que soit réalisé un aménagement de qualité s'inscrivant dans une organisation cohérente de l'espace.

Du fait de leur localisation, ils jouent un **rôle-clef** dans la composition urbaine :

- Le secteur dit **Les Grands Nauzois** est situé dans le prolongement de zones pavillonnaires existantes. Son urbanisation permettra de conforter le tissu urbain dans cette partie nord-ouest de la commune et de relier les îlots entre eux.
- Le secteur dit **Les Vaucelles** s'étend sur une vaste zone située entre le centre-bourg et le hameau de Courgerennes. Il est encadré par les voies structurantes de la commune (route de Courgerennes, rue des Martyrs) et présente notamment un effet vitrine sur la rue des Martyrs.
- Le secteur dit **Le Clos** est situé dans un site particulier. Ce secteur bénéficie de la proximité des équipements communaux et de la future zone de sports et loisirs. Il présente un caractère patrimonial par la présence du monument des martyrs. Situé dans la continuité d'une zone en cours d'aménagement, son urbanisation permettra d'étoffer la partie ouest de la commune.
- Le secteur dit **Les Navettes** correspond à un espace dont le rôle dans la composition urbaine de la commune est stratégique puisqu'il est situé à l'entrée du Parc Logistique de l'Aube et est longé par la RD444.
- Le secteur dit **Le Village** est situé au cœur du centre-bourg. Son urbanisation permettra de conforter le tissu villageois, à proximité des espaces verts et des équipements communaux.

Les **principes d'aménagement** définis visent à favoriser une bonne desserte de ces ensembles fonciers en privilégiant un cadre de vie de qualité en termes de maillage des voiries, d'accroche au réseau existant, de liaisons douces, d'espaces verts et paysagers.

### LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à organiser le développement de l'habitat et à favoriser un développement progressif de la commune, une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est introduite à travers la mise en place d'un échancier prévisionnel.

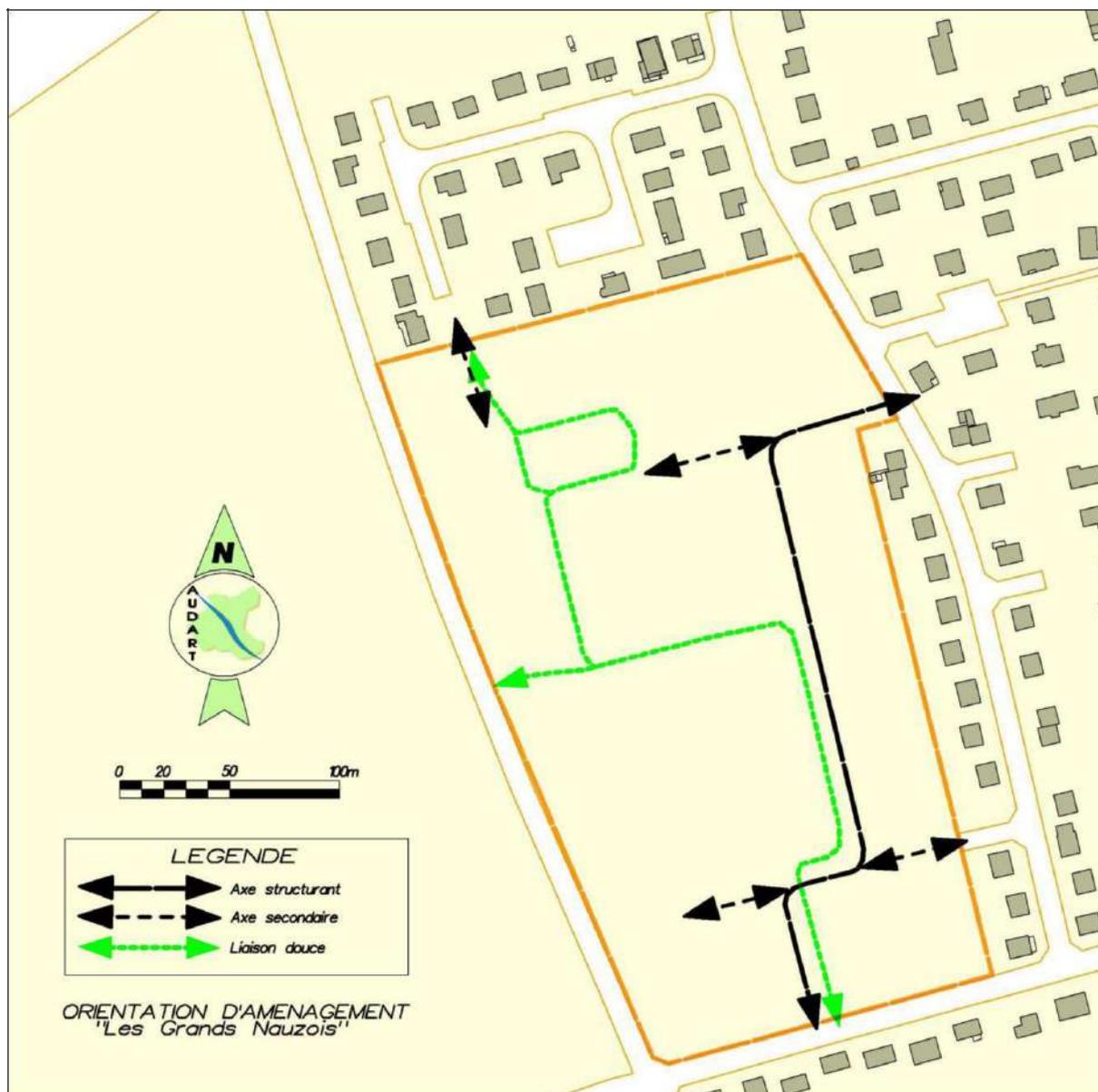
L'urbanisation des zones à urbaniser est ainsi conditionnée par le respect de l'échancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUA1	Zone 1AUA2
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du PLU	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2020

