

Commune de : **BUXEUIL**

Département : **AUBE**

# **Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées**



Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2021/09  
du 15 Octobre 2021

soumettant à enquête publique

le projet du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



Date de prescription du PLU : 06 Mars 2020

Dossier réalisé par le bureau d'études :



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme  
de la commune de Buxeuil (10)**

n°MRAe 2021AGE46

## **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 environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Buxeuil (10) pour l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 11 juin 2021. 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 la Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aube.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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

Buxeuil est une commune de 128 habitants (INSEE 2018) située dans l'Aube, à 35 km au sud-est de Troyes. Elle fait partie de la communauté de communes du Barséquanais en Champagne.

L'objectif démographique de la commune est d'atteindre 145 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation de 17 habitants. Il en découle un besoin de 9 logements. Les potentialités de la zone urbaine étant suffisantes, le projet de PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser.

Le projet de PLU crée une zone Npv de 93 ha pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque. L'Ae note la volonté de la commune de favoriser le développement des énergies renouvelables. Pour autant, le dossier est peu précis sur les caractéristiques du site au regard de la biodiversité et nécessite d'être complété sur ce point pour justifier l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur ce site.

Le projet prévoit la création de haies et leur classement en EBC<sup>2</sup> en bordure ouest de la zone Npv pour créer une continuité boisée, ce qui favorisera l'intégration paysagère du projet photovoltaïque tout en renforçant la trame verte et bleue.

***L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Buxeuil de :***

- ***préciser l'état initial de la zone Npv concernant la biodiversité et les milieux naturels pour justifier sa destination, analyser l'évolution de ces parcelles selon leurs destinations (grandes cultures, prairies, jachères, usages photovoltaïques...) et éventuellement éviter les zones les plus sensibles en les excluant du secteur Npv ;***
- ***classer les rives de la Seine en Np plutôt que N sur une largeur d'au minimum 5 m de part et d'autre du cours d'eau afin de garantir la préservation de ces espaces et de leurs fonctionnalités environnementales. L'Ae recommande d'analyser la possibilité d'étendre ce classement sur des largeurs supérieures à ce minimum de 5 mètres.***

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

2 Espace boisé classé

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

- le SRADDET<sup>3</sup> 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 Est<sup>4</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau 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 (SRADDT<sup>5</sup>, SRCAE<sup>6</sup>, SRCE<sup>7</sup>, SRIT<sup>8</sup>, SRI<sup>9</sup>, PRPGD<sup>10</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>11</sup> (PLU(i)<sup>12</sup> ou CC<sup>13</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>14</sup>, PCAET<sup>15</sup>, charte de PNR<sup>16</sup>, 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 qui sera approuvée cette année 2020 aura 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.*

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

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

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

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territoriaux 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.

16 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet



Buxeil est une commune de 128 habitants (INSEE 2018) située dans l'Aube, à 35 km au sud-est de Troyes. Le territoire communal est traversé dans sa partie ouest par la Seine qui borde le village. À l'est, le terrain s'élève, formant un coteau viticole surmonté d'une zone principalement agricole en pente douce sur laquelle la commune souhaite voir s'implanter une centrale photovoltaïque. La zone Npv prévue pour cette centrale a une surface de 93 ha, soit 21 % du territoire communal. L'Ae prend bonne note de la volonté de la commune de favoriser l'implantation de projets d'énergie renouvelable mais s'étonne que pour un projet de cette envergure une OAP spécifique n'ait pas été proposée.

Buxeil fait partie de la communauté de communes du Barséquanais en Champagne qui regroupe 53 communes pour 18 818 habitants.

L'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale en raison de la présence sur la commune d'une partie d'un site Natura 2000<sup>17</sup>, la zone spéciale de conservation « Pelouses et forêts du Barséquanais ».

La population de la commune diminue depuis les années 90 : la commune a perdu 25 habitants entre 1990 et 2018, soit une baisse de 16 % en 28 ans.

<sup>17</sup> 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 communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'objectif démographique de la commune est d'inverser cette tendance et d'atteindre 145 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation de 17 habitants. Il est à noter que le rapport de présentation s'appuyant sur les données INSEE de 2016, il considère une population initiale de 134 habitants et donc une augmentation attendue de 11 habitants alors que la tendance baissière de la population s'est confirmé entre 2016 et 2018.

Afin de faire face à cette prévision d'augmentation de population, le projet de PLU estime un besoin de 9 logements, dont 6 pour les nouveaux arrivants et 3 pour le desserrement des ménages.

Pour y répondre, le projet de PLU prévoit l'utilisation de 3 logements vacants, et 9 constructions sont possibles en dents creuses. Les potentialités de la zone urbaine étant suffisantes, le projet de PLU ne prévoit pas, avec raison, de zone à urbaniser.

Le principal enjeu environnementale identifiés par l'Ae porte sur la biodiversité du secteur dit de « la plaine » destiné à l'installation du parc photovoltaïque. D'autres enjeux plus secondaires portent sur la consommation d'espace liée aux habitations, au paysage et patrimoine, au risque d'inondation et à la gestion de l'eau.

## **2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

### **2.1 L'articulation avec les principaux documents de planification**

La commune dépend du SCoT<sup>18</sup> des territoires de l'Aube exécutoire depuis le 29 juillet 2020. Le dossier liste les objectifs du SCoT et justifie la compatibilité du PLU avec ce document au regard notamment des limites fixées par le SCoT concernant l'ouverture à l'urbanisation.

Le rapport de présentation justifie la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE<sup>19</sup> Seine-Normandie, le projet prévoit notamment le classement en N des abords de la Seine, et le classement en N ou A des zones inondables ou humides. Le projet de PLU est ainsi également compatible avec le PPRI<sup>20</sup> de la Seine amont.

### **2.2 La prise en compte du SRADDET<sup>21</sup>**

Le SCoT des territoires de l'Aube prend en compte le SRADDET et le PLU est compatible avec le SCoT. Le dossier présente le SRADDET et justifie sa prise en compte vis-à-vis notamment de la consommation d'espace. L'Ae considère que le SRADDET est bien pris en compte.

## **3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement**

### **3.1. La biodiversité et les milieux naturels**

Le projet de PLU délimite une zone Npv de 93 ha dédiée à la possibilité d'installation d'une centrale photovoltaïque sur le plateau à l'est de la commune, au lieu-dit « La Plaine ».

