

Pièce
n°0.3

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE :
ERVY-LE-CHATEL

Plan Local d'Urbanisme

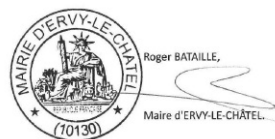
Avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées Et présentation de la prise en compte des avis à l'issue de l'enquête

Vu pour être annexé à l'arrêté n°2026-18

Du 25 Mars 2026

Soumettant à enquête publique la révision du PLU

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
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le préfet

Troyes, le **31 OCT. 2025**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le 4 août 2025, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ervy-le Châtel, arrêté le 25 juillet 2025 par le conseil municipal.

Ce projet répond aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent au document d'urbanisme et respecte l'esprit des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions prennent également en compte les règles de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, notamment ses objectifs chiffrés en matière de potentiel foncier. Le projet de PLU permet ainsi de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, il a notamment pour objectif la protection du patrimoine architectural et paysager de la commune, en prenant en compte les besoins en matière de développement du territoire pour permettre l'accueil de nouveaux habitants.

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des prescriptions mentionnées en annexe au présent courrier, à l'issue de l'enquête publique.

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. À l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

Monsieur Roger BATAILLE,
Maire d'Ervy-le-Châtel
9 boulevard Belgrand
10130 Ervy-le-Châtel

Le service aménagement, mobilité et énergie 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.

Bien cordialement à vous

Le préfet



Pascal COURTAUD

ANNEXE

PRESCRIPTIONS

I – Rapport de présentation :

Plan Climat Énergie Territorial – page 58

Il est fait mention du PCET du PNRFO, or, la commune d'Ervy-le-Châtel n'est pas située sur ce territoire. Il conviendra de corriger le paragraphe.

II – Règlement graphique :

Plan de zonage des parties urbanisées

Le plan de zonage consacré aux parties urbaines est incomplet. Il manque une partie de la zone UY et une partie du secteur UBh. Il convient que le règlement graphique des parties urbanisées permette d'identifier tous les terrains en zones urbaines.

Zones humides et zones à dominante humide

Les informations concernant les zones humides « Loi sur l'eau » et les zones humides identifiées par le SAGE de l'Armançon (SMBVA) dites « zones spéciales » sont affichées sur les plans de zonage. Or, il apparaît que les délimitations sont erronées. De plus, dans le règlement écrit, des contraintes particulières s'appliquent aux terrains situés en zone à dominante humide (ZDH) par modélisation. Cette ZDH n'est pas reprise sur le règlement graphique.

Les plans de zonage et le règlement écrit devront être revus pour que les dispositions concernant cette thématique soient cohérentes.

III – Règlement écrit :

Dispositions générales – page 7 – Loi sur l'eau

Les dispositions du code de l'environnement ne se limitent pas au critère surfacique des constructions ou aménagements, il conviendra de supprimer le paragraphe « I » pour éviter des erreurs.

Secteurs protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

L'article II-1-e du règlement concernant l'emprise au sol des zones UB et 1AU, tel qu'il est rédigé, autorise la construction d'annexes d'une emprise au sol de 30 % de la surface identifiée. S'agissant d'un secteur protégé, l'emprise au sol maximale de 50 m² devra être précisée pour ces secteurs.

Zone 1AU

Afin de correspondre à l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, il y a lieu de n'autoriser que les constructions des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les titres des articles II-2-b, c, d, et e concernant l'implantation et l'emprise au sol des constructions ne correspondent pas aux règles édictées dans chaque paragraphe. Ces articles devront être rectifiés.

Zone N – article I-2

Le secteur NL est destiné à accueillir des constructions et installations vouées au tourisme et aux loisirs. Dès lors, le type d'activité de service autorisée dans le secteur devra être précisé. En effet, cette destination correspond à toutes les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens telles que les professions libérales, les banques et assurances, agences de location, agences immobilières ou encore magasins de téléphonie.

Concernant la zone humide du SMBVA, la zone identifiée correspond à la zone humide « Loi sur l'eau » identifiée par la DREAL. Dès lors, il y a lieu de supprimer le paragraphe afin de ne pas créer de confusion avec l'article I-1 interdisant toute construction dans les zones humides au titre de la « Loi sur l'eau ».

Zones A et N

La hauteur maximum prévue est de 6 mètres à l'égout du toit ou 3,50 mètres à l'acrotère. Il convient de prévoir une hauteur spécifique pour les annexes.

Éléments de paysage – Titre VII

La liste des éléments de paysage ne correspond pas aux indications reportées sur les plans de zonage ; il y a lieu de la corriger.

RECOMMANDATIONS

Règlement écrit – Zone N

L'article II-2 précise les dispositions architecturales à respecter pour les constructions. Les règles semblent correspondre à des constructions à usage d'habitation. Or, le secteur NL destiné au tourisme autorise les constructions légères d'hébergement. Il pourrait être utile d'adapter les règles à des projets de développement touristique.

Annexes et extensions des habitations existantes en zone A et en zone N

Il est conseillé de prévoir que la hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune d'Ervy-le-Châtel (10)**

N° réception portail : 004727/A PP

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 environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune d'Ervy-le-Châtel (10) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 07 août 2025. 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 l'Agence régionale de santé (ARS).

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

Ervy-le-Châtel est une commune de l'Aube (10) qui fait partie de la Communauté de communes du Chaourçois Val d'Armance². Elle est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 juin 2013, qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée le 29 avril 2025³. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

Le territoire est majoritairement couvert par des milieux agricoles (52,31 %) et des espaces forestiers et semi-naturels (39,92 %), les espaces artificialisés représentent 6,92 %.

La commune est concernée par les risques suivants : inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe d'eau souterraine, exposition au retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain et pollution des sols.

La commune, dont la population est en déprise démographique depuis de nombreuses années, compte 1 113 habitants (2021). Elle souhaite atteindre 1 250 habitants à l'horizon 2035. La collectivité considère que, compte-tenu d'une taille de ménages relativement basse, le besoin en logements ne repose que sur l'accueil de la nouvelle population. La commune a déterminé un besoin d'environ 70 logements sur la période 2020-2035, dont 2 déjà réalisés depuis 2020. Ils sont projetés en densification (16 logements sur 1,8 ha), remise sur le marché de logements vacants (20 logements) ainsi qu'en extension (32 logements sur 4,2 ha).

En plus des 2 zones urbaines à vocation d'activités UY délimitées autour d'activités existantes, elle inscrit une 3^{ème} zone UY (de plus de 6 ha) pour permettre le développement d'activités économiques, sans justification particulière.

Enfin, sans le nommer, le PLU délimite un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), NL, à vocation touristique en zone naturelle N, de 6,8 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques et les nuisances ;
- l'adaptation au changement climatique.

L'Ae constate que la décroissance démographique à laquelle fait face la commune (- 1,57 % par an entre 2016 et 2022) ne permet pas de justifier un besoin de création de logements.

Avec une progression annuelle de la population de + 0,8 % jusqu'en 2035, le projet communal ne s'inscrit pas dans le scénario démographique du SCoT⁴. Il en ressort que le besoin en nouveaux logements est surestimé et que le projet communal ne s'inscrit pas non plus dans les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050). En outre, l'Ae relève que le nombre très élevé de logements vacants (16,1 % soit 101 logements) sur le territoire doit constituer une piste prioritaire pour satisfaire le besoin en logements.

