

Commune de : **BUXEUIL**

Département : **AUBE**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD**



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

# SOMMAIRE

<b>1. PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT LOCAL POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
1.1 PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RESSOURCES NATURELLES .....	7
1.2 AGIR POUR LA QUALITE DU TISSU URBAIN DU VILLAGE ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE.....	8
1.3 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AU TRAVERS DES RESEAUX D'ENERGIE ET DE LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE.....	8
1.4 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	9
1.5 INTEGRER LES NOTIONS DE CONTRAINTES ET DE RISQUES DANS LES REFLEXIONS DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....	9
<b>2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE.....</b>	<b>10</b>
2.1 DÉFINIR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE .....	10
2.2 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE EN COHERENCE AVEC L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS.....	11
2.3 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....	12

# PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

## 1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivant :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### 3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

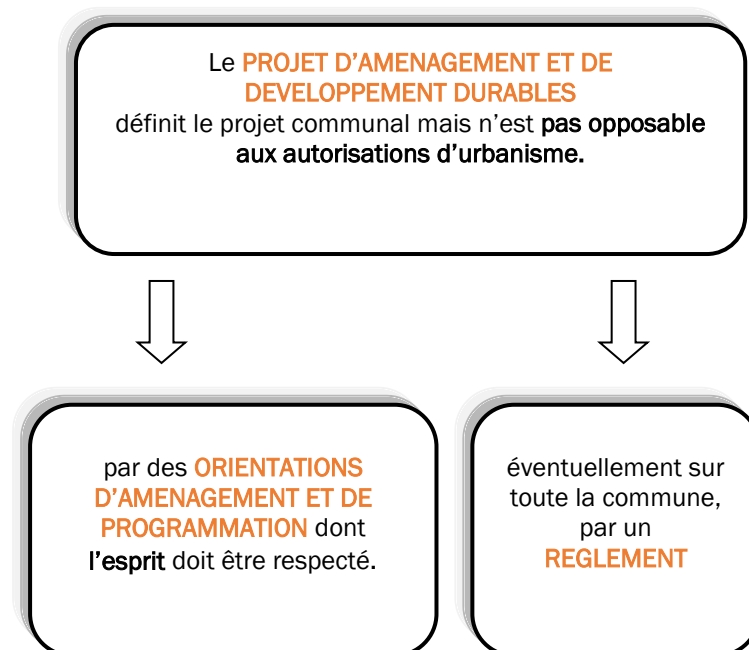
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



# OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

## **1- PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT LOCAL POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

## **2- ORGANISER LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE**

Ces deux orientations sont interdépendantes et se complètent l'une et l'autre. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Buxeuil sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

# 1. PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT LOCAL POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

## 1.1 PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RESSOURCES NATURELLES

### PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LA FAUNE ET LA FLORE

La commune tient à protéger les espaces naturels référencés sur son territoire.

Il s'agit donc de protéger règlementairement :

- les espaces naturels référencés présentant une biodiversité de qualité tels que la ZNIEFF de type 1 « Pelouses et pinèdes de la côte de la Plaine »,
- les milieux aquatiques du territoire et leurs abords. Il s'agit de la Seine et de ses abords,
- les milieux humides au travers des zones humides et à dominante humide principalement en lien avec la Seine.

L'espace urbain présente également des espaces naturels privés qui participent à la biodiversité qu'il convient de préserver autant que possible. Il s'agit des vergers, jardins et haies.

De plus, ces milieux naturels représentent les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques du territoire que la commune souhaite préserver.

### ASSURER LE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Des connections ont pu être identifiées entre différents espaces naturels du territoire à l'échelle de la région et à l'échelle locale. Ces connections forment des continuités écologiques qu'il convient de préserver.

Pour cela, il s'agit de ne pas créer de rupture entre les réservoirs de biodiversité au travers du développement de l'urbanisation en préservant/protégeant :

- Les espaces boisés isolés, les haies favorisant les continuités écologiques des milieux ouverts ;
- Les milieux humides (zones humides et zones à dominante humide) favorisant les continuités écologiques des milieux aquatiques.

### PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

Le projet communal vise également à préserver la ressource en eau au travers de la protection des zones humides, du cours de la Seine et des différents ruisseaux traversant le territoire communal dans le respect des orientations du SDAGE Seine Normandie.

De plus, ces milieux sont écologiquement riches ; il convient donc également de les préserver en tant que ressources naturelles de la biodiversité du territoire.

Afin de préserver les ressources naturelles utilisées dans le cadre de la production d'énergie, la commune est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local.

## **1.2 AGIR POUR LA QUALITE DU TISSU URBAIN DU VILLAGE ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE**

### **PRESERVER LES ELEMENTS DU PAYSAGE LOCAL**

Les éléments végétaux du territoire contribuent aux différentes ambiances paysagères de la commune et au cadre de vie de cette dernière. Il s'agit donc de préserver :

- Les éléments architecturaux et naturels, caractéristiques du paysage viticole.
- Les éléments boisés et haies du paysage « champêtre » au sein des prairies et cultures ouvertes.
- Le paysage urbain et plus particulièrement ses franges et sa ceinture végétale.

### **VEILLER A UNE BONNE INTEGRATION PAYSAGERE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles qui participent à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Elles marquent l'entrée dans le village et donnent une première idée de la commune. La commune de Buxeuil présente des entrées de village dotées d'un traitement paysager de qualité.

Dans le but de préserver ce paysage, et éventuellement de l'améliorer, il convient d'éviter une déstructuration urbaine des entrées de village grâce à l'imposition de règles spécifiques (recul par rapport à la voie, clôtures, ...). De surcroît, la mise en place d'un traitement végétal au niveau de certaines entrées de village pourra être envisagée.

### **METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX DU TERRITOIRE**

La commune possède un patrimoine bâti riche qu'il convient de mettre en valeur. Il s'agit d'éléments liés à la présence de l'eau, des éléments à caractère religieux ou autres. Ces éléments font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.

## **1.3 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AU TRAVERS DES RESEAUX D'ENERGIE ET DE LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

Il s'agit de :

- Permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiatives privée et publique dans le respect du territoire et des contraintes environnementales ;
- Permettre l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques pour les projets de construction et de rénovation, à même de permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



## **1.4 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

Optimiser la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de **12 logements/ha**.

Préserver les espaces naturels et agricoles en veillant à modérer la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier pour les 10 années à venir dans le respect des objectifs du SRADDET, **soit une consommation d'espaces agricole, naturel et forestier de 1,2 ha pour satisfaire les objectifs d'accueil dans le village.**

## **1.5 INTEGRER LES NOTIONS DE CONTRAINTES ET DE RISQUES DANS LES REFLEXIONS DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

La commune de Buxeuil est soumise à des risques d'inondation par débordements de cours d'eau et par remontées de nappes phréatiques.

Concernant les risques d'inondation par débordements de cours d'eau (crues), le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i) Seine Amont, constitue une Servitude d'Utilité Publique qui sera annexée dans le P.LU. Des dispositions réglementaires (zonage, règlement) sont donc à édicter afin de limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones inondables identifiées par le P.P.R.i.

Il conviendra également de prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire et limiter leur impact sur les populations. Il s'agit notamment du transport de matières dangereuses, sur la RD671.

## 2. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE

### 2.1 DÉFINIR UN DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

#### ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune connaît une perte d'habitants depuis les années 2000 qui tend à s'atténuer et souhaite inverser la courbe démographique dans les années à venir.

Pour cela, la commune se fixe comme objectif d'accueillir de nouveaux ménages sur son territoire en développant son offre de logements.

La commune fixe comme objectif un rythme de croissance d'environ 0,8 % par an sur les 10 prochaines années.

Elle souhaite également compenser le desserrement des ménages.

#### ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE DES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Il s'agira dans un premier temps de privilégier la reprise des dents creuses tout en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

Cependant, la commune souhaite maîtriser son évolution tout en réalisant ses objectifs de développement, et pour cela elle doit faire face à des problématiques propres à son territoire, qui ont pour effet la baisse du nombre d'habitants. En effet, la commune connaît une forte rétention foncière avec un développement urbain limité à l'Est (coteaux champenois) et à l'Ouest (passage de la Seine, PPRI et zones humides) ainsi qu'un parc de logements anciens et vétustes difficiles à réintroduire dans le marché.