Au plan réglementaire, d'après l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (par extension les centrales photovoltaïques), en zone naturelle à condition « *qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

18 Schéma de cohérence territoriale

19 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

20 Plan de prévention du risque inondation

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

D'après le rapport de présentation, le milieu de la plaine tel que référencé dans la ZNIEFF<sup>22</sup> de type 1 « Pelouse et pinède de la cote de la plaine à Buxeuil et Neuville sur Seine » fait mention de pelouses sèches et chaudes entrecoupées de fructifères et de petits bois de chênes sessiles et pubescent. La ZNIEFF de type 1 de faible surface sur cette commune (2 ha environ) se superpose à la zone Natura 2000 qui est protégée par un classement Np. La plaine de Buxeuil est également citée dans le rapport de présentation comme présentant également des espaces prairiaux qui accueillent de nombreuses espèces de faune et de flore, avec des milieux comme les pelouses rupicoles calcaires, les pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (site d'orchidées remarquables) sans que ces secteurs prairiaux ne soient cartographiés ou quantifiés. Le secteur Npv est majoritairement occupé par de la grande culture. Le recensement parcellaire agricole de 2016 à 2019 (tel que proposé dans Geoportail) montre également que certaines parcelles de ce secteur ont été identifiées comme « jachères de plus de 6 ans ou plus déclarées comme surface d'intérêt écologique ».

Le rapport de présentation ne nuance pas les caractéristiques parcellaires selon les secteurs ou les cultures déclarées et indique que « *la plaine ne présente pas de patrimoine naturel significatif* ». Les éléments disponibles ne permettent donc pas d'appréhender la biodiversité initiale selon l'historique des parcelles. De même le devenir de ces parcelles au regard de la biodiversité selon qu'elles soient consacrées à la grande culture, à un espace prairial, à une jachère de longue durée ou à une modification d'usage (mise en œuvre de panneaux photovoltaïques) n'a pas été évalué.

Les impacts environnementaux d'un secteur permettant l'implantation de la centrale photovoltaïque ne peuvent en conséquence pas être évalué à ce stade compte tenu de l'insuffisance de caractérisation de l'état initial et de son évolution selon différents scénarios.

***L'Ae recommande de préciser l'état initial de la zone Npv concernant la biodiversité et les milieux naturels pour justifier sa destination, analyser l'évolution de ces parcelles selon leurs destinations (grandes cultures, prairies, jachères, usages photovoltaïques...) et éventuellement éviter les zones les plus sensibles en les excluant du secteur Npv.***

Le projet prévoit la création de haies et leur classement en EBC<sup>23</sup> en bordure ouest de la zone Npv pour créer une continuité boisée. Cette mesure contribue à conforter la trame verte et bleue à l'échelle locale. Les boisements existants de la commune sont également classés en EBC, ce qui représente au total 42 ha. Pour autant, des boisements résiduels de bordures restent inclus dans la zone Npv et ne bénéficient pas d'un classement différencié.

***L'Ae recommande d'exclure du secteur Npv l'ensemble des espaces boisés.***

Les créations de logements se limitant à l'enveloppe urbaine, celles-ci ne vont pas dégrader les continuités écologiques existantes, ni les milieux à enjeu pour la biodiversité. *A contrario*, des zones à dominante humide sont présentes sur la moitié de la zone urbaine.

***L'Ae recommande de vérifier l'absence de zone humide effective pour le choix des parcelles à construire au sein de l'enveloppe urbaine et, dans le cas contraire, de s'orienter vers des évitements.***

22 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

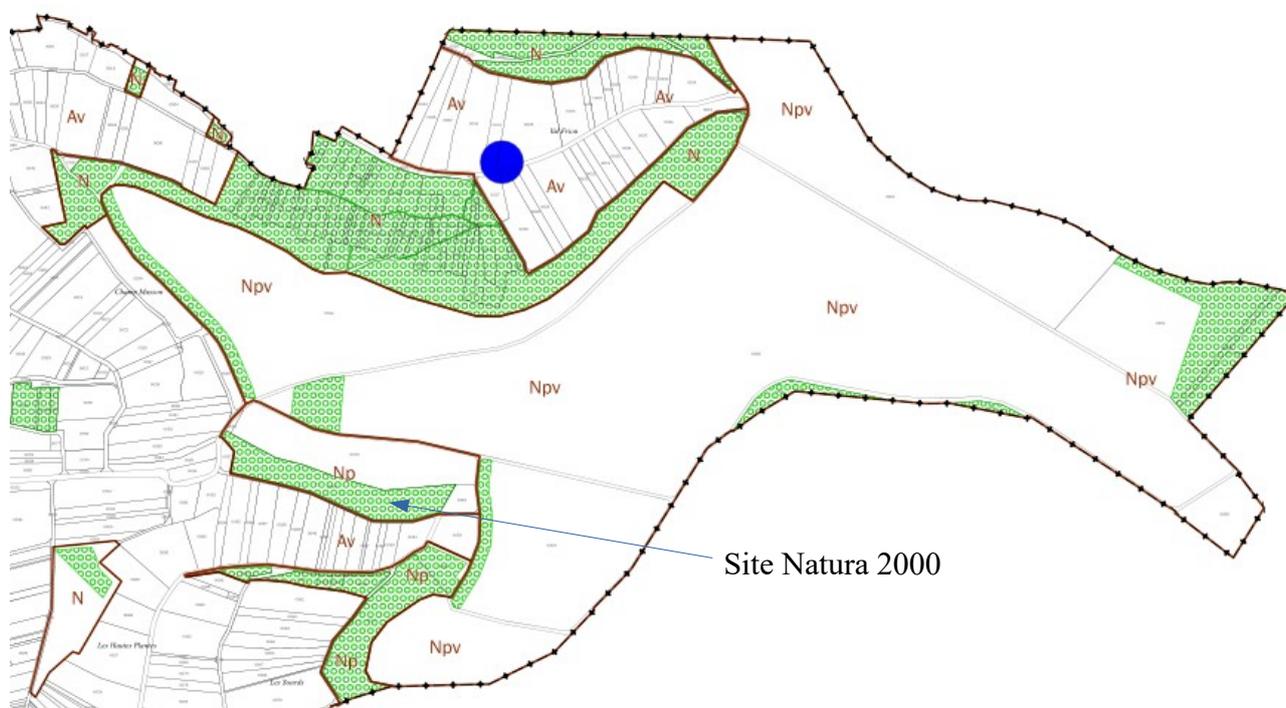
23 Espace boisé classé

La zone Natura 2000 concerne un boisement d'environ 2 ha. Celui-ci est protégé par un classement en zone Np, où sont autorisés uniquement « *les équipements et installations nécessaires aux équipements et services publics* », et en EBC.

***Pour plus de garantie, l'Ae recommande d'exclure toute possibilité de construction d'équipements dans la zone Natura 2000.***

La Seine dans la traversée de Buxeuil est concernée par l'arrêté préfectoral n°10-2287 du 16 juillet 2010 qui définit les cours d'eau devant être bordés par des bandes enherbées de 5 mètres de part et d'autre au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales. Ces bandes sont classées en N, ce qui y autorise la construction d'extensions ou d'annexes d'habitations.

