Pièce n°2

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : ERVY-LE-CHATEL

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 22 Juillet 2026

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

MAIRIE D'ERVY-LE-CHATEL (10130)

Cachet de la Commune et signature du Maire :

Prescription de la révision du PLU le 21 Mars 2023
PLU approuvé le 28 Juin 2013

Dossier du PLU réalisé par :

Perspectives

PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

PREAMBULE 3

OBJECTIFS DU PADD 5

LE PROJET COMMUNAL 6

Axe 1 : Ervy-le-Châtel, cité d'architecture et d'histoire 7
- 1.1. Préserver le centre-bourg 7
- 1.2. Identifier et préserver les éléments identitaires du patrimoine local 8
- 1.3. Maintenir et développer un écrin paysager 9

Axe 2 : Réorienter le projet de territoire afin de mieux correspondre aux besoins de la commune et impulser un renouveau démographique 10
- 2.1. Accueillir de nouveaux habitants à Ervy-le-Châtel 10
- 2.2. Poursuivre le travail amorcé par la communauté de communes et le PETR vers la reconquête des logements vacants et diversifier les typologies de logements disponibles 11
- 2.3. Porter une réflexion sur le développement urbain et en particulier sur les déplacements, le développement de la zone d'activités et les équipements 12

Axe 3 : S'appuyer sur le paysage et le terroir comme vecteur d'une stratégie de développement 12
- 3.1. Protéger les paysages et les continuités écologiques constitutives de la trame verte et bleue 12
- 3.2. Participer au développement d'une stratégie touristique communale et territoriale 13
- 3.3 Pérenniser l'activité agricole 14

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en date du 21 Mars 2023. 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 définit dans l'article suivants :

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 :

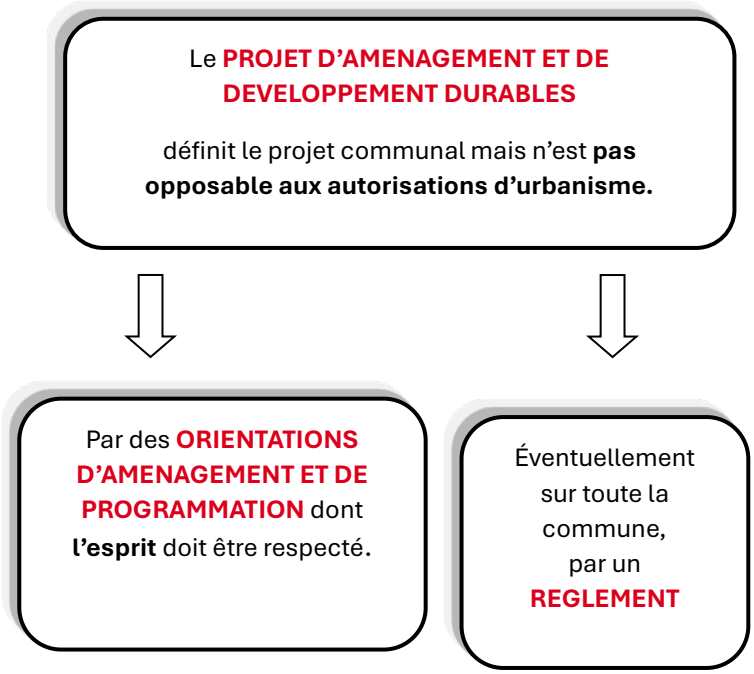
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

Axe 1 - Ervy-le-Châtel, cité d'architecture et d'histoire

Axe 2 - Réorienter le projet de territoire afin de mieux correspondre aux besoins de la commune et impulser un renouveau démographique

Axe 3 - S'appuyer sur le paysage et le terroir comme vecteur d'une stratégie de développement

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de révision 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 la commune sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

Partie 01.

Le projet communal

Axe 1 : Ervy-le-Châtel, cité d'architecture et d'histoire

Contexte :

La commune d'Ervy-le-Châtel est une ancienne cité médiévale fortifiée qui conserve encore de nombreuses constructions et réalisations des XI-XIIe siècles. La trame urbaine conserve également sa forme cartographiée au seuil à la Révolution Française.