Sa consommation foncière ne doit pas excéder 1 ha⁵ en application de la règle du 1 ha garanti au maximum par la loi du 20 juillet 2023. Avec une consommation de 6,1 ha selon le dossier, elle ne s'inscrit ni dans les dispositions du SCoT, ni dans celles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Grand Est et de la Loi Climat et Résilience.

2 42 communes et 10 293 habitants en 2022. Source Insee 2025.

3 Avis Ae du 10 janvier 2025 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age3.pdf>

4 + 0,1 à + 0,2 % par an.

5 La commune a consommé 1,72 ha entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021, ce qui normalement conduirait à un maximum de consommation foncière de 0,86 ha (1,72 ha x 50 %). Source « mon diagnostic artificialisation ».

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- **revoir à la baisse son besoin en logements en cohérence avec les objectifs du SCoT « Territoires de l'Aube » ;**
- **revoir en conséquence à la baisse les consommations foncières du projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs du SCoT pour modérer la consommation foncière ;**
- **intégrer dans le calcul de la consommation foncière les surfaces concernées par le Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les emplacements réservés ;**
- **analyser le caractère humide ou non des zones constructibles, et, le cas échéant, les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation ;**
- **inventorier les haies et les ripisylves et assurer leur préservation par le recours aux dispositions de l'article L.151-23⁶ du code de l'urbanisme ; préciser les mesures pour lever les non-conformités de la station de traitement des eaux usées avant de permettre le développement résidentiel et économique projeté.**

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

6 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁷ 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 Est⁸ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, 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 (SRADDT⁹, SRCAE¹⁰, SRCE¹¹, SRIT¹², SRI¹³, PRPGD¹⁴).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁵ (PLU(i)¹⁶ ou CC¹⁷ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁸, PCAET¹⁹, charte de PNR²⁰, 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 approuvée le 21 avril 2020 a 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.

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

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

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

10 Schéma régional climat air énergie.

11 Schéma régional de cohérence écologique.

12 Schéma régional des infrastructures et des transports.

13 Schéma régional de l'intermodalité.

14 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

15 Schéma de cohérence territoriale.

16 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

17 Carte communale.

18 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

19 Les plans climat-air-énergie territorial 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.

20 Parc naturel régional.

La commune est concernée par plusieurs risques ou aléas : inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe d'eau souterraine, exposition au retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain et pollution des sols.

1.2. Le projet de territoire

La commune a l'ambition d'atteindre environ 1 250 habitants en 2035, soit selon le dossier « + 133 habitants » par rapport à 2021.

Compte-tenu de la taille de ménages relativement basse²⁶, le besoin en logements ne repose que sur celui permettant d'accueillir la nouvelle population, soit environ 70 logements. Pour la réalisation de ces logements, et selon le dossier, la commune souhaite agir sur la résorption de la vacance (20 logements), mobiliser 1,8 ha de dents creuses dans l'enveloppe urbaine (16 logements) et permettre la réalisation de 32 logements en extension dans une zone à urbaniser de 4,2 ha (point 3.1.1.).

Elle inscrit 18,4 ha pour 3 zones urbaines UY pour les activités économiques (point 3.1.2.) et 6,8 ha pour un secteur de loisirs (point 3.1.3.).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques et les nuisances ;
- l'adaptation au changement climatique.

L'Ae signale qu'elle n'a pas de remarque concernant :

- la présentation du bilan de l'application du PLU approuvé le 28 juin 2013 ;
- la délimitation de la zone urbaine UA, valant espace de centralité en cœur de commune, permettant de favoriser l'implantation des commerces de détail ;
- la délimitation de 2 zones UY autour d'activités existantes, les délimitations de la zone naturelle et forestière (N) de 1 180,10 ha et de la zone agricole (A) de 853 ha ;
- la préservation d'éléments du patrimoine paysager par leur classement au titre des « espaces boisés classés (EBC)²⁷ » et leur inscription en zone naturelle N et en zone agricole A ;
- l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches (23 km pour le plus proche) et sa conclusion quant à l'absence d'incidences significatives sur ces sites ;
- la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles par la mention de cet aléa au règlement écrit qui renvoie à la cartographie et à la brochure annexée au PLU ;
- les prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'ensemble des zones du PLU.

25 L'inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

26 2,02 personnes par foyer en 2021 (Insee) contre 2,17 personnes par foyer indiqué par erreur par la commune.

27 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

SCoT des Territoires de l'Aube

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020²⁸. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est identifiée en tant que pôle relais structurant de l'espace rural au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Que ce soit au niveau habitat ou économie, l'Ae constate que le projet de révision du PLU ne respecte pas les dispositions du DOO : voir chapitres 3.1.1. (habitat) et 3.1.2. (activités).

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet communal afin de s'inscrire dans les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs démographiques, de modération de consommation foncière et de respect des enveloppes foncières attribuées.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Armançon

Le SDAGE Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Le SCoT, approuvé préalablement en 2020, n'est pas intégrateur de ce document. Le résumé non technique indique par erreur une date d'approbation du SDAGE de 2015.

Le dossier justifie de la compatibilité du projet de révision du PLU avec les orientations du SDAGE (prévention du risque inondation, protection des zones de forte vulnérabilité des nappes, protection des zones humides et protection de la zone d'expansion des crues). L'Ae ne partage pas cette conclusion et renvoie à la prise en compte de ses recommandations émises au chapitre 3.2 ci-après.

La révision du SAGE de l'Armançon a été approuvée par arrêté inter-préfectoral du 19 juin 2024. Contrairement à ce qu'affiche le résumé non technique, le dossier n'a pas pris en compte les objectifs du SAGE de l'Armançon. Le dossier devra justifier de la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs du SAGE : préservation des zones humides, encadrement de la destruction des haies et des éléments paysagers sur les axes de ruissellement...

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'analyse de compatibilité avec le SAGE de l'Armançon, de façon à s'assurer de la prise en compte des objectifs du SAGE.

Le Schéma régional des carrières (SRC)

Le dossier fait référence au Schéma départemental des carrières approuvé en 2007 alors que le Schéma régional des carrières (SRC) a été approuvé en novembre 2024. Il appartient au PLU d'en tenir compte étant donné que le SCoT n'est pas intégrateur de ce document puisque approuvé antérieurement au SRC.

L'Ae recommande à la collectivité de démontrer la compatibilité du PLU avec le Schéma Régional des carrières (SRC).

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience

L'Ae rappelle que le SCoT des Territoires de l'Aube s'est engagé dans un objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 50 % à l'horizon 2035.

Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »²⁹, une consommation de 1,72 ha a été relevée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 pour la commune d'Ervy-le-Châtel ce qui normalement conduirait à un maximum de consommation

28 Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

29 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/167179/tableau-de-bord/synthesis>

foncière de 0,86 ha (1,72 ha x 50 %). Toutefois, 0,86 ha étant inférieur à 1 ha, la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit donc pas excéder **1 ha en application de la règle du 1 ha garanti au maximum par la loi du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, puis tendre vers le Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.

L'Ae constate que le projet de révision du PLU ne s'inscrit pas du tout dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience avec une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers uniquement pour l'habitat qui est 6 fois plus importante que celle permise par la loi (6,1 ha pour l'habitat selon le dossier alors que la limite supérieure est de 1 ha pour l'ensemble de la consommation : habitat, économie...).