***L'Ae recommande de classer les rives de la Seine en Np plutôt que N sur une largeur d'au minimum 5 m de part et d'autre du cours d'eau afin de garantir la préservation de ces espaces et de leurs fonctionnalités environnementales. Elle recommande d'analyser la possibilité d'étendre ce classement sur des largeurs supérieures à ce minimum de 5 mètres.***



### **3.2. La consommation d'espace et la préservation des sols**

#### **La définition des besoins en logements**

Malgré une tendance démographique à la baisse, la commune se fixe pour objectif d'atteindre une population de 145 habitants à l'horizon 2030, ce qui représente une augmentation d'environ 1 % par an sur la période 2018-2030. La commune compte en moyenne 2,1 personnes par ménage, et le projet de PLU prévoit une diminution de la taille des ménages à 2 personnes par ménage d'ici 2030. Il en découle un besoin de 6 logements pour accueillir les nouveaux habitants, et de 3 logements pour faire face au desserrement des ménages.

#### **La remise sur le marché de logements vacants**

D'après l'INSEE (2018), 10 logements sont vacants, soit 12,5 % du parc. Le projet prévoit de remobiliser 3 logements vacants, ce qui porterait le taux de vacance à environ 8 %. Si le projet

permet de réduire la vacance, l'Ae relève toutefois qu'un taux de vacance de 8 % reste élevé par rapport à la moyenne nationale située entre 4 et 7 %.

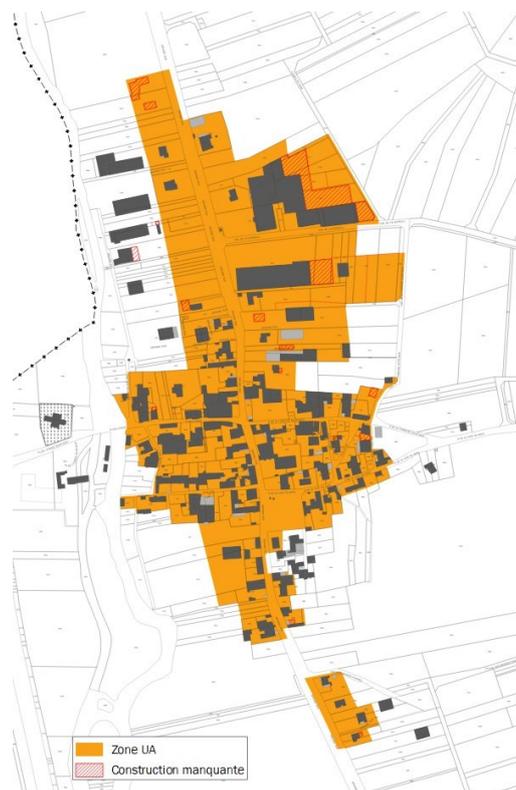
### La densification du tissu bâti

Le dossier indique que 13 constructions sont possibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur une surface totale de 1,3 ha, hors rétention foncière. Sur ce potentiel de 13 constructions potentielles, environ la moitié provient d'une zone bordant la grande rue du côté ouest au nord du village, laissée libre jusqu'à présent car les constructions existantes, principalement agricoles, sont implantées en fond de parcelle. L'Ae relève que la densité attendue en densification est en conséquence d'environ 10 logements par hectare, ce qui est peu ambitieux en termes d'optimisation du foncier, bien que compatible avec le SCoT.

Le rapport de présentation indique que les terrains indisponibles en raison de la rétention foncière ont été recensés, et en déduit un taux de rétention foncière de 30 %. Le potentiel de construction en densification après déduction de la rétention foncière est donc de 9 logements sur 0,9 ha.

Le dossier n'a pas évalué les potentialités de création de logements par réhabilitation ou mutation du bâti ancien.

Le potentiel de construction dans l'enveloppe urbaine étant suffisant, le projet de PLU ne prévoit pas de zone à urbaniser.



***L'Ae recommande d'évaluer les possibilités de réhabilitation du bâti ancien.***

***L'Ae conclut que bien que les objectifs démographiques soient probablement***

***surévalués, les conséquences restent minimales dans la mesure où cela n'induit pas de nouvelles zones d'ouvertures à l'urbanisation.***

### **3.3. Le paysage et le patrimoine**

Une part importante de la surface de la commune est occupée par des vignobles d'appellation « Champagne et Coteaux champenois » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les haies créées en bordure de la zone Npv et leur protection permettront de réduire la visibilité de la future centrale photovoltaïque. Le règlement du PLU limite la hauteur des constructions et l'emprise des bâtiments dans la zone Npv afin de réduire les impacts paysagers potentiels. Le site choisi et les mesures proposées sont de nature à favoriser la bonne intégration paysagère du projet. L'Ae relève positivement que des mesures telles que des créations de boisements soient proposées dès le stade du PLU pour favoriser l'insertion du projet photovoltaïque dans le paysage de la commune.

Les créations de logements s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, elles n'auront pas d'impact notable sur le paysage.

### **3.4. Les risques naturels**

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Seine. Elle est couverte par le PPRI Seine amont. Quelques constructions existantes proches de la Seine sont dans des zones d'aléas réglementées par le PPRI. Les espaces que le PLU destine à être construits à l'avenir sont situés en dehors des zones d'aléa. Le risque d'inondation est pris en compte de façon satisfaisante par le projet de PLU.

### **3.5 La gestion de la ressource en eau**

Le règlement précise que, sauf impossibilité technique, les eaux pluviales des nouveaux aménagements devront être gérées par infiltration à la parcelle.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Neuville-sur-Seine, d'une capacité de 3 000 équivalent-habitants, qui recueille les eaux usées de 4 communes pour un total de 1 037 habitants. Le rapport de présentation indique que la station d'épuration est en capacité de faire face à une augmentation de la population en prenant en compte l'augmentation ponctuelle des besoins lors des vendanges. La station est conforme en équipement et en performance. L'Ae relève que, d'après le portail d'information sur l'assainissement communal du ministère de la transition écologique<sup>24</sup>, la charge maximale en entrée de la station en 2019 est de 3 035 équivalent-habitants. L'augmentation de population prévue, de 17 habitants, peut être considérée comme négligeable par rapport au flux entrant actuel de la station ; le projet de PLU n'aura donc pas d'impact notable sur le fonctionnement de cet équipement.

### **3.6 Les modalités et indicateurs de suivi du PP**

Le projet de PLU prévoit un suivi tous les 3 ans de la mise en œuvre du PLU. Des indicateurs pertinents sont proposés, comme l'évolution de la population, du taux de logements vacants et de la consommation énergétique de la commune.

24 <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

METZ, le 10 septembre 2021  
Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation, par intérim

Georges TEMPEZ



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**REÇU EN MAIRIE  
DE BUXEUIL LE : 07 SEP. 2021**

**Le secrétaire général**

Aurore DENYS-LALLOUETTE  
Chargée de mission en urbanisme  
Service Connaissance et Planification  
Bureau des Projets des Territoires  
Tél : 03 25 46 20 98  
Mél : [aurore.denys-lallouette@aube.gouv.fr](mailto:aurore.denys-lallouette@aube.gouv.fr)

Troyes, le 26 août 2021

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le 11 juin 2021, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté le 21 mai 2021 par votre conseil municipal.

Ce projet est conforme aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent aux documents d'urbanisme et répond aux objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

En conséquence, j'émetts un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve que les différentes observations déjà mentionnées lors de précédentes réunions et reprises en annexe au présent courrier, soient prises en compte dans votre projet.