A la fois actrice et spectatrice d'une histoire séculaire riche, la commune d'Ervy-le-Châtel constitue un témoin et un vecteur identitaire fort dans le paysage aubois.
Le patrimoine bâti de la commune témoigne donc d'une transmission à travers les siècles d'une Histoire et d'une architecture qui méritent d'être connues.

Soucieuse d'affirmer son identité et de mettre en valeur cet héritage de son histoire, la commune a fait de la protection de ce patrimoine une priorité.

Aussi, depuis le 25 Juillet 2017, la commune d'Ervy-le-Châtel s'est engagée dans une véritable démarche de protection de son patrimoine à travers la mise en place d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (devenue depuis Site Patrimonial Remarquable « SPR » en raison des évolutions législatives).

1.1. Préserver le centre-bourg

Le centre-bourg est un lieu empreint de symboles, d'histoire et de patrimoine. Que ce soit l'église Saint-Pierre-es-Liens, la halle circulaire, la porte Saint-Nicolas ou les bâtiments médiévaux du cœur de bourg, le noyau historique de la commune constitue un lieu de référence pour le patrimoine à l'échelle du département.

De ce fait, la commune sera particulièrement attentive, dans la lignée de ses travaux réalisés dans le cadre de l'AVAP/SPR aux travaux d'aménagement pouvant avoir lieu dans le centre-bourg.

Ainsi, il s'agira :

- D'encadrer les interventions sur le bâti au regard de la valeur architecturale des bâtiments.
- D'encadrer les interventions en matière de développement durable, notamment en permettant l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie tout en veillant à son intégration dans le tissu existant.
- D'assurer l'intégration et la visibilité des devantures commerciales ou des locaux transformés par des actions.

Ce faisant, la commune souhaite poursuivre sa politique de restauration et de mise en valeur du patrimoine privé et public au travers des actions du PLU.

Au-delà de l'AVAP/SPR, la commune doit par conséquent veiller à favoriser la préservation et l'entretien de l'habitat existant.

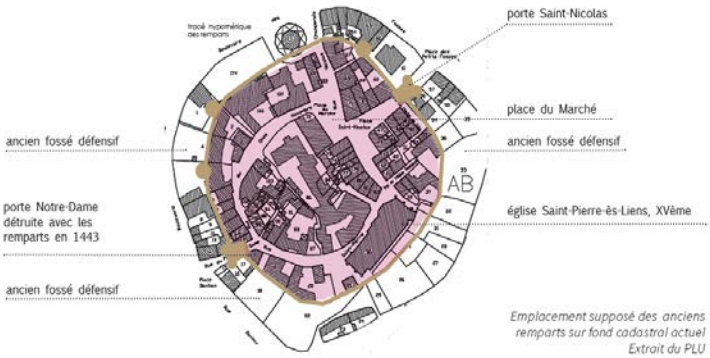


Schéma présentant le noyau médiéval historique de la commune – Diagnostic de l'AVAP

1.2. Identifier et préserver les éléments identitaires du patrimoine local

La commune a déjà mené un travail qui permet d'approfondir les connaissances sur le tissu bâti grâce à l'AVAP/SPR. Cette AVAP/SPR affine les conditions de constructibilité et de rénovation des bâtiments renforçant ainsi le respect des sites, des paysages et de l'architecture traditionnelle.

Si le PLU n'a pas vocation ni à se substituer, ni à retranscrire mot pour mot le travail réalisé dans le cadre de cette AVAP/SPR, il peut avoir pour effet d'appliquer une exigence et une identification sur le patrimoine qui n'aurait pas été identifié par l'AVAP à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Ceci permettrait de hiérarchiser le patrimoine avec différents niveaux de protection/préservation tout en identifiant les éléments médiévaux, ceux du XIXème siècle et même les plus récents.

Le PLU étant conçu comme un outil de planification permet de favoriser l'intégration des constructions, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du contexte local et du bâti traditionnel.

Ce faisant, la commune conservera son identité villageoise notamment en respectant la manière dont les unités bâties s'inscrivent dans le paysage.