De plus, l'Ae relève que la commune n'inclut pas dans sa consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, la consommation induite par :

- le classement en zone urbaine d'activités (UY) des terrains à vocation agricole d'une surface de 6,06 ha ;
- l'emprise des constructions et installations autorisées dans le Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées³⁰ (STECAL) à vocation de loisirs NL de 6,8 ha ;
- l'inscription de 2 emplacements réservés l'un de 1,58 ha en zone UB, le second de 1,09 ha en STECAL NL.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (en 2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU à court terme.

L'Ae recommande à la commune de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Depuis 2011, où elle comptait 1 234 habitants³¹, la commune fait face à une baisse continue de population. En 2021, selon le dossier, sa population s'établit à 1 113 habitants³² (soit une perte de 121 habitants en 10 ans).

À l'inverse de la tendance récente qui présente une décroissance démographique de - 1,57 % par an entre 2016 et 2022, la commune établit son projet communal sur la base d'une forte progression démographique annuelle de + 0,80 % soit un total d'environ 133 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2021.

Le SCoT définit un scénario démographique avec une croissance plus faible de + 0,1 à + 0,2 % par an, un objectif de 700 à 850 logements³³, à réaliser à l'horizon 2035, à l'échelle de la Communauté de communes ainsi qu'un potentiel foncier maximal d'urbanisation³⁴ pour l'habitat de 30 à 40 ha. Ce qui se traduit pour la commune par un objectif de + 76 à + 92 logements (duquel il convient de retirer les 2 logements créés depuis 2020) sur 3,24 à 4,32 ha, à l'horizon 2035.

30 A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

31 Source Insee.

32 1 108 habitants en 2022. Source Insee 2025.

33 Qui comprend à la fois la construction neuve, la rénovation, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination (source DOO SCoT).

34 Selon le DOO, surfaces des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou ouverture prévue à l'horizon 2035) et potentiel densifiable ou mutable ou sein des zones urbaines.

L'Ae observe que le dossier n'explique pas quels seraient les facteurs permettant d'inverser significativement la tendance démographique.

L'Ae ne partage pas l'hypothèse de la commune sur le desserrement des ménages. Selon le dossier, en raison d'une taille des ménages relativement basse : 2,17 personnes par ménages en 2021, la collectivité n'a pas émis d'hypothèse à l'horizon 2035. En effet, l'Ae relève d'une part qu'en 2021, selon l'Insee, le nombre de personnes par ménages s'établissait à 2,02 et d'autre part qu'en 2022 il est de 1,99.

La collectivité affiche un besoin de 68 logements pour accueillir la nouvelle population sur la période 2020-2035. Pour la réalisation de ces logements, la commune prévoit la remise sur le marché de 20 logements vacants, la construction de 16 logements dans l'enveloppe urbaine et 32 en extension. A ces logements, il convient d'ajouter, les 2 logements déjà construits. Le total s'établit à 70 logements.

In fine, l'Ae constate que le total de 70 logements projetés par la commune pour la période 2020-2035 permettrait l'accueil de 141 habitants supplémentaires³⁵. L'Ae considère que la baisse démographique à laquelle fait face la commune ne permet pas de justifier ce besoin en logements supplémentaires.

La remise sur le marché de logements vacants

L'Ae signale qu'elle a publié un « point de vue particulier sur la vacance des logements »³⁶ qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de lutte contre la vacance.

La commune qui fait partie du programme Petites villes de demain³⁷, présente un taux de vacance de logements très élevé de 16,1 % (soit 101 logements³⁸). L'Ae signale à la collectivité que la réutilisation de ce parc de logements vacants doit constituer une des pistes de réflexion prioritaires dans son projet de révision du PLU. Elle observe que sur la base des chiffres du dossier avec la remise sur le marché de 20 logements vacants, comme projeté par la commune, le taux de vacance résultant resterait encore élevé (12,89 %³⁹).

Avec un effort accru en visant l'hypothèse d'un taux de vacance de 8 % (taux national)⁴⁰, l'Ae constate que le nombre de logements vacants serait ramené à 50 en 2021⁴¹, permettant de remettre sur le marché 51 logements (101 - 50), sans consommation foncière.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

L'Ae note positivement la volonté de la commune de mobiliser les dents creuses⁴² et de ne pas appliquer de taux de rétention. Ervy-le-Châtel table « sur la construction de 16 logements en zone urbaine UB sur une surface consommatrice d'ENAF de 1,8 ha ». Selon les calculs de l'Ae cela équivaut à une densité faible de 8,8 logements à l'hectare (16 logements / 1,8 ha).

En revanche, l'Ae constate que certaines parcelles intégrées dans le dossier en zone urbaine UB, viennent en réalité en extension de la zone urbaine. En effet, elles ne sont pas entourées de terrains bâtis et ne peuvent donc pas être considérées comme des dents creuses.

Les hameaux composant la commune sont inscrits en zone UBh. Selon le dossier, l'emprise est limitée aux constructions existantes, sans extension de l'urbanisation.

35 70 logements x 2,02 personnes par ménage. Calcul Ae.

36 Pages 22 à 33 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

37 Le programme Petites villes de demain est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Lancé en octobre 2020, le programme soutient les communes de moins de 20 000 habitants ayant un rôle clé pour la dynamique locale pour revitaliser leurs centres-villes, améliorer l'attractivité locale et renforcer les services aux habitants. Pensé jusqu'en mars 2026, le programme offre un accompagnement complet pour la réalisation de projets de territoire structurants.

<https://anct.gouv.fr/programmes-dispositifs/petites-villes-de-demain>

38 628 logements x 16,1 % = 101 logements. Calcul Ae.

39 101 logements vacants - 20 = 81 logements vacants / 628 logements = 12,89 %. Calcul Ae.

40 Idéalement 6 % qui suffit à optimiser la rotation des logements.

41 628 logements x 8 % = 50 logements

42 Parcelle dépourvue de construction bordée par des unités foncières bâties et desservie par les réseaux et la voirie publics.

L'Ae relève que la collectivité n'a pas étudié le potentiel en renouvellement urbain : changement de destination ou mutation du bâti existant par exemple, d'autant plus que le SCoT incite au développement de l'offre de petits logements par la réhabilitation du parc existant et la construction neuve.