Ces principes d'aménagement sont présentés ci-après secteur par secteur.

## SECTEUR DIT « LES GRANDS NAUZOIS » (1AUA1)

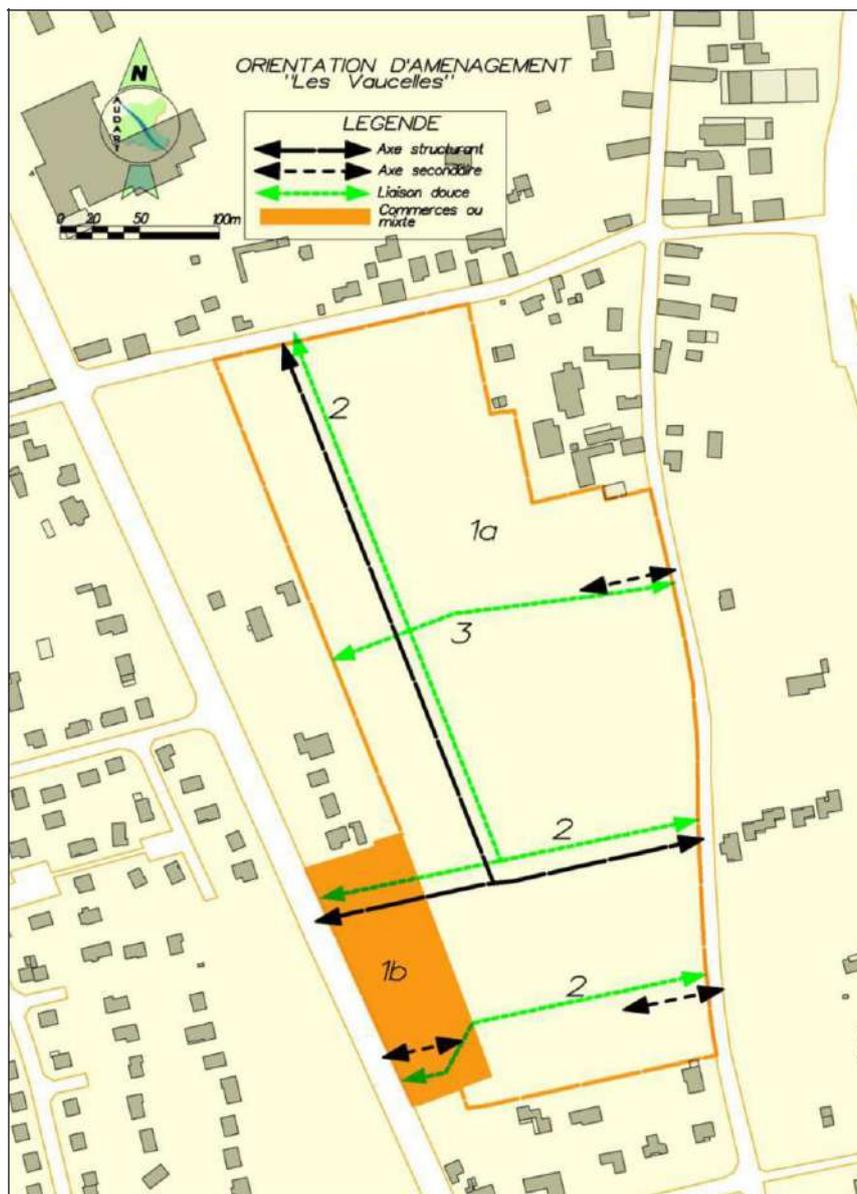
Mise en place d'une liaison douce traversant la zone du nord au sud, avec une connexion sur le chemin de Chaource.  
Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## SECTEUR DIT « LES VAUCELLES » (1AUA2)