Photographie Perspectives

1.3. Maintenir et développer un écrin paysager

Avec la présence de nombreux boisements (Bois de Villiers, Bois de la Maison Rouge, Bois du Parc, ...), la commune est enveloppée d'un couvert arboré dense.

De plus, à l'échelle plus locale, l'Armance et sa ripisylve au Sud forment un ensemble boisé qui borde la commune et marque la limite de l'urbanisation sur la rive Nord du cours d'eau.

Enfin, à l'échelle de la trame bâtie communale, les espaces sont largement végétalisés. De nombreux vergers, parcs et petits boisements permettent de conforter un écrin paysager existant sur tous les pourtours de la commune.

Il en ressort l'impression d'une commune à l'image jardinée. La présence de ces espaces de respiration permet de souligner le patrimoine bâti tel qu'il a été décrit plus haut.

Le maintien et le développement de cet écrin paysager est donc, certes, un enjeu de paysage, mais aussi, indirectement, un enjeu de qualité de vie et de mise en valeur du patrimoine bâti.

Carte présentant les surfaces arborées et herbacées sur la commune

Données Kermap, Fond de plan IGN

Il s'agira donc de porter une réflexion sur l'ensemble de la commune en définissant des franges à densifier et à créer pour une meilleure intégration paysagère de la commune dans son environnement.

Axe 2 : Réorienter le projet de territoire afin de mieux correspondre aux besoins de la commune et impulser un renouveau démographique

Contexte :

La démographie de la commune n'est actuellement pas active et présente une dynamique baissière qui s'accentue dans le temps.

Il convient de nuancer ces chiffres avec une donnée primordiale, l'EHPAD présent sur la commune compte 125 résidents permanents (soit environ 10% de la population). Ceci explique une mortalité importante sur la commune.

Il n'en demeure pas moins que les chiffres révèlent une certaine forme d'inadéquation entre l'offre de logements proposée sur la commune et la demande qui devrait grandir à l'avenir.

2.1. Accueillir de nouveaux habitants à Ervy-le-Châtel

La commune souhaite se projeter sur une croissance moyenne de 0,8 % par an (pour rappel : -1,2 % de croissance par an connue sur les 20 dernières années).

Ce projet se décompose de la manière suivante :

+ 0,5 % de croissance par an permettant d'accueillir de nouveaux habitants supplémentaires sur le territoire de la commune (soit +133 habitants à l'horizon 2035).

+ 0,3 % de croissance par an permettant de compenser le solde naturel de la commune qui est déficitaire en raison de la présence de l'EHPAD (environ – 0,3% de perte de population par an peut être directement imputable aux décès des résidents de l'établissement). Cette croissance n'induit donc pas une croissance supplémentaire de la population, mais permettrait d'atteindre un équilibre et au solde total de la commune de retrouver une balance positive à terme.

Cette croissance envisage donc un **maximum de population de 1 250 habitants à l'horizon 2035** qui semble plus conforme aux ambitions de la municipalité et à l'influence de l'ensemble des actions et dispositifs mis en place par la commune afin de relancer son attractivité.

Cette augmentation de 133 habitants d'ici à 2035 correspond à un besoin théorique de 67 logements.

La commune souhaite ainsi limiter les extensions de l'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune en tenant compte en priorité de possibilités restantes que constituent les dents creuses, les logements vacants et les opérations de reconquête de l'habitat, de transformation de locaux commerciaux en habitations, etc...

2.2. Poursuivre le travail amorcé par la communauté de communes et le PETR vers la reconquête des logements vacants et diversifier les typologies de logements disponibles

En raison de l'ancienneté des logements du centre-bourg, il peut parfois s'avérer complexe d'œuvrer à leur rénovation.

Pour ce faire, la Communauté de Communes et le PETR ont mis en place des actions stratégiques du PTRTE ou du programme « Petite Ville de Demain » pour rénover et trouver de nouvelles fonctions à certains logements vacants. A titre d'exemple, la commune rénove actuellement un logement pour en faire une résidence d'artistes.

Aussi, il conviendra de poursuivre ce travail à l'échelle de l'ensemble de la commune. Les données LOVAC fournies par le CEREMA informent qu'en 2021, 104 logements étaient vacants sur l'ensemble de la commune (soit environ 18,5 % du parc total de la commune).