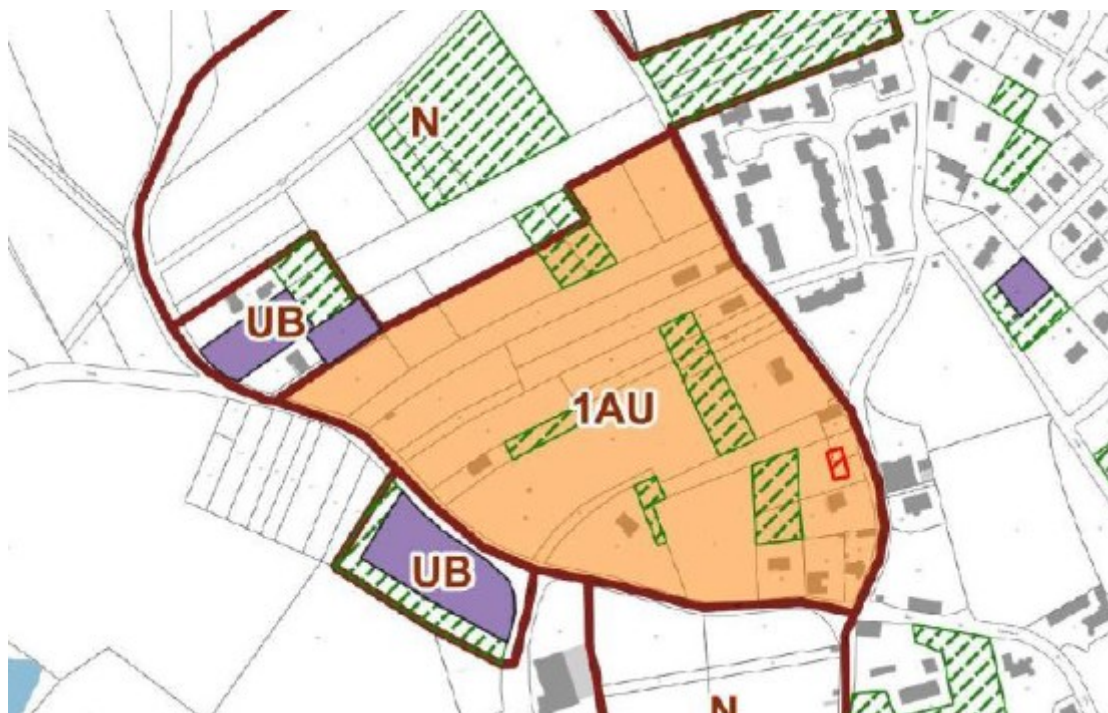


Illustration 2: Extrait règlement graphique

La création de logements dans les zones d'extension urbaine

Le PLU inscrit 1 zone d'urbanisation future, 1AU de 4,2 ha. Selon le dossier, cette zone a vocation à accueillir 32 logements sur 4,2 ha, ce qui équivaut à une densité encore plus faible que celle en densification de 7,61 logements à l'hectare⁴³, et un projet de gendarmerie mobile.

L'Ae note que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne fixe pas de densité minimale ni d'échéancier d'ouverture (alors que c'est une disposition prévue par le SCoT). De plus, l'Ae rappelle que le SCoT impose une densité de 10 à 50 logements à l'hectare en fonction des territoires.

Enfin l'Ae relève que la zone 1AU n'a pas fait l'objet d'une expertise en matière de zone humide alors que la localisation de la zone 1AU n'est pas issue du choix du moindre impact environnemental, ce choix résultant, selon le dossier, « de la volonté pour la CC et la commune d'accueillir, sur le territoire d'Ervy-le-Châtel, un projet de gendarmerie mobile en remplacement de l'actuelle gendarmerie dans le centre du village ».

Dans un objectif d'économie du foncier, l'Ae recommande à la collectivité de :

- **revoir fortement à la baisse son besoin en nouveaux logements corrélés à la baisse démographique à laquelle la commune fait face ;**
- **revoir à la hausse le potentiel en logements en renouvellement urbain en incluant un nombre plus important de logements vacants remis sur le marché, en identifiant le potentiel de nouveaux logements par mutation du bâti existant ou par changement de destination ;**
- **compte-tenu de ce qui précède ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU dont le besoin n'est pas justifié.**

43 32 logements / 4,2 ha = 7,61 logements à l'hectare. Calcul Ae.

3.1.2. Les activités économiques

3 zones UY sont inscrites pour un total de 18,4 ha. 2 zones sont délimitées autour d'activités existantes. Aucune zone à urbaniser n'est inscrite au PLU. Cependant, la zone UY n°3 (illustration ci-après), au lieu-dit de la Croix Boudriot, d'une surface de 6,06 ha⁴⁴, concerne « *le développement de nouvelles activités* ». Selon le dossier, le foncier de cette zone est intercommunal et « *les travaux d'aménagement vont débiter prochainement* ».

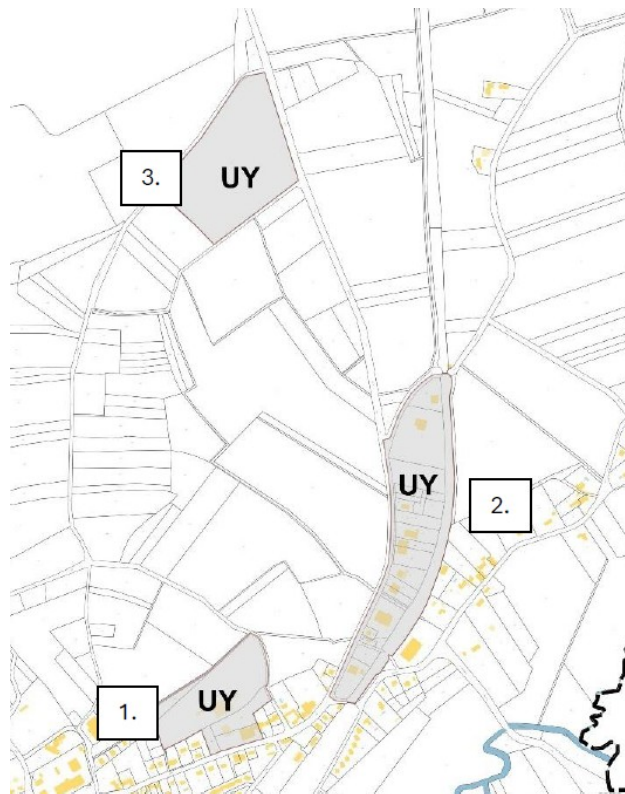


Illustration 3: Localisation des zones UY

L'Ae en prend note, mais relève toutefois que le dossier ne comporte pas d'éléments permettant de s'assurer que l'inscription de cette zone repose sur un besoin réel. En effet, l'Ae relève que le dossier ne comporte ni bilan du niveau d'occupation des zones d'activités existantes de niveau communal (voire intercommunal), ni identification de besoins particuliers.

L'Ae rappelle que le SCoT des Territoires de l'Aube demande de favoriser les zones d'activités existantes qui présentent des possibilités de remplissage. Il précise que les nouvelles zones à urbaniser ne peuvent être délimitées que si les zones existantes présentent une urbanisation à hauteur d'au moins 80 % et demande que leur dimensionnement soit adapté aux besoins réels.

De plus, l'Ae observe que les éléments du dossier n'indiquent pas l'existence d'une desserte en équipements publics (assainissement et eau potable) pour la zone UY du Croix Boudriot. Dans ces conditions, elle devrait faire l'objet d'un classement en zone 1AU ou 2AU (voir chapitre 3.3. ci-après).

Enfin, l'Ae relève que le dossier ne justifie pas la délimitation de cette zone, limitrophe d'Espaces boisés classés et à proximité de 2 ZNIEFF, et potentiellement touchée par une zone inondable, comme étant celle du moindre impact environnemental (voir chapitres 3.2. et 3.4. ci-après).

44 Source geoportail. <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **démontrer que la zone UY de la Croix Boudriot repose sur un besoin réel et qu'elle s'inscrit dans le respect des dispositions du SCoT des Territoires de l'Aube ;**
- **justifier l'implantation de cette zone à cet endroit comme étant la solution du moindre impact environnemental, à défaut la classer en zone naturelle N ;**
- **justifier du classement en zone UY au regard de sa desserte effective par les équipements publics nécessaires (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et à défaut procéder à son reclassement en zone à urbaniser à court ou long terme (1AU ou 2AU).**

3.1.3. Les activités touristiques

L'Ae observe que le rapport de présentation n'identifie pas l'inscription de Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Or, un secteur NL, de 6,8 ha (soit + 4,6 ha par rapport au PLU en vigueur) est délimité en zone naturelle N. Il est dédié aux équipements collectifs de tourisme, de sports et de loisirs. Le secteur NL comprend également un emplacement réservé (n°2) à vocation de loisirs au bénéfice de la commune pour l'aménagement de la zone de loisirs et du camping (1,09 ha).