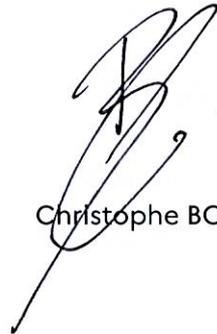
Conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

Je vous rappelle également que, dans l'optique de la publication du PLU approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme, l'ensemble des documents (y compris les documents graphiques) devront être numérisés au standard CNIG dont les prescriptions sont disponibles sur le site [http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Monsieur Jean-Claude RUELLE  
Maire de Buxeuil  
22, Grande Rue  
10 110 BUXEUIL

Le service connaissance et planification 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 Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Christophe BORGUS

## ANNEXE

### Pièce n°1 - Le rapport de présentation

En pages 12 et 13, il est fait référence à l'aléa retrait-gonflement des argiles. La description de l'aléa ne prend en compte que l'aléa faible. Il s'agirait de compléter cette description car une partie de la zone Npv est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. De nouvelles dispositions en aléas moyen et fort sont en vigueur depuis le 01 octobre 2020.

Une mise en conformité avec le règlement doit également être établie (voir ci-dessous, rubrique règlement).

En page 22, concernant les zones humides, il conviendrait d'ajouter les cartes des zones à dominante humide DREAL fournies dans le porter à connaissance de la commune et accompagnées de leurs légendes d'interprétation (loi sur l'eau, zone à dominante humide par diagnostic et zone à dominante humide par modélisation).

En pages 23 à 34, une description est faite de la ZNIEFF type I n° 2100155557 et du site Natura 2000 n° FR2100251 "Pelouses et forêts du Barséquanais". Le n° du site Natura 2000 est erroné (n° FR2100254) et les données faune-flore présentées sont incomplètes. Il serait pertinent de se référer au formulaire ZNIEFF et à la FSD Natura 2000, téléchargeables sur le site de l'INPN, pour compléter cet inventaire car, comme souligné en page 26 : « Ce site renferme les principales pelouses du département de l'Aube, situées sur plateau et rebords de versants. Elles renferment une flore très diversifiée (...) A proximité de ces pelouses se trouve un ensemble boisé remarquable et relictuel (...). En page 31, il est bien mentionné que : « la Plaine de Buxeuil est une immense prairie qui accueille de nombreuses espèces de faunes et de flores (...) sites d'orchidées remarquables (...) ». La présence de ces espèces nécessite en conséquence une étude écologique « faune-flore » en vue d'une éventuelle demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (étude complémentaire à l'étude d'impact, notamment concernant le zonage Npv situé sur la Côte de la Plaine).

En page 31, il conviendrait de rajouter, concernant les espaces viticoles, que les vignobles « Champagne et Coteaux Champenois » sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

En page 57, les chiffres de la population ne sont pas ceux de l'INSEE fournis lors du dernier recensement de 2017. L'Institut comptabilise 128 habitants et non 134 comme indiqué. L'évolution de la croissance démographique est donc modifiée.

En page 85 et 86 sont reprises les servitudes d'utilité publique (SUP) dont la SUP EL7 (servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales). La commune de BUXEUIL est concernée par les plans d'alignement sur la RD 36 et la RD 971. Lors de la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) du 12 février 2021, les élus ont confirmé qu'ils ne souhaitent pas supprimer cette servitude. Or le service local d'aménagement (SLA) de BAR-SUR-SEINE précise que la commune de BUXEUIL a pris une délibération n°13/2021 en date du 9 avril 2021, pour la suppression des plans d'alignement. En conséquence, le Conseil Départemental de l'Aube étudiera dans les prochaines semaines ce nouveau contexte afin de délibérer sur la suppression de ces plans. Les services du Conseil Départemental ont déjà réalisé une dématérialisation des deux plans d'alignement qui devront être joints à l'enquête publique. Le rapport de présentation n'intègre pas cette évolution qui pourrait faire l'objet d'une enquête publique conjointe à l'enquête publique suite à l'arrêt du PLU.

En page 100, le PLU délimite un secteur Npv permettant le maintien d'une activité agricole. Il serait utile de préciser à ce niveau que l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol (constructions

et installations nécessaires à des équipements collectifs) en zone naturelle N constitue une dérogation au principe de préservation de cet espace encadré par le code de l'urbanisme selon l'article L.151-11 du code de l'urbanisme; la condition sine qua non étant la compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La DDT attire l'attention sur la jurisprudence administrative très stricte en la matière relative à l'exercice de l'activité agricole réelle.

En page 101 sont présentés les Espaces Boisés Classés (EBC) créés au sein de la zone naturelle N, et représentant 42,09 ha. Les boisements présents sont bien protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement en EBC ainsi que sa superficie doit être reporté dans le tableau du bilan des surfaces du PLU en page 118, au sein des zones naturelles. Aux termes de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, il convient de rappeler qu'un PLU peut classer en EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, sauf procédure de modification du document d'urbanisme décidant de déclasser de son PLU les EBC en question.

Pour information complémentaire, la commune de BUXEUIL se trouve dans l'aire AOP Champagne. En conséquence, conformément à l'arrêté préfectoral n°03-3524 A du 3 octobre 2003 portant réglementation du seuil de superficie boisée pour lequel le défrichement nécessite une autorisation de défrichement, quelle que soit la surface, d'un terrain appartenant à un particulier ou à une collectivité territoriale à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 0,5 ha, nécessite d'obtenir une autorisation préalable délivrée par le Préfet de département. En application de l'article L.341-6 du code forestier, cette autorisation de défrichement est assortie de mesures compensatoires, à savoir, l'exécution de travaux de boisement dans la même région naturelle pour une surface correspondant au moins à la surface défrichée ou le paiement d'une indemnité compensatoire dont le montant sera au minimum de 8600 EURO par hectare défriché. Ces compensations peuvent être assorties d'un coefficient multiplicateur compris entre 1 et 5 selon les enjeux du boisement objet de la demande.

En page 120, une correction est à apporter concernant le n° du site Natura 2000 -ZCS n° FR2100251 (et non n° FR2100254 ).

L'analyse des effets du PLU sur l'environnement est menée dans la 2ème partie du rapport de présentation et inclut notamment une évaluation des incidences Natura 2000. Celle-ci conclut à une absence d'impact du projet, ce qui est recevable à condition que la zone Npv de 93ha, dédiée au développement de projets photovoltaïques, laisse une marge suffisante sur la partie Sud de la parcelle ZK10. En effet, cette grande parcelle en herbe jouxte le secteur Natura 2000 voisin "Les Gravilliers" et constitue une zone tampon très intéressante, notamment pour l'entomofaune.

Enfin, la problématique des espèces exotiques végétales envahissantes (EEE) n'est pas prise en compte dans le Règlement.