41 de ces 104 sont vacants depuis moins de 2 ans.

Les 63 autres logements sont des logements vacants depuis plus de 2 ans.

Il s'agira donc de prioriser la reprise des logements vacants aux extensions linéaires en limite de l'urbanisation.

De cette façon, il sera possible d'élargir les typologies de logements disponibles en fléchant en priorité des logements pour les personnes séniors ayant des besoins particuliers (proximité avec les commerces, logements de plain-pied et de préférence en rez-de-chaussée) ainsi que des logements pour des ménages jeunes en primo-accession ou en logements dimensionnés pour des familles.

Photographie Perspectives

2.3. Porter une réflexion sur le développement urbain et en particulier sur les déplacements, le développement de la zone d'activités et les équipements

Le centre-bourg occupe une position centrale aussi bien géographique que fonctionnelle avec la quasi-totalité des commerces et services à proximité dans le centre-bourg.

Il pourrait être nécessaire de s'interroger sur la possibilité de définir un espace de centralité (tel que défini dans le SCoT des Territoires de l'Aube).

De plus, le profil radial du réseau de déplacements facilite l'accès au centre-bourg ce qui facilite la desserte des équipements.

Il s'agira donc de poursuivre un développement cohérent dans les futures opérations en privilégiant le centre-bourg et ses abords pour le développement de commerces et d'équipements en veillant à ne pas créer de dysmorphie dans le réseau viaire qui induirait des déplacements supplémentaires pour les usagers.

De la même façon, la commune facilitera le développement des (Nouvelles) Technologies de l'Information et de la Communication sur le territoire communal.

Enfin, il conviendra de porter une réflexion sur la zone d'activités située au Nord-Est de la commune qui doit permettre à la commune d'Ervy-le-Châtel de pleinement jouer son rôle de pôle relais structurant de l'espace rural (tel que défini dans le SCoT des Territoires de l'Aube).

Il s'agira de maintenir le développement des zones d'activités « à foncier constant » entre la période précédant la révision et la période qui la suivra.

Il pourrait également être pertinent de s'interroger sur leur superficie, leur implantation et leur intégration paysagère afin de permettre à la commune de se développer tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu bâti et le paysage.

Axe 3 : S'appuyer sur le paysage et le terroir comme vecteur d'une stratégie de développement

3.1. Protéger les paysages et les continuités écologiques constitutives de la trame verte et bleue

La commune dispose d'un patrimoine paysager exceptionnel qui peut être le terreau d'une stratégie de développement touristique durable.

Localisée en bordure de la Champagne humide, la commune et plus particulièrement la vallée de l'Armance et ses prairies (classées et protégées en tant que ZNIEFF), font partie d'un corridor écologique de la trame bleue identifiée par le SCoT. De plus, la partie Sud de la commune est au cœur d'un réservoir de biodiversité.

Il s'agit également d'un enjeu de préservation des zones humides situées sur l'ensemble de la commune et répertoriées par les inventaires du SMBVA et de la DREAL.

De ce fait, il conviendra de protéger la vallée de l'Armance et les points de vue sur la vallée visible depuis la commune. En effet, les belvédères offerts par la position surplombante du centre-bourg sont à valoriser et à identifier.

De cette façon, le PLU permettra d'identifier et de préserver les éléments structurants du paysage.

La commune accueille favorablement l'initiative du PETR de soutenir la création d'une IGP « cidre Pays d'Othe ». Par conséquent, la commune souhaite que les paysages de culture du cidre puissent être valorisés et que des plantations de pommiers ou de poiriers soient réalisées.

La préservation des paysages passe également indirectement par une réflexion sur le développement des Energies Renouvelables.