L'Ae rappelle que c'est à titre exceptionnel, que le règlement du PLU peut délimiter des STECAL en fonction des besoins identifiés. Ils doivent être mesurés et justifiés notamment en termes de besoins et de surfaces. L'Ae rappelle que selon les dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme *« leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs »*.

L'Ae a rendu le 10 janvier 2025⁴⁵ un avis sur le projet de Mise en compatibilité du PLU (MEC-PLU) de la commune emportée par déclaration de projet en vue de permettre l'aménagement d'un projet d'hôtellerie de plein air⁴⁶ à cet endroit. La dossier prévoyait la suppression de 2,2 ha d'espace boisé classé. L'Ae recommandait notamment de compléter le dossier *« par la déclinaison précise de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) permettant de proposer des mesures adaptées à l'ensemble des impacts environnementaux identifiés y compris ceux liés au projet notamment sur les milieux naturels, les espèces, les milieux boisés, les zones humides, la ressource en eau, et l'adaptation au changement climatique »*. Elle recommandait également *« la mise en œuvre d'une procédure commune MECPLU/projet inscrite aux articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement (selon le cas) qui permettrait de s'assurer de la cohérence des deux dossiers par la présentation d'une étude d'impact unique, de la bonne prise en compte dans le PLU des mesures ERC que le projet nécessitera, et ainsi de mieux informer le public. »*

L'Ae constate que les recommandations formulées dans cet avis n'ont pas été prises en compte.

Un second emplacement réservé à vocation touristique est inscrit en zone UB : aménagement touristique et réfection de l'ancienne gare (1,58 ha).

L'Ae signale à la collectivité que la surface des STECAL et des emplacements réservés est à comptabiliser dans les calculs de consommation d'espaces - artificialisation des sols.

L'Ae note que le STECAL NL et les emplacements réservés sont localisés sur des milieux potentiellement humides, dans ou à proximité de ZNIEFF et dans une zone potentiellement inondable (chapitres 3.2. et 3.4. ci-après), ce que le dossier n'a pas pris en compte.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le rapport de présentation en justifiant la création du STECAL NL qui doit répondre aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;**

45 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025age3.pdf>

46 22 habitations légères de loisirs (cabanes en bois sur pilotis), 1 bâtiment multifonctions, 1 verrière, 2 cabanons d'accueil, la requalification d'un bâtiment existant, la création de 11 places de stationnement. Source avis Ae n°2025AGE3.

- **justifier de la localisation à cet endroit du secteur NL et des emplacements réservés n°1 et 2, par la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » en privilégiant l'évitement ;**
- **prendre en compte dans le calcul de consommation d'espaces - artificialisation des sols, les surfaces du STECAL NL et des emplacements réservés susceptibles d'être consommées - artificialisées.**

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

3 ZNIEFF sont présentes sur le territoire principalement à l'est :

- 2 ZNIEFF 1 : Prairies humides de la vallée de l'Armanche d'Ervy-le-Châtel à Saint-Florentin et Prairies humides de la vallée de l'Armanche vers Davrey, Avreuil, la Loge-Pomblin et les Granges ;
- 1 ZNIEFF 2 : « Vallée de l'Armanche de Chaource à Saint-Florentin ».

Pour chacune, le dossier comporte un descriptif des milieux naturels ainsi que les espèces animales et végétales présentes dans ces espaces. En revanche, le dossier ne comporte pas de description des milieux présents sur Ervy-le-Châtel, notamment dans les zones constructibles en zones urbaine, naturelle et agricole.

L'Ae constate qu'une grande partie de ces milieux est classée en zone naturelle N, doublée le cas échéant d'une préservation au titre des espaces boisés classés (EBC) ou au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme⁴⁷ (voir point Trame verte et bleue ci-après).

En revanche, l'Ae déplore fortement l'absence d'analyse des impacts du projet de révision du PLU sur ces milieux constituant un inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel.

L'Ae estime que cette analyse est d'autant plus importante que plusieurs zones constructibles sont localisées à l'intérieur de ces espaces : secteur à vocation touristique (NL), hameaux (UBh), zones agricoles A. D'autres zones se situent en périphérie (UB) ou dans une relative proximité (UA et UY).

L'Ae rappelle que la localisation des zones non bâties et destinées à accueillir de nouvelles constructions 1AU, UB, UY de la Croix Baudriot et NL, ainsi que l'emprise des emplacements réservés doivent relever du choix du moindre impact environnemental. L'impact sur les milieux naturels inventoriés en fait partie.

⁴⁷ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

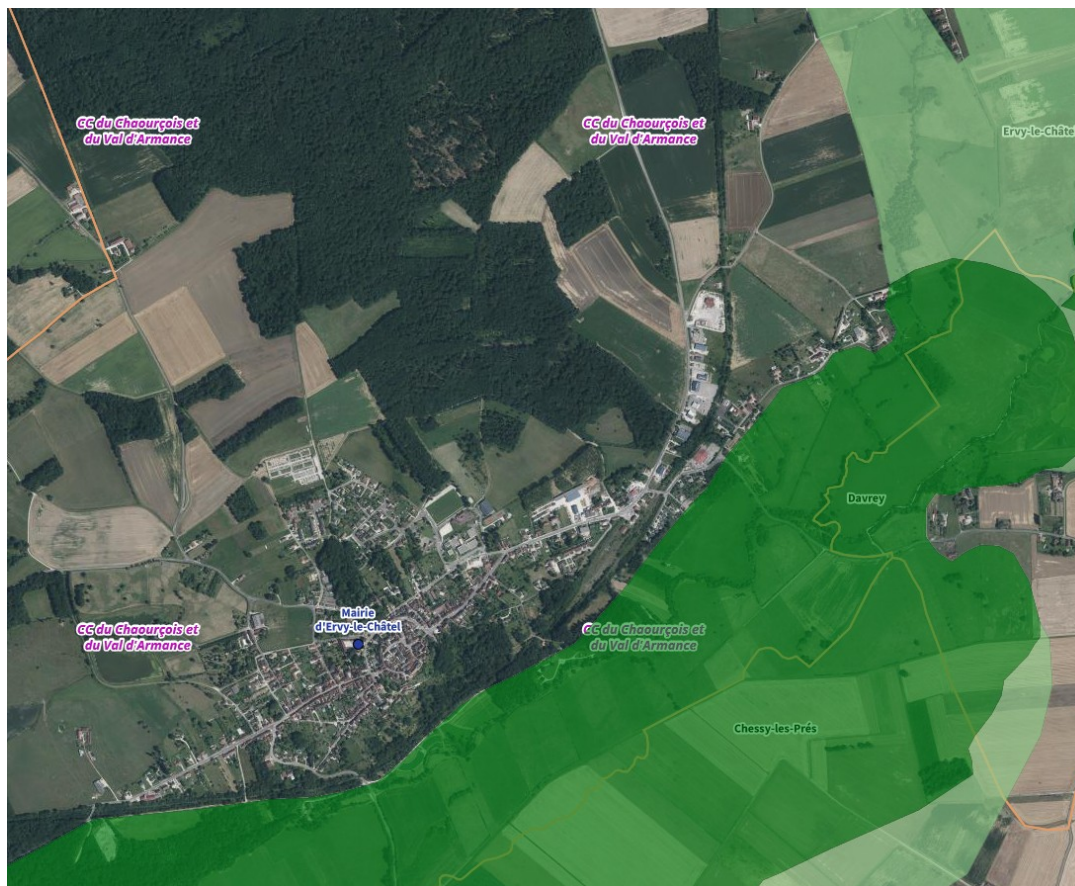


Illustration 4: Localisation ZNIEFF 1 (vert foncé) et ZNIEFF 2 (vert clair) sur Ervy-le-Châtel - source géoportail