C'est pourquoi, en plus de réduire le nombre de dents creuses et de logements vacants, la commune souhaite définir une zone d'urbanisation future permettant de palier à la problématique de rétention foncière des dents creuses.

De plus, la commune souhaite définir cet espace de développement dans la continuité du bâti, adapté en termes de logements, de voiries et d'équipements en prenant en compte les milieux naturels et le contexte esthétique, architectural et paysager existant.

Le projet devra également permettre une diversification des typologies d'habitat.

## **2.2 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE EN COHERENCE AVEC L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS**

### **DEFINIR UN PROJET COHERENT PAR RAPPORT AUX CAPACITES DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET ANTICIPER LES BESOINS DE LEUR DEVELOPPEMENT/RENFORCEMENT**

L'offre d'équipements publics est satisfaisante ; la commune souhaite donc pérenniser les équipements présents qui sont cohérents avec l'objectif de croissance de population.

Il conviendra également de veiller à la mise en accessibilité des équipements existants et futurs et d'assurer le maintien des équipements techniques de la commune en adéquation avec les besoins de la population.

### **INTEGRER UNE LOGIQUE DE PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS DANS LE PROJET COMMUNAL**

La commune souhaite porter une réflexion pour favoriser l'usage, les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle en permettant notamment l'installation et l'évolution des équipements en adéquation avec les différents modes de transports. De plus, lorsque l'opportunité sera donnée, notamment sur des espaces d'urbanisation future, il s'agira de porter des réflexions sur les mobilités.

Il conviendra également de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle et l'utilisation des véhicules « moins polluants » en permettant notamment le maintien de la borne de rechargement pour véhicules électriques.

La commune souhaite prendre en compte les déplacements agricoles.

Afin de prendre en compte l'ensemble des composantes liées aux questions des déplacements, la commune souhaite maintenir l'offre de stationnement en lien avec les commerces et équipements de la commune.

Il s'agira également d'encadrer le stationnement sur les espaces privés à la fois pour l'habitat et pour les activités économiques.

### **NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION - NTIC**

Le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts.

La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) telle que la fibre optique en lien avec les opérations d'aménagement numérique.

Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

## **2.3 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **PERMETTRE L'ACCUEIL DE COMMERCES DE PROXIMITE**

L'offre en commerces et services n'est pas développée sur la commune qui profite malgré tout de la proximité des commerces de Bar-sur-Seine. Cependant, la commune est favorable à l'installation de commerces de proximité sur son territoire.

Il s'agira donc de permettre l'implantation de commerces de proximité au sein de l'espace de centralité du village.

### **PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES**

De même, la commune ne compte pas d'artisans ou d'entreprises au sein du village. La commune souhaite cependant permettre l'accueil d'activités, si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du village.

Les activités incompatibles avec le caractère résidentiel du village devront s'installer au lieu-dit « Les Perrières » qui accueille déjà des activités économiques.

### **PERMETTRE L'INSTALLATION D'ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES**

La commune est favorable à l'installation d'activités de loisirs et touristique sur le territoire dans le respect de l'environnement et du paysage local.

### **ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VITICOLE**

De par l'activité économique qu'elle génère, l'activité agricole est importante à Buxeuil, et plus particulièrement l'activité viticole : la commune se trouvant en AOC Champagne et coteaux Champenois.

Il s'agira donc de :

- Garantir la préservation des terres agricoles et viticoles ;
- De permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et viticoles et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions en veillant à prendre en compte les périmètres sanitaires.

De plus, il conviendra d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles et viticoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...).

### **PRENDRE EN COMPTE LES ACTIVITES LIEES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

Le territoire est concerné par divers projets liés aux énergies renouvelables ; il s'agit notamment de la création d'un parc photovoltaïque sur les hauteurs de la commune.

La commune est favorable à la réalisation de ces projets dans le respect du cadre paysager du territoire et des contraintes environnementales.