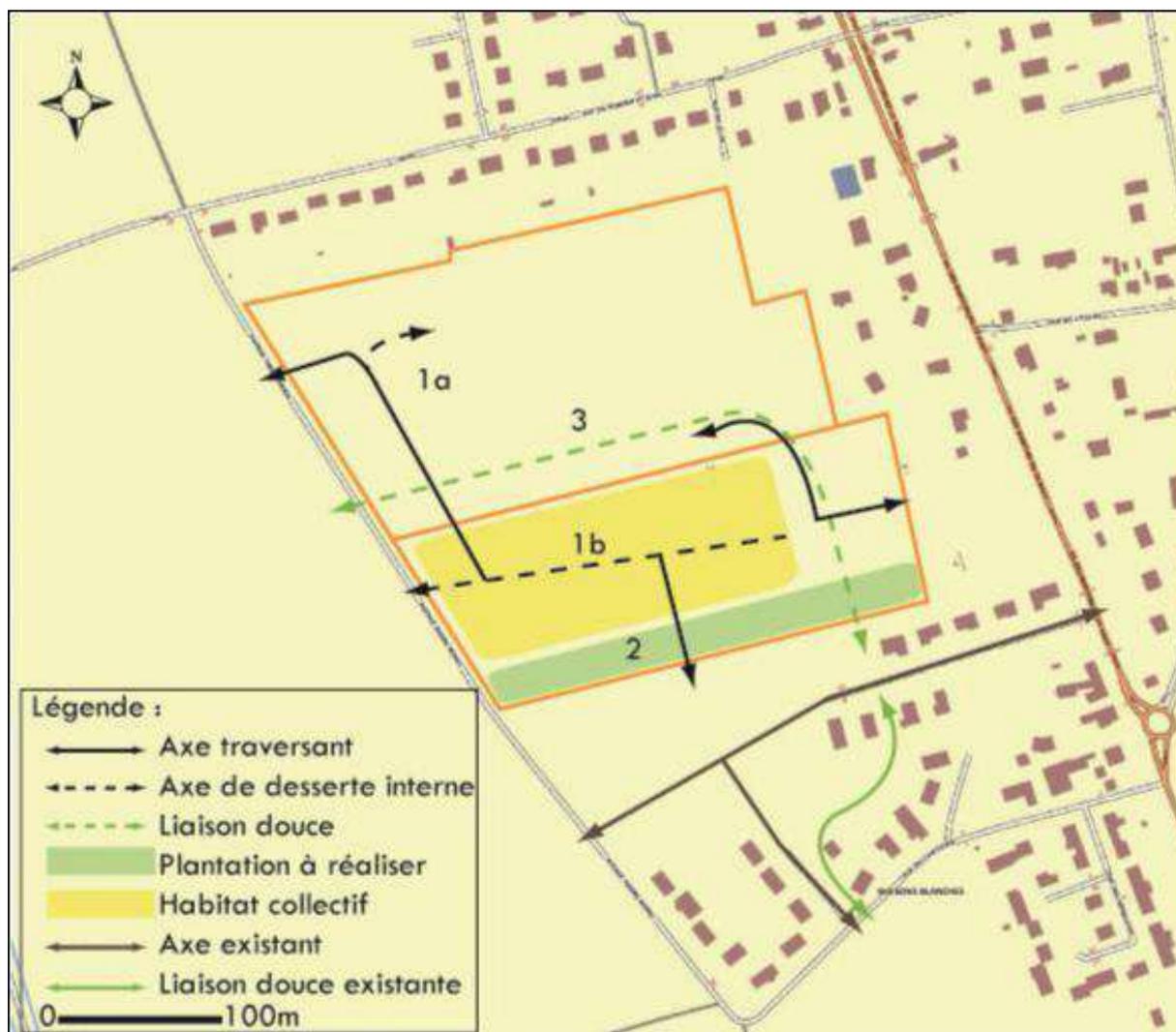
1. Organisation d'un tissu urbain différencié :
  - a. un tissu de type habitat individuel dans l'espace central,
  - b. un tissu commercial le long de la RD 444, ou un tissu mixte composé par des commerces et de l'habitat de type collectif.
2. Mise en place d'une liaison douce le long de l'axe structurant, du nord au sud, et dans la partie sud de la zone.
3. Mise en place d'une bande verte au centre de la zone, d'est en ouest.
4. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## SECTEUR DIT « LE CLOS » (1AUA2 ET 1AUS)