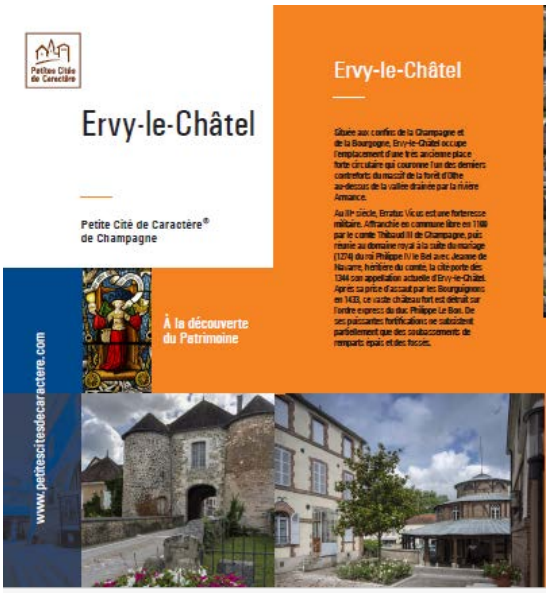
La commune n'a pas été fléchée dans le cadre d'une stratégie de développement intercommunal pour le développement de parcs éoliens.

La commune est favorable à l'accueil de projets de développement d'énergies renouvelables. Toutefois, elle souhaite que la constitution de tout projet puisse être étudiée et ne vienne pas en contradiction avec les objectifs exprimés dans le DOO du SCoT et en particulier les objectifs de préservation des structures et vues paysagères. Il s'agira surtout de ne pas porter atteinte au rôle nourricier des terres ou à la qualité des paysages.

3.2. Participer au développement d'une stratégie touristique communale et territoriale

Inscrit dans un Plan de Relance et de Transition Ecologique, le PETR a fléché le développement touristique comme un pan entier de stratégie. La commune, dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain » a également une conscience forte de la nécessité de mettre en avant son terroir, son patrimoine et ses paysages afin d'attirer de manière éphémère mais également durable des populations sur son territoire.

A titre d'exemples, dans le cadre de la stratégie PVD, la commune a fléché l'aménagement de l'étage de la porte médiévale Saint-Nicolas en une salle de conférences séminaires. Ce type d'actions doit être valorisé et encouragé à l'avenir.



Dépliant touristique Petite Cité de Caractère ®

De même, comme en témoigne le dépliant visible ci-contre, l'inscription de la commune au label Petite Cité de Caractère® est un moteur dans le développement d'une stratégie touristique et dans l'attrait que peut avoir la commune aux échelles régionale et nationale, voire internationale.

Une nouvelle fois, le PLU n'a pas vocation à se substituer aux stratégies des échelles supérieures, mais doit jouer un rôle de facilitateur en permettant le développement des projets.

De ce fait, La commune souhaite permettre un développement des activités liées au tourisme (hébergements touristiques, restauration, loisirs, ...).

3.3 Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole et les exploitations demeurent un point clé de l'économie locale. De ce fait, la commune souhaite protéger l'activité agricole et permettre son développement.

Pour cela, le premier enjeu est celui de la **modération de la consommation d'espaces agricoles afin de préserver l'activité agricole sur le territoire.**

En raison de cela, il est question de favoriser les actions qui tendent au maintien de l'activité agricole **en conservant l'activité de polyculture** et **en confortant l'activité d'élevage** qui est également présente sur la commune.

De plus, le changement climatique à l'œuvre actuellement interroge les modes de consommer et de produire. Aussi, la réflexion sur le PLU peut s'accompagner d'une réflexion sur les productions pertinentes à l'avenir afin de promouvoir des modes de culture plus résilient face aux effets du changement climatique et promouvoir des pratiques agricoles durables valorisant les circuits-courts et l'autosuffisance. Comme vu plus haut, la commune accueille ainsi favorablement la création d'une IGP « cidre Pays d'Othe ».

De la même façon, la commune accueille favorablement le développement d'une agriculture maraichère sur son territoire.

Les attentions portées aux ENR telles que vues ci-avant doivent également être étudiées au prisme de l'activité agricole et en particulier dans le cas du développement l'agrivoltaïsme.

De plus, il conviendra d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...) et permettre leur changement de destination si nécessaire.

Enfin, il s'agit :

- **d'assurer la continuité dans les déplacements des engins agricoles** afin de limiter les conflits d'usages ou d'engendrer des déplacements supplémentaires,
- de promouvoir des pratiques agricoles durables.

Perspectives

www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com