### **Pièce n°3B et 3C – Plans de zonage**

Dans les plans de zonage, l'emprise communale des zones en ZNIEFF et Natura 2000 est classée en zone naturelle protégée Np. Cependant, on note que cette zone Np de 6,1ha au total inclut également la grande parcelle agricole ZH13 et la parcelle viticole ZL52, ce qui pose question quant à la pertinence de ce classement.

La zone agricole Av à vocation viticole propose la possibilité de construction limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum pour des abris de matériels, de personnes et d'installations techniques viticoles. Mais cette zone Av ne respecte pas exactement le tracé de la zone délimitée des AOC « Champagne » et « Côteaux Champenois ». La zone Av comprend des secteurs situés en dehors de la zone délimitée (une partie du lieux-dits « Les Folies », « Val Bureau », « La Haie Coco », « Bas des Fâches »). Un classement de ces derniers en zone A serait plus opportun, et permettrait la construction de bâtiments agricoles.

### **Pièce n°3.A - Le règlement - document écrit**

Concernant les zones humides, il ressort que leur présence est prise en compte dans le règlement de la zone agricole A. Cependant il pourrait être utile de clarifier le règlement et d'afficher, en plus de l'obligation des vide-sanitaires, l'interdiction de sous-sols en page 21 au chapitre II-1-e-3.

En page 24, il ressort qu'une partie de la zone Npv est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Par conséquent, il s'agirait de compléter et d'indiquer les nouvelles dispositions en vigueur depuis le 01/10/2020 dans les zones d'aléa moyen de ce risque, dans le but de protéger les futurs acquéreurs en préservant les bâtiments et en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain :

- pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol ;
- le maître d'œuvre d'un projet doit a minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments, ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Corinne OUDIN  
Bureau des Projets de Territoires  
Service Connaissance et Planification

Troyes, le 19 août 2021

Tél : 03.25.46.20.38  
Mél : corinne.oudin@aube.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Je vous informe que la CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité lors de la réunion du 19 août 2021 au regard des articles L. 151-12 et 13 du code de l'urbanisme (délimitation du STECAL Nt et extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole).

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent courrier devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Directeur départemental,



Jean-François HOU

Monsieur Jean-Claude RUELLE  
Mairie  
22 grande rue  
10110 BUXEUIL



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de Buxeuil  
MAIRIE  
10110 BUXEUIL

Epernay, le 3 août 2021

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/YW/DB 21.591

Objet : PLU – BUXEUIL

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu dans nos services le 14 juin 2021, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Buxeuil.

La commune de Buxeuil est comprise dans les aires géographiques :

- des AOC "Champagne" et "Coteaux champenois" et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins,
- de l'AOC "Chaource" ; nos services n'ont pas recensé d'exploitation en lien avec cette AOC.
- des indications géographiques des boissons spiritueuses "Fine champenoise" ou "Eau de vie de vin de la Marne", "Marc de Champagne" ou "Marc champenois" ou "Eau de vie de marc champenois" et "Ratafia champenois".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

L'INAO est satisfait de constater l'attachement de la commune à préserver l'intérêt agricole et économique porté par ces AOC.

Une zone Av agricole à vocation viticole avec possibilité de construction limitée à 20m<sup>2</sup> maximum pour des abris de matériels, de personnes et d'installation technique viticole est ainsi retenue.

Toutefois, nous avons constaté que la zone Av ne respecte pas exactement le tracé de la zone délimitée des AOC "Champagne" et "Coteaux champenois".

La zone Av comprend des secteurs situés en dehors de la zone délimitée :

- une partie des lieudits : "Les Folies, Val Bureau, La Haie Coco, Bas des Fâches" (voir plan ci-joint).

Un classement de ces derniers en zone A serait plus opportun, il pourrait permettre la construction de bâtiments agricoles.

En effet, la présence de zones humides, de zone N et de zone déjà urbanisé laissent peu de possibilité de construction de bâtiments agricoles.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IG concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération,

Pour la Directrice  
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie DDT 10

**INAO - Délégation Territoriale Nord-Est**

SITE D'EPERNAY

43ter, Rue des Forges

51200 EPERNAY

TEL : 03 26 55 95 00

www.inao.gouv.fr



24 SEP. 2021

**Monsieur Jean-Claude RUELLE**  
**Mairie de Buxeuil**  
**10110 BUXEUIL**

Troyes, le 17 septembre 2021

Affaire suivie par :  
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00  
guillaume.patris@syndicatdepart.fr  
N/Réf : n°87-09-21  
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

**Monsieur le Maire,**

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 08 juin 2021 reçu le 22 juin, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buxeuil arrêté par délibération de votre conseil municipal en date du 21 mai 2021 à l'issue d'une démarche d'élaboration entamée en 2020 et à laquelle notre syndicat a été largement associé.

Votre commune, membre de la communauté de commune du Barséquanais en Champagne, s'inscrit dans le périmètre du syndicat DEPART et elle est aujourd'hui couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et opposable depuis le 29 juillet 2020.

Votre P.L.U. se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à :

- Protéger et valoriser les milieux agricoles et naturels, les continuités écologiques et les ressources naturelles,
- Agir pour la qualité du tissu urbain et la mise en valeur du paysage,
- Permettre un développement plus respectueux de l'environnement au travers des réseaux d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal,
- Intégrer les notions de contraintes et de risques,
- Définir un développement en cohérence avec le fonctionnement de la commune,
- Maitriser le développement urbain en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants,
- Maitriser et développer l'activité économique.

SYNDICAT  
**DEPART**

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

syndicatdepart.fr

**Direction et  
assistance technique**

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

**Secrétariat  
administratif**

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

Ces grandes orientations retenues pour mener l'élaboration de votre document d'urbanisme affichent une volonté d'assurer les dynamiques caractéristiques de la commune dans le respect des équilibres en place, de maintenir la qualité du cadre de vie offert, de rationaliser la consommation d'espace, de développer les énergies renouvelables et de protéger les ressources, notamment viticoles, comme la qualité des paysages et des continuités écologiques.

Ces grands axes 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.*

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune se distingue comme un village participant à l'animation du territoire et à l'offre résidentielle sans fonction structurante particulière. C'est bien ce qu'affirme et permet le projet communal notamment à travers un règlement qui autorise l'accueil d'un habitat diversifié comme le développement des activités compatibles avec le logement au sein du bourg et qui encourage le renforcement des équipements et la création de commerces au centre du village.

Le « projet urbain », ou projet de développement du village, s'appuie principalement sur la délimitation d'une zone urbaine unique (UA) et met le centre bourg et ses équipements au cœur de la réflexion. Cette zone, qui détermine l'espace construit et constructible de la commune, présente une configuration cohérente basée sur l'enveloppe bâtie existante du village en évitant la poursuite des extensions linéaires ou peu structurées. Elle privilégie l'appropriation des espaces libres et dents creuses au sein de l'enveloppe villageoise notamment au nord où l'urbanisation récente peu dense laisse diverses possibilités de construire. L'ancien écart isolé au sud du village (accompagné de quelques constructions récentes) n'est pas rejoint par l'urbanisation linéaire et garde son identité d'écart. L'église et le moulin isolés à l'ouest de la Seine conservent également ce caractère, protégeant ainsi un paysage emblématique de la vallée et du vignoble.