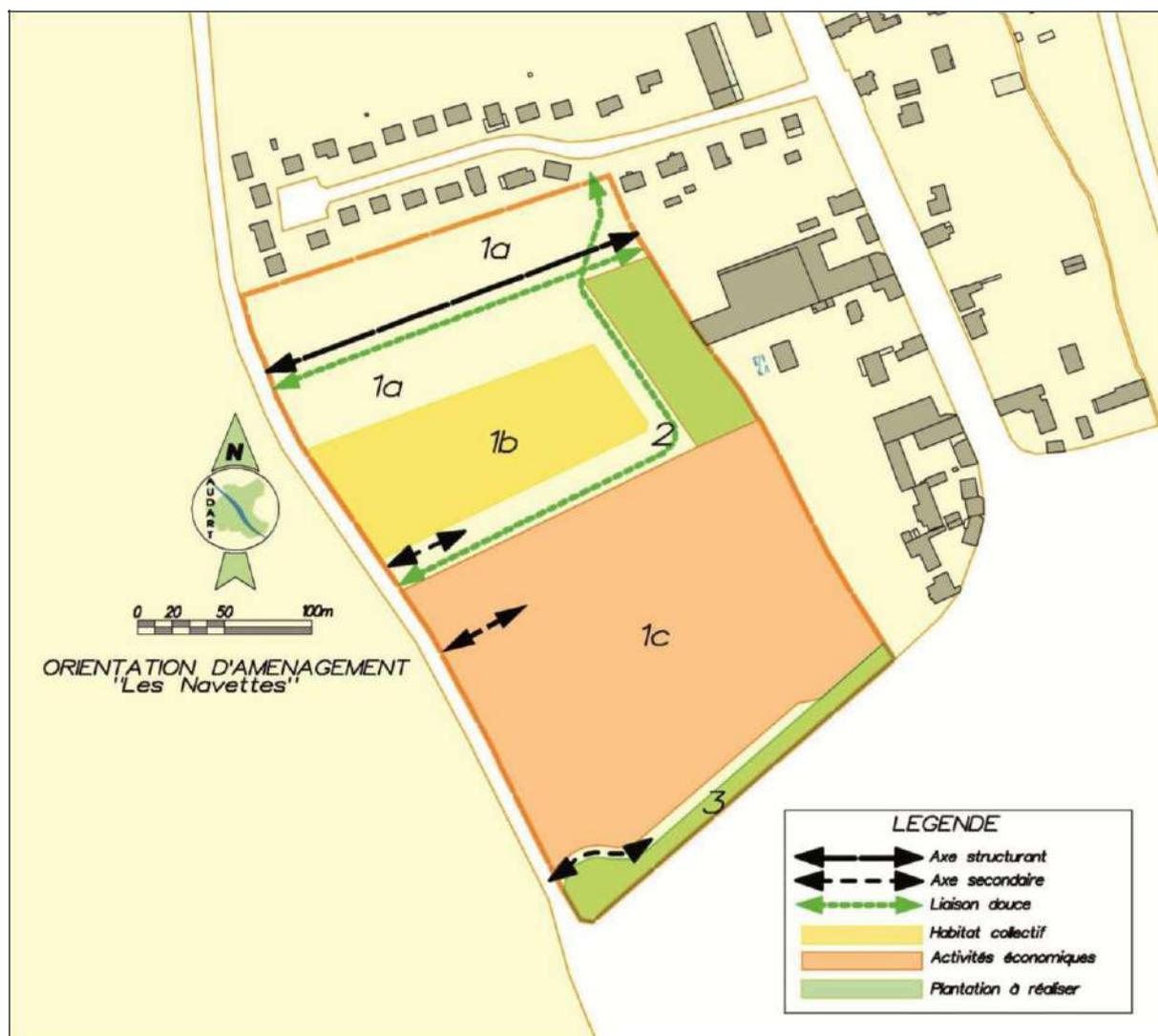
1. Organisation d'un tissu urbain différencié :
  - a. un tissu relativement dense de type individuel,
  - b. un tissu plus lâche au centre de la zone, où pourrait être privilégié un habitat de type collectif.
2. Mise en place d'une trame d'espaces verts sous la forme d'un mail dans le prolongement du monument des martyrs.
3. Mise en place d'une liaison douce à travers la zone.
4. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## SECTEUR DIT « LES NAVETTES » (UC ET 1AUYC)