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le rapport par une étude faune-flore sur les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire (mobilisation de la bibliographie existante et/ou réalisation d'inventaires), d'analyser la cohérence du projet de révision du PLU au regard des enjeux identifiés et de dérouler la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) en privilégiant l'évitement ;**
- **anticiper les impacts sur les habitats et les espèces au stade du projet de révision du PLU et ne pas les reporter au moment de la réalisation des projets de construction ou d'aménagement ;**
- **bien encadrer les possibilités d'utilisations du sol admises dans ou à proximité des ZNIEFF présentes sur le territoire.**

Enfin, l'Ae renvoie la collectivité aux recommandations qu'elle a formulées le 10 janvier 2025 sur le projet de Mise en compatibilité du PLU.

Les zones humides

Le règlement graphique identifie les zones humides au titre de la « Loi sur l'eau⁴⁸ » et les zones humides par diagnostic. Selon la cartographie des zones humides en Grand Est⁴⁹ la présence potentielle de zones humides est pressentie sur la quasi-totalité du territoire.

48 Loi du 3 janvier 1992 qui consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

49 <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/cartographies-des-zones-humides-mises-a-a17640.html>

Le dossier ne comporte aucune expertise zones humides permettant de confirmer ou d'écartier leur présence sur la zone à urbaniser 1AU. L'Ae relève également que certains terrains inclus dans les zones urbaines (UA, UB et UY), dans le STECAL NL et en zone agricole A constructible, ainsi que les emprises des emplacements réservés, sont situés sur des zones humides ou potentiellement humides.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁵⁰ qui précise ses attentes et donne des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

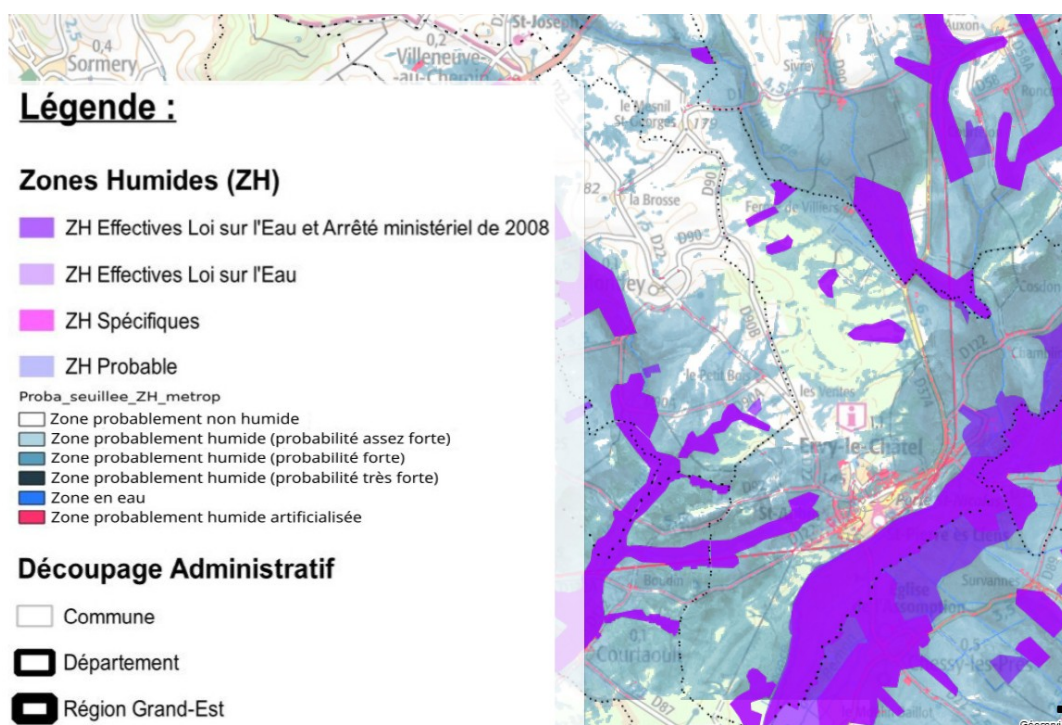


Illustration 5: Localisation de l'ensemble des milieux humides sur le territoire - Source cartographie régionale des zones humides

La MRAe souligne l'importance des zones humides, notamment pour l'adaptation des territoires au changement climatique ; en effet, outre leur capacité de stockage de carbone, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et contribuent à rafraîchir le territoire en période de fortes chaleurs.

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- **une expertise zone humide (sondages pédologiques et inventaires de la végétation) sur les zones à urbaniser AU, sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées, sur les emplacements réservés, et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant**

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

perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation ;

- ***la déclinaison de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » démontrant que l'identification de ces secteurs répond au choix du moindre impact environnemental.***

La trame verte et bleue (TVB)

L'Ae souligne positivement l'adoption par le PLU de plusieurs dispositifs qui permettent de préserver les continuités écologiques au sein des règlements écrit et graphique. En revanche, l'Ae déplore que le dossier n'intègre pas une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), thématique consacrée à la Trame verte et bleue (TVB) comportant des « *actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*⁵¹ ».

Le rapport indique que les réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement en zone naturelle N et qu'aucun espace naturel remarquable n'est ouvert à l'urbanisation. Quant aux corridors écologiques, toujours selon le dossier, ils sont protégés voire confortés par une identification au titre des Espaces boisés classés (EBC) ou par le biais de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Tout en signalant que le recours aux dispositions de l'article L.151-23⁵² du code de l'urbanisme est plus approprié, l'Ae note positivement l'inscription d'une trame concernant l'identification de plusieurs éléments du paysage (« *parcs, jardins, vergers et espaces verts protégés* » selon le rapport de présentation) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dite « *jardins et vergers* » selon le règlement.

En revanche, l'Ae déplore l'adoption de dispositions qui permettent, à l'intérieur de cette trame, la construction d'annexes, abris de jardins et piscines dont l'emprise au sol peut atteindre jusqu'à 30 % de la surface existante sur l'unité foncière. Ces dispositions interrogent fortement l'Ae, puisque les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage mis en avant, se trouvent ainsi non respectés.

L'Ae constate que le dossier ne comporte pas d'inventaire des haies sur son territoire. Par ailleurs, contrairement à ce qu'affirme le rapport de présentation, les haies, ripisylves et les mares ne sont pas protégées. Elles pourraient faire l'objet d'une préservation par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'Ae rappelle que, le linéaire de haies ayant très fortement diminué ces dernières décennies, une action nationale est en cours pour d'abord protéger les haies existantes, car elles présentent les meilleures fonctions écologiques et agronomiques (stockage de l'eau et du carbone, abri d'une riche biodiversité, protection vis-à-vis de l'érosion et du vent...) et en complément et non en substitution, implanter de nouvelles haies dont le bénéfice écologique viendra progressivement.