Il en résulte un espace urbain et constructible qui apparaît relativement compact à l'échelle de cette commune au caractère rural marqué et bien inscrit dans la logique historique d'implantation du village sur une terrasse entre Seine et coteau. Par ailleurs, en continuité directe de la zone UA et en profondeur, est créé un secteur Nt permettant le développement d'hébergements touristiques (5 habitations légères de loisir) à l'arrière et en complément d'une exploitation viticole existante afin de favoriser l'émergence d'activités œno-touristiques.

La volonté communale d'éviter les extensions linéaires ou non organisées, de limiter l'étalement et le mitage des espaces agricoles, de maîtriser le développement urbain dans le respect du site originel du village et de sa logique de développement historique comme de maintenir le caractère isolé des écarts **s'inscrit dans la mise en œuvre des principes portés par le SCoT.**

Concernant la consommation foncière, le rapport de présentation fait état de diverses « dents creuses » incluses dans le tissu urbain. Celles-ci représentent un potentiel de construction et densification d'environ 1,3 hectare (notons qu'il conviendrait d'harmoniser le rapport de

présentation qui fait ressortir page 69 un potentiel de 5 constructions alors que page 115 il est question de 13 habitations possibles). Par ailleurs, dans cette zone, les auteurs du PLU estiment la rétention foncière à 30% dans les 10 prochaines années. On peut donc imaginer une consommation d'environ 0,9 ha à cette échéance au sein de la zone UA.

L'objectif de consommation foncière pour l'habitat fixé par l'orientation 1.3.7 du SCoT définit, pour la Communauté de communes du Barséquanais en Champagne, un potentiel foncier maximal d'urbanisation de 138 à 207 ha, soit un objectif moyen d'environ 173 ha à l'horizon 2035. En l'absence de PLUi, Buxeuil représentant environ 0,7% de la population de la Communauté de communes, la commune peut entendre profiter d'un potentiel moyen d'environ 1,2 ha d'ici à 2035.

Ces chiffres sont donc en cohérence avec le projet communal.

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

Concernant le respect de la morphologie du village, comme nous l'avons vu, les projections de développement s'inscrivent au sein d'espaces déjà urbanisés en cohérence, en continuité et à l'échelle d'une logique d'implantation ancienne. L'identité des écarts et les coupures d'urbanisation entre ceux-ci et le village restent maintenues.

Le développement de l'urbanisation étant projeté au coup par coup au sein des espaces encore libres dans l'enveloppe bâtie, il n'a pas été projeté de zone AU (à urbaniser) ni d'opération d'aménagement. En conséquence aucune OAP (orientations d'aménagement et de programmation) n'a été élaborée et la qualité de l'urbanisme et des réhabilitations, comme l'intégration des constructions futures reposent sur le règlement écrit. Ces règles prenant souvent la forme de considérations générales n'assurent que partiellement le maintien de l'harmonie des constructions nouvelles et le maintien des caractéristiques du village comme nous le verrons par après.

Concernant le maintien des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés que préconise le SCoT, il a été matérialisé au sein du règlement graphique par une trame « jardins et vergers » identifiant au titre de la loi paysage (art. L151-19 CU) l'écrin végétal du village. La protection de ce dernier est assurée par le règlement écrit de la zone UA qui limite ici les possibilités de constructions (en nature mais pas en superficie).

Cependant dans le règlement écrit ces espaces sont dénommés « zone de jardin », il serait souhaitable **d'harmoniser cette appellation dans les règlements écrit et graphique** afin de s'assurer d'une bonne application du futur PLU. De même, au sein du règlement des zones A et N ont été omises les dispositions de nature à assurer la préservation de ces espaces et plantations. **Des règles similaires à celle de la zone UA seront donc à introduire au sein des zones A et N.**

Enfin, pour parfaire le repérage et la préservation de ces espaces de jardins et vergers, notons que l'écrin paysager arboré à l'entrée nord du village pourrait également être identifié (Cf porter à connaissance du syndicat).

## *Volet n° 2*

### *2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines*

En résonance avec le SCoT qui demande d'identifier et préserver les éléments identitaires du paysage local et les éléments les plus typiques du patrimoine naturel et bâti, la commune a

identifié, au titre de la loi paysage tout un grand comme petit patrimoine dont elle est riche fait de l'église, du moulin, de lavoirs, puits, calvaire, cabane de cantonnier...

De plus, au-delà des espaces de jardins et vergers vus précédemment, ont été identifiés les beaux alignements d'arbres qui accompagnent la RD 971 et valorisent les entrées dans le village comme le mail de tilleuls qui encadre la place centrale. Il aurait aussi été souhaitable de **repérer les alignements bordant la RD 971 dans la traversée nord du village et surtout de donner une matérialité à cette protection au sein du règlement écrit dans lequel aucune disposition ne concerne ces éléments.**

Concernant la qualité du bâti, le règlement assure à minima la restauration respectueuse des constructions anciennes et la bonne intégration des réalisations futures comme évoqué par le DOO du SCoT.

Cependant alors que le SCoT demande de respecter les identités locales et d'éviter la banalisation des paysages (orientations 2.2.1.2. et 2.1.3.), de maintenir les hiérarchies en place dans le bâti (1.3.11.) et de favoriser l'intégration des constructions dans le respect des matériaux et couleurs du contexte local et du bâti traditionnel (1.3.13.), le règlement n'assure pas le respect des teintes traditionnelles des toitures en permettant la tuile de ciment noire. Il avait pourtant été noté dans le porter à connaissance que « *Sur une petite terrasse entre Seine et coteaux, niché dans les vignes, Buxeuil se présente comme un village resserré, typique du Barrois viticole avec son bâti de pierre dorée locale aux volumes imbriqués et couvert de tuiles de terre cuite aux teintes chaleureuses. Seule déroge au loin l'église et son clocher d'ardoise, isolée sur l'autre rive de la Seine en un site remarquable.*

*Cet ensemble harmonieux, cohérent et hiérarchisé est animé de tout un petit patrimoine caractéristique .../.... Ces particularités, expression d'un terroir, sont à maintenir et conforter notamment au regard de l'image qu'elles véhiculent. Image aujourd'hui indissociable de celle du patrimoine mondial de l'UNESCO et du Champagne. »*

**A minima le règlement devra donc privilégier les teintes terre cuite en toiture et réserver les autres teintes aux constructions qui en en font déjà usage et leurs extensions** (ou pour la réalisation de toitures ou parties de toitures vitrées ou photovoltaïques) comme cela a été fait pour le bâti agricole.

Pour ce qui est du grand paysage, le projet communal s'est attaché à préserver des éléments structurants existants comme nous le verrons en matière de trame verte et bleue.