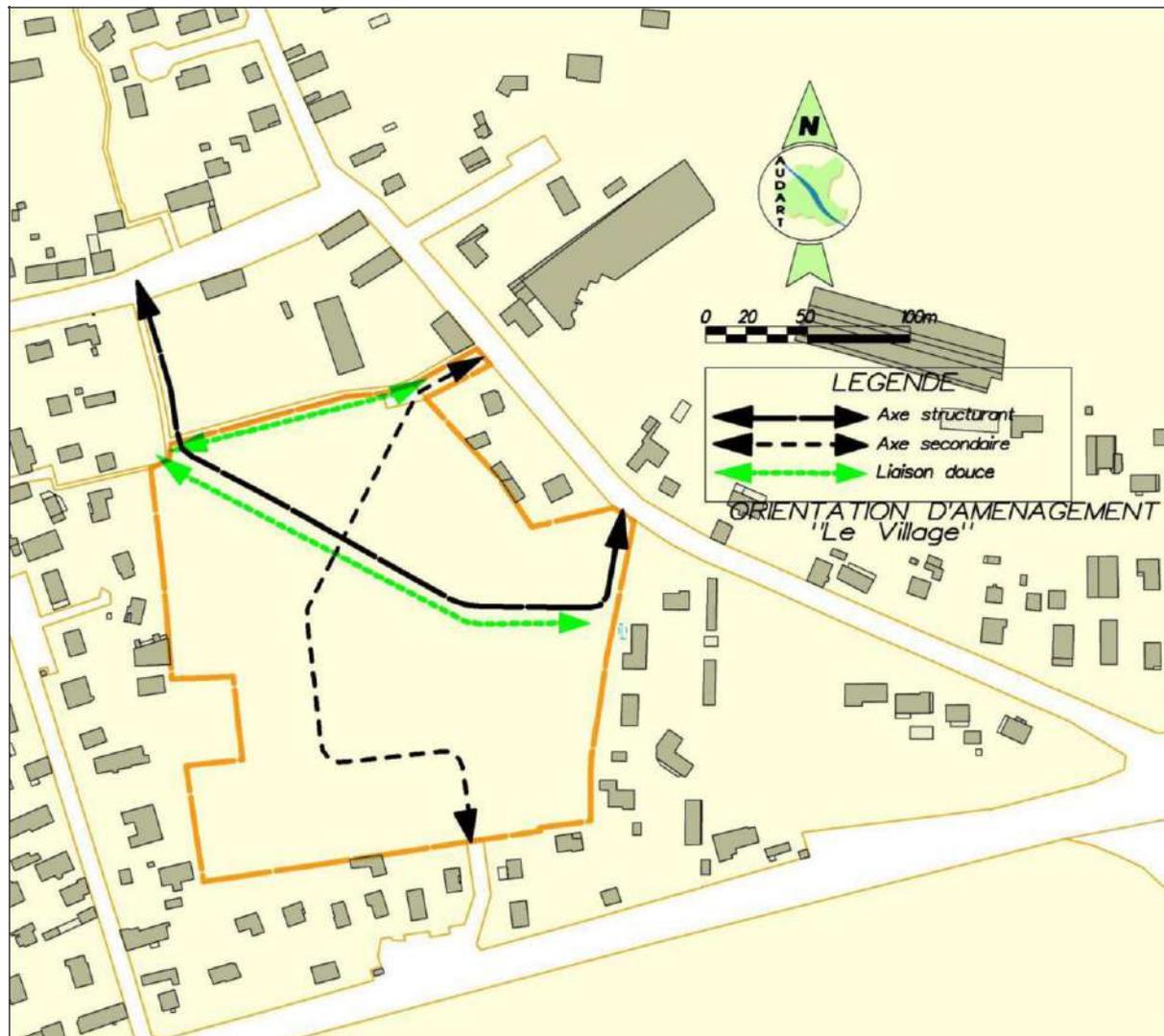
1. Organisation d'un tissu urbain différencié :
  - a. un tissu relativement dense de type individuel au nord de la zone,
  - b. un tissu plus lâche, où pourrait être privilégié un habitat de type collectif, dans la continuité.
  - c. un tissu d'activités économiques dans le reste de la zone.
2. Mise en place d'une liaison douce dans la zone d'habitat et sur son pourtour.
3. Structuration d'une trame d'espaces verts le long de la RD 444 .
4. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## SECTEUR DIT « LE VILLAGE » (1AUA2)