Un recul de 4 m est prescrit par rapport aux berges des cours d'eaux en zone UB et 1AU. Il est porté à 6 m en zone agricole A. Il n'est pas réglementé dans les autres zones, notamment la zone naturelle N.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés aux articles L. 151-19 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger ;***
- ***réaliser un inventaire des haies sur le territoire et assurer leur préservation stricte dans le respect de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;***

51 [Lien direct sur l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme.](#)

52 Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

- **compléter le règlement écrit de toutes les zones en fixant un recul minimum à respecter par rapport aux berges des cours d'eau et assurer la préservation des ripisylves par les dispositions de L.151-23 du code de l'urbanisme ;**
- **in fine, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » suivant les dispositions de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme qui reprendra l'ensemble des éléments détaillés ci-avant.**

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

L'Ae observe que les périmètres de protection du captage « du Saussois » et galerie « du Mont Santin », établis par arrêté préfectoral n°97-4481 du 14 février 1997 sont classés en zone naturelle N et en zone agricole A. L'Ae rappelle que toute nouvelle construction devra satisfaire aux servitudes établies dans l'arrêté sus-visé, ce que le règlement écrit devrait préciser.

L'Ae note que le plan du réseau d'eau potable ne porte pas sur la totalité du territoire. De plus, l'Ae relève que le dossier n'apporte pas d'éléments sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif ni d'un point de vue qualitatif..

Enfin, l'Ae constate que le dossier ne présente pas les aires d'alimentation de ces captages, alors que ces aires sont déterminantes pour faciliter le rechargement des nappes d'eau souterraine alimentant les captages en quantité et en qualité et donc à préserver le plus possible de construction et de pollutions chroniques.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **classer l'ensemble des périmètres de protection du captage « du Saussois » et galerie « du Mont Santin », établis par arrêté préfectoral n°97-4481 du 14 février 1997 en zone naturelle N et indiquer au règlement écrit des zones concernées, que les constructions devront satisfaire aux servitudes établies dans cet arrêté ;**
- **compléter le dossier par la localisation des aires d'alimentation des captages d'eau destinée à la consommation humaine, et par les dispositions prises pour les préserver de construction et de pollutions chroniques ;**
- **fournir un plan du réseau d'eau potable de l'ensemble du territoire notamment sur les zones urbaines (UA, UB et UY), les zones à urbaniser (1AU), le STECAL NL à vocation touristique... ;**
- **détailler les capacités quantitatives et qualitatives du réseau d'eau potable à satisfaire le développement projeté (résidentiel, activités), et le cas échéant, de réduire les zones urbaines ou à urbaniser ;**

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le rapport de présentation se contente d'indiquer que le traitement des eaux usées domestiques des hameaux est réalisé en assainissement non collectif et celui du bourg est assuré par la station de traitement des eaux usées (STEU) communale⁵³.

Le rapport n'a pas étudié les conséquences du développement urbain et économique projeté sur le réseau d'assainissement collectif. Il indique sans tenir compte des dysfonctionnements que présente actuellement la STEU, qu'aucune incidence négative sur l'assainissement n'est attendu.

53 1 500 équivalents-habitants. Source portail de l'assainissement collectif.
<https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-031014001000>

L'Ae relève également que le rapport ne contient pas d'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectif existants.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- ***l'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectifs et le cas échéant, les mesures à mettre en place en cas de dysfonctionnements relevés ;***
- ***les mesures permettant de lever les non-conformités de la station de traitement des eaux usées communale avant de permettre le développement résidentiel et économique projeté par le PLU ;***
- ***l'analyse des impacts du développement résidentiel et industriel projeté sur l'ensemble du réseau d'assainissement afin de démontrer qu'il sera en mesure d'absorber les surplus des rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.***

Les eaux pluviales

Contrairement à ce qu'indique le dossier, le règlement n'impose pas, dans l'ensemble des zones, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Il offre la possibilité d'un rejet dans le réseau collectif s'il existe ou en cas d'impossibilité technique.

L'Ae recommande à la collectivité d'imposer, dans l'ensemble des zones du PLU, la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique à justifier ou de pollution des sols.

3.4. Les risques et nuisances

Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Le dossier se contente d'indiquer que la commune est concernée par le Programme d'actions de prévention des inondations⁵⁴ (PAPI) de l'Armançon⁵⁵, sans prendre en compte le risque sur son territoire. Selon la cartographie des enveloppes approchantes des inondations potentielles disponible sur le site georisques.gouv.fr, le territoire est concerné par un risque inondation sur son flanc sud-est (rivière Armanche) ainsi qu'au nord (rue de Saussois) (voir illustration ci-après).

Selon cette cartographie, des zones constructibles urbaines, naturelles et agricoles sont susceptibles d'être concernées (dont le secteur touristique NL, la zone UY de la Croix Boudriot...).

54 Le dispositif « PAPI » est un appel à projet initié par l'État depuis 2002. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion globale des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin de risque cohérent, en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Ces programmes sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements et constituent le cadre d'un partenariat étroit avec l'État en matière de prévention des inondations.

55 <https://www.bassin-armancon.fr/outils-de-l-epage-arman%C3%A7on/risque-inondation/>

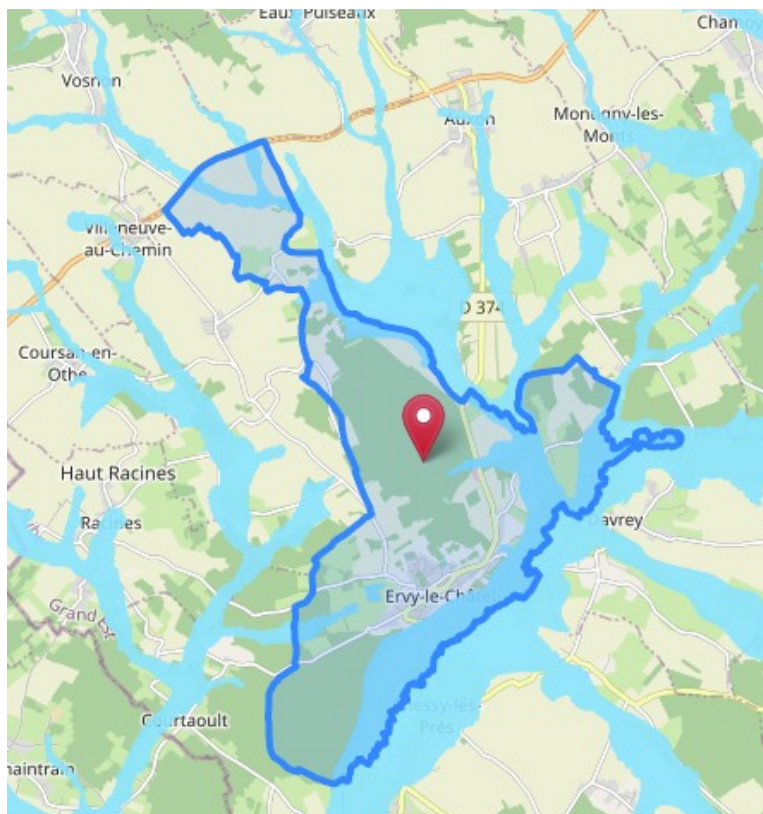


Illustration 6: Enveloppes approchantes des inondations potentielles (en bleu) - source georisques.gouv.fr

L'Ae recommande de réaliser une analyse approfondie du risque d'inondation sur le territoire, de bien matérialiser les zones soumises à ce risque dans le règlement graphique et d'adopter des dispositions visant à préserver les personnes et les biens, de ce risque.