De plus, comme demandé par le SCoT, les zones de pentes et particulièrement le vignoble des coteaux de champagne, fragiles et exposées dans le paysage, ont fait l'objet d'une attention particulière qui s'exprime à travers la création d'une zone spécifique Av inconstructible. De manière générale cette disposition évite la construction au-delà d'une altitude de 180 mètres, sauf au-dessus de la déchèterie au lieu-dit les Perrières où une zone A permet les constructions en zone de pente exposée. **Il conviendrait ici aussi de limiter la construction des pieds de coteaux en se basant sur la même altitude (180 m) dans le respect des paysages distingués par l'UNESCO.**

Concernant le développement de l'éolien, le projet de PLU a bien pris en compte l'orientation 2.1.20 du DOO du SCoT qui traite de cette thématique pour les communes concernées par la charte éolienne relative aux « Coteaux, maisons et caves de champagne » classés au patrimoine mondial de l'UNESCO en le proscrivant au sein de l'article I.1 du règlement de la zone A. Cependant, pour éviter toute contradiction **il conviendra d'ajouter à l'article I.2.4 du règlement de la zone A, qui autorise les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », la mention « sauf les parcs éoliens ». Ceux-ci devront aussi être proscrits en zone N.**

Enfin, la commune qui a distingué une importante zone Npv vouée au développement d'un projet de parc photovoltaïque (qui recouvre le plateau et presque 20% du territoire communal) a également mis en place un cordon d'espaces boisés classés (boisements à maintenir et à créer) afin d'assurer la bonne intégration paysagère de cette future centrale.

## *2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue*

Nous soulignons que le projet communal s'est bien attaché à préserver les principaux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui concernent le territoire et qui sont aussi des éléments structurants forts du paysage.

Buxeuil se distingue par deux principales continuités écologiques et axes structurants du paysage grossièrement parallèles. Une de ces continuités, aquatique et humide, est formée par le corridor de la Seine, sa ripisylve et les zones à dominantes humides qui lui sont liées. L'autre, qui correspond à des milieux semi-ouverts et thermophiles, est faite d'une multitude de boisements relictuels, pinèdes, pelouses... qui épousent les accidents des coteaux et rebords du plateau.

La préservation de cette trame verte et bleue s'exprime à travers une importante zone naturelle correspondant au fonds des vallées de la Seine et de la Laignes et aux boisements de coteaux et de rebords de plateau. Cette zone comporte un secteur Np consacrant les espaces les plus sensibles (zone Natura 2000 et ZNIEFF). De plus, l'essentiel des boisements existants a été matérialisé en tant d'espaces boisés classés (EBC) en complémentarité avec l'identification au titre de la loi paysage des jardins et vergers vue précédemment.

Nous notons que les EBC de bordure de plateau visant à la création de boisements voués à masquer le futur parc photovoltaïque seront de nature à « boucler » l'ourlet boisé qui encercle le plateau et couronne les coteaux et à renforcer les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité en place.

Par ailleurs les milieux humides ont aussi bien été pris en compte à travers une matérialisation au sein du zonage et des dispositions règlementaires qui limitent ici la constructibilité. **L'imperméabilisation aurait aussi gagné à être limitée en exigeant un traitement des espaces libres en espaces verts ou perméables** à hauteur de 70% en complément de la limitation de la constructibilité à 30%. Par ailleurs, de manière pratique, sur le règlement graphique, la trame « espace de centralité » vient masquer la trame « zone à dominante humide ». Pour une bonne information et application du document il conviendra d'utiliser une trame permettant la lecture simultanée des deux informations.

## *2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers*

L'importante vocation viticole et agricole de la commune a bien été prise en compte par le projet de PLU grâce à un recensement des besoins des exploitants ainsi que par la configuration des zones A et N qui couvrent la presque totalité du territoire. De plus, a été mise en place une sous-zone Av de nature à préserver la ressource que constitue le vignoble. Bien que la forêt soit ici rare, la mise en place d'EBC assure le maintien de la vocation forestière de la commune.

La question de l'intégration paysagère des constructions agricoles est traitée par le règlement écrit. Ce dernier assure la discrétion des teintes et encourage la mise en place d'accompagnements paysagers en s'appuyant sur la fiche-outil « l'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » de notre Syndicat annexée au document.

Cependant, concernant les habitations, il paraît étonnant que les prescriptions relatives à la palette de couleurs (particulièrement des toitures) soient moins qualitatives que les règles

s'appliquant au bâti agricole. **Il conviendra d'harmoniser ces règles pour une cohérence des constructions sur une même exploitation dans cette commune de la zone d'engagement UNESCO.**

Concernant la gestion des interfaces entre zones agricoles et urbanisées encouragée par le SCoT, la mise en place d'une ceinture, même partielle de « jardins et vergers » sur les pourtours du village va bien dans le sens du maintien d'un espace tampon entre village et grandes cultures qui est de nature à favoriser une bonne coexistence des usages.

## *Volet n° 3*

### *3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables*

Le projet communal s'est attaché à prendre en compte le caractère inondable de la vallée de la Seine (PPRi de la Seine Amont) en limitant le développement de l'urbanisation au cœur de la vallée et en identifiant des EBC ou espaces de jardins et vergers protégés aux abords du fleuve (exception faite de **la parcelle 0108, non bâtie et située en zone rouge du PPRi, qui sera à distraire de la zone UA**). De plus, soulignons que cette approche a été menée conjointement à une prise en compte du caractère humide des lieux et de leur intérêt écologique. Ce type d'approche croisée est fortement encouragé par le SCoT.

Nous notons bien que le document de PLU présenté comporte une annexe répertoriant les cavités souterraines et une autre relative à la cartographie des espaces concernés par les risques liés aux retraits et gonflements des argiles ainsi que des informations sur les moyens de prendre en compte ces risques dans la construction.

De plus, le rapport de présentation fait état des diverses installations viticoles et notamment de celles constituant des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).

Enfin notons qu'ont été délimités deux emplacements réservés voués à la création de bassins et à la maîtrise du risque que constitue ici le ruissellement des eaux pluviales (aussi pris en compte par le maintien d'éléments végétaux).

Est ainsi assurée une prise en compte effective des risques et nuisances sur le territoire communal en réponse à l'objectif poursuivi par le SCoT.

### *3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux*

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé au sein de l'enveloppe du village, où le règlement du PLU permet l'implantation et la diversification des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité des habitations. Ce maintien du caractère multifonctionnel des villages fait bien partie des objectifs du SCoT.

Nous soulignons aussi que cette élaboration de PLU a permis à la commune de bien intégrer les dispositions du SCoT vis-à-vis du commerce. Ainsi la commune a identifié (selon les critères du DOO) un espace de centralité au sein duquel la création de commerces est autorisée dans les limites fixées par le DOO et le DAAC. Cet espace situé au cœur du village est de nature à renforcer sa centralité grâce à la possibilité d'y accueillir d'éventuels commerces de détail. En dehors de ce périmètre toute implantation purement commerciale est proscrite.