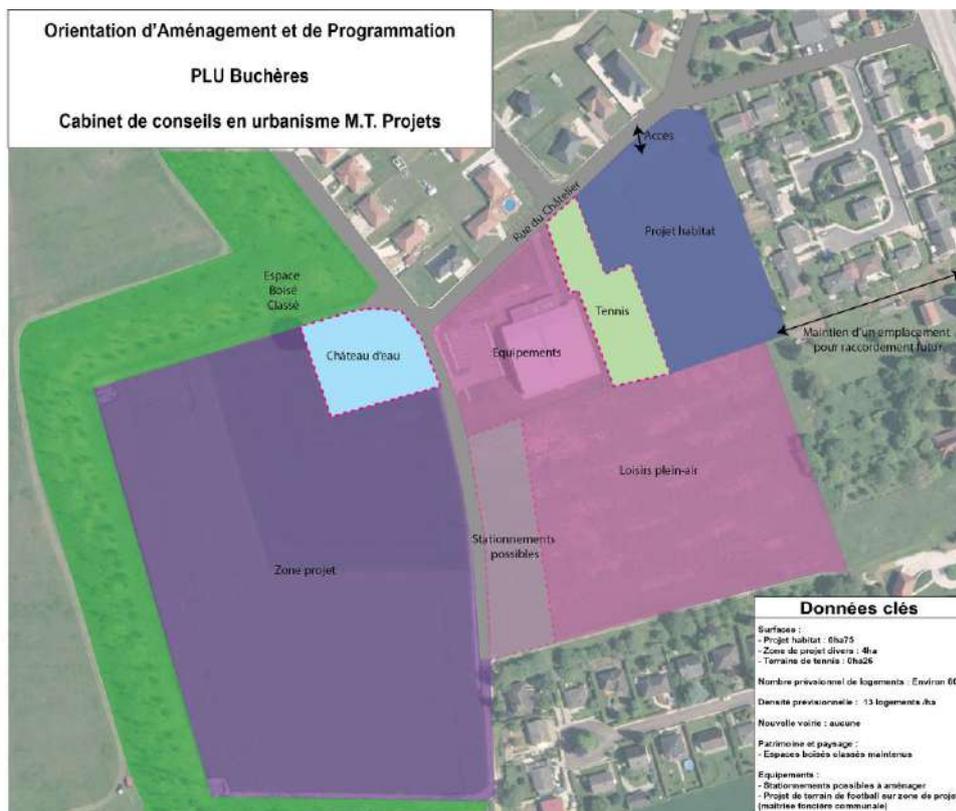
1. Mise en place d'un système de liaisons douces le long de la voie structurante et en limite nord de la zone,
2. Accroche et hiérarchisation d'un système de desserte à partir des points de connexions existants.



Une évolution des tracés de voirie interne et/ou des espaces verts peut être acceptée sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble du schéma.

## SECTEUR DIT « LE CHATELIER » (1AUA1)

Issue des changements opérés sur le règlement graphique, ce schéma explicite l'aménagement du secteur de la rue du Châtelier.



La commune n'a pas souhaité reporté l'ancien Emplacement Réservé n°5 compte tenu du fait qu'elle est maîtresse du foncier dans l'espace loisirs plein-air. Elle pourra donc réaliser une aire de stationnement en cas de besoin.

Le projet Habitat d'une superficie d'environ 0ha75 ayant un accès direct sur la rue du Châtelier est un projet avancé portant sur la réalisation de maison à ossatures bois.

Le projet Tennis est en cours de réalisation et permet à la commune de conforter le secteur d'équipements et de loisirs plein-air nouvellement zoné UL (surface de 3ha70).

Le projet habitat est un projet en cours d'avancement concernant la réalisation de logements. Une voirie future dans le prolongement de l'Avenue André Morel sera à réaliser pour desservir ce secteur. Il représente une surface de 3ha74.

L'espace boisé classé formant une frontière avec le Parc Logistique de l'Aube est maintenu.