L'intérêt et le potentiel touristique de la commune ont aussi été pris en compte, notamment à travers la création d'un secteur Nt permettant un projet d'hébergement touristique.

### *3.3. Travailler sur les solutions de mobilité*

A l'échelle de la commune de Buxeuil et de son document d'urbanisme, ce travail se traduit essentiellement par des mesures de nature à encourager les circulations douces comme la recherche d'un développement urbain au plus proche de la centralité.

Cependant l'élaboration du PLU aurait pu être l'occasion d'une réflexion globale sur les liaisons et itinéraires piétons **permettant d'identifier aux documents graphiques les circulations douces, d'assurer leur continuité et d'éviter leurs mutations via le règlement** (interdiction des accès automobiles sur les chemins, maintien des itinéraires...) comme le demande le SCoT. Nous notons plus particulièrement, sur le plateau qui sera impacté par le projet de parc photovoltaïque, le passage des GR2 et GRP du champagne de la vallée de l'Ource. **La continuité de ces itinéraires devra être assurée.**

Pour finir et à titre de conseil pratique, pour plus de sécurité juridique et éviter toute confusion lors des futures instructions, nous notons de manière générale dans les articles 1 et 2 du règlement des zones A et N, que les limitations de de la taille des constructions sont exprimées en « surface » sans qu'il soit précisé s'il s'agit de surface de plancher ou d'emprise au sol. Concernant les clôtures, ne sont pas autorisées les grilles (qui sont pourtant un des modes de clôture les plus souhaitables – Cf exemple de rédaction de la fiche « la clôture et le jardin » du syndicat). Enfin page 30 du règlement la liste des éléments protégés au titre de la loi paysage ne correspond pas à la commune de Buxeuil.

**Il ressort donc que, sous réserve d'une meilleure protection règlementaire des éléments identifiés au titre de la loi paysage, de la prise en compte des remarques concernant la teinte des toitures, de bien proscrire tout développement éolien en covisibilité du vignoble de Champagne et d'assurer la pérennité de l'itinéraire global des GR2 et GRP,** il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il s'est appliqué à bien préserver les grands équilibres en place et à assurer le développement durable de la commune en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

Pour conclure, c'est donc **sous réserve des quatre points vus précédemment** et assorti de **quelques recommandations**, que j'é mets, au nom du syndicat DEPART, et après examen en Bureau du 17 septembre 2021, un **avis favorable** à votre projet de P.L.U.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour toute précision, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président,  
Jean-Pierre ABEL**



DEPARTEMENT DE L'AUBE

PÔLE PATRIMOINE ET  
ENVIRONNEMENT

DIRECTION DES ROUTES

SLA de Bar-sur-Seine

REÇU EN MAIRIE  
DE BUXEUIL LE :

02 JUL. 2021

Bar-sur-Seine, le 30/06/2021

**M. Jean-François HOU**  
Service Connaissance et Planification  
Bureau des Projets de Territoires  
1 Bd Jules Guesdes CS 40769  
10026 TROYES Cedex

Affaire suivie par : Samuel LORBACH ☎ 03 25 38 39 14  
[Samuel.lorbach@aube.fr](mailto:Samuel.lorbach@aube.fr)

**Objet :** projet de PLU sur le territoire de la commune de BUXEUIL

Monsieur,

Suite à votre courrier en date du 15 juin dernier, vous trouverez ci-dessous la réponse du SLA de Bar-Sur-Seine concernant le projet de PLU sur le territoire de la commune de Buxeuil.

Le projet de PLU reprend (dans sa liste 5A2 Liste SUP) la liste des servitudes liées aux plans d'alignement des Routes départementales N°971 et 36. Cette liste fait aussi mention de la possibilité pour la Commune de Buxeuil de supprimer ces plans d'alignement.

A ce jour, la Commune a pris une délibération (N°13/2021 en date 09 avril 2021) dans ce sens.

Le Conseil départemental étudiera cette délibération communale dans les prochaines semaines afin de délivrer un accord de principe sur la suppression de ces plans.

Nos services ont déjà réalisé une dématérialisation des deux plans d'alignement qui devront être joints à l'enquête publique dématérialisée.

Ces documents seront remis à la Commune de Buxeuil dans les prochaines semaines.

Le SLA n'a pas d'autres remarques particulières sur le projet de PLU.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du  
Service Local d'Aménagement,



GUILLAUME MAISON

Guillaume MAISON  
2021.06.30 16:36:59 +0200  
Ref:20210630\_153440\_1-1-O  
Signature numérique  
Le supérieur hiérarchique

N/Réf.SPT 026-21

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

**REÇU EN MAIRIE  
DE BUXEUIL LE :**

15 JUIN 2021

Commune de BUXEUIL  
À l'attention de M. RUELLE  
Maire  
22, Grande Rue  
10110 BUXEUIL

Troyes, 11 juin 2021

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 8 juin 2021, j'ai bien pris connaissance de votre procédure concernant l'élaboration du Plan local d'urbanisme 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 Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Sylvain CONVERS  
Président





REÇU EN MAIRIE  
DE BUXEUIL LE :

25 JUIN 2021

Troyes, le

22 JUIN 2021

**SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS**

.....  
Etat-major

.....  
Groupement Analyse des Risques

.....  
Service Prévision

.....

Le Directeur Départemental  
Des Services d'Incendie et de Secours  
Chef du Corps Départemental

à

Mairie de BUXEUIL  
22 Grande Rue  
10110 BUXEUIL

**à l'attention de Monsieur le Maire**

Dossier suivi par :  
Lieutenant BOUVRET Patrice

N° 2021-002676 /SG

**Objet** : Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Buxeuil

**V/Réf** : Votre courrier du 08/06/2021

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre mail cité en objet, vous sollicitez l'avis du service départemental d'incendie et de secours de l'Aube concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de BUXEUIL.

Dans sa partie « défense incendie », le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.) a changé, les textes de référence sont les suivants:

- Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-24 ; L.2212-1 à 5 relatifs aux pouvoirs de police municipale du maire et ses articles L.2213-32, L.2225-1 à 4, R.2225-1 à 10 relatifs à la D.E.C.I.
- Arrêté ministériel du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie,
- Arrêté préfectoral du 23 janvier 2018 fixant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Aussi, dans le cadre de l'élaboration du document précité, il convient de :

- S'assurer du dimensionnement adéquat des besoins en eau nécessaires à la défense incendie existante en s'appuyant sur le RDDECI.
- Planifier la mise en conformité les points d'eau incendie (P.E.I) au regard des risques à défendre,
- Adapter le dimensionnement de la D.E.C.I. au projet de développement urbain.

Le RDDECI et ses annexes sont téléchargeables sur le site de la préfecture de l'Aube sous le lien suivant :  
<http://www.aube.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Securite-protection-de-la-population/Reglement-Departemental-de-Defense-Exterieur-Contre-l-Incendie>

Pour le Directeur Départemental  
des Services d'Incendie et de Secours et par délégation,  
Le Directeur Départemental Adjoint,

  
Colonel Frédéric GOULET