Le risque inondation par remontées de nappe

Le rapport identifie bien le risque inondation par remontées de nappe d'eau souterraine présent sur le territoire. La majorité des zones urbaines n'est pas concernée par ce risque. En revanche, le secteur NL à vocation touristique et quelques hameaux sont concernés. Le règlement ne comporte pas de dispositions visant à limiter l'exposition des personnes et des biens. L'Ae s'interroge donc sur l'impact possible sur les installations touristiques et les risques associés.

L'Ae recommande de prendre des mesures au sein du règlement du PLU permettant d'assurer la sécurité des biens et des personnes en cas de remontées de nappes d'eau souterraines, y compris pour les secteurs touristiques.

Sites et sols pollués

Le dossier localise 5 anciens sites industriels ou activités de service potentiellement polluants (base de données CASIAS⁵⁶). La base de données georisques.gouv.fr en répertorie 8.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols, par anticipation des projets d'aménagement, doit être faite pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage envisagé.

⁵⁶ La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les établissements accueillant des personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- **la localisation de tous les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle ;**
- **l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) et une étude des sols réalisée.**

3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'adaptation au changement climatique

L'Ae regrette d'une part que la collectivité n'analyse pas la vulnérabilité de son territoire face au changement climatique et d'autre part que le PLU ne définisse pas d'actions permettant de réduire sa vulnérabilité vis-à-vis de la multiplication d'événements plus intenses (chaleur, pluies, sécheresse...). Cette analyse est d'autant plus utile que le territoire communal est soumis à des risques naturels dont la fréquence et l'intensité vont augmenter très probablement avec le changement climatique.

L'Ae signale l'existence des outils suivants :

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.
- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr> et <https://drias-climat.fr>.

L'Ae recommande à la collectivité de réaliser un diagnostic de la vulnérabilité de son territoire en se référant aux outils précités, de définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique, et de les intégrer dans le projet de révision du PLU.

La lutte contre le changement climatique

- **Les mobilités et les transports**

Exception faite des orientations en matière de mobilité issues du programme Petites villes de demain, le dossier ne propose pas d'action spécifique en faveur des mobilités notamment durables.

L'Ae recommande à la collectivité de mener une réflexion sur les modes de déplacement cyclables et piétonniers pour les déplacements intra-communaux voire inter-communaux, et sur le développement des pratiques de covoiturage.

- **Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables**

Dans son PADD la commune indique qu'elle est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne portent pas « atteinte au rôle nourricier des terres ou à la qualité des paysages ».

Le règlement écrit autorise d'une manière générale dans toutes les zones du PLU la pose de panneaux photovoltaïques. L'Ae observe que seuls les parcs éoliens sont interdits dans le règlement écrit en zone agricole ou en zone naturelle.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande à la collectivité d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre ; elle recommande également de mettre en œuvre la démarche « Éviter-Réduire-Compenser » inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises

les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

L'Ae note l'adoption de prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'ensemble des zones du PLU. En revanche, elle constate que la liste des éléments du patrimoine bâti identifiés par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'est pas cohérente entre le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit.

L'Ae recommande à la collectivité de corriger les pièces du dossier en identifiant et préservant les mêmes éléments du patrimoine par les dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier comporte de nombreux indicateurs pour assurer le suivi du PLU. L'Ae observe que la présentation se révèle confuse : enchaînement d'indicateurs dans une même colonne, inscription dans une colonne « fourre-tout » : l'état initial de référence/valeurs cibles/modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU... L'Ae constate que certains indicateurs présentent des valeurs cibles, d'autres des valeurs de référence. Aucun ne définit de mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs, ce qui retire tout intérêt à une démarche de suivi.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **clarifier la présentation des indicateurs de suivi ;**
- **préciser pour chacun des indicateurs la valeur « cible », la valeur « zéro » ;**
- **préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices à la suite du bilan annuel en cas de non atteinte des résultats...).**

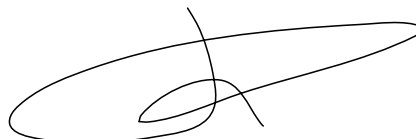
3.8. Le résumé non technique

Le dossier comprend un résumé non technique qui nécessite d'être complété voire corrigé pour réellement présenter l'ensemble des enjeux environnementaux et leur prise en compte dans le projet de révision du PLU.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par un résumé non technique de l'évaluation environnementale qui présentera les enjeux environnementaux et leurs modalités de prise en compte.

METZ, le 6 novembre 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,



Jérôme GIURICI

Troyes, le 24 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt du projet de 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) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de la réunion du 23 octobre 2025, la CDPENAF a examiné votre projet de révision de PLU et a émis un avis favorable à l'unanimité sous réserves de :

- Concernant le STECAL NI:


- Il convient de vérifier si la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est bien souhaitée dans ce secteur ;
- Il convient de préciser que la règle d'emprise au sol de 30 % prévue pour l'ensemble de la zone naturelle ne s'applique pas au secteur NI.

- Concernant les annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle :

- ✓ Il convient de prévoir une règle de hauteur spécifique pour les annexes, la hauteur de 6 mètres à l'égout du toit le plus haut étant élevée pour des annexes ;
- ✓ Il est conseillé de prévoir que la hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal ;
- ✓ Il convient de clarifier la rédaction du règlement sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

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

Le directeur départemental des territoires


Jean-Christophe CHOLLEY

Monsieur Roger BATAILLE
Maire d'ERVY-LE-CHATEL
9 Boulevard Belgrand
10130 ERVY-LE-CHATEL



Monsieur Roger BATAILLE
Maire d'Ervy-le-Châtel
Mairie
9 Boulevard Belgrand
10 130 ERVY-LE-CHÂTEL

Troyes, le 30 octobre 2025

Affaire suivie par :
Guillaume PATRIS – Tél : 03.25.71.89.00
guillaume.patris@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 53-10-25
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

Monsieur le Maire,

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 2 juillet 2025 reçu le 7 du même mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ervy-le-Châtel arrêté par délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2025, à l'issue d'une démarche de révision entamée en 2023 et à laquelle notre syndicat a été largement associé.

Votre commune, membre de la Communauté de Commune du Chaourçois et du Val d'Armance, s'inscrit dans le périmètre du syndicat DEPART et elle est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et opposable depuis le 29 juillet de la même année.

Votre PLU se base sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant la préservation et la valorisation du caractère patrimonial fort d'Ervy, la reconquête d'un dynamisme démographique et économique et recherchant à faire de la qualité du terroir et des paysages, un levier de développement, à travers les objectifs suivants :

- Préserver le centre-bourg,
- Identifier et préserver les éléments identitaires du patrimoine local,
- Maintenir et développer un écrin paysager,
- Accueillir de nouveaux habitants,
- Poursuivre le travail amorcé vers la reconquête des logements vacants et diversifier les typologies de logements disponibles,
- Porter une réflexion sur le développement urbain et en particulier sur les déplacements, le développement de la zone d'activités et les équipements,

- Protéger les paysages et les continuités écologiques constitutives de la trame verte et bleue,
- Participer au développement d'une stratégie touristique communale et territoriale,
- Pérenniser l'activité agricole.

De manière générale, ce projet montre un très fort souci de maintenir l'identité de votre commune, des plus emblématiques du terroir aubois, ainsi que son rôle de pôle d'équipements et de services structurant pour notre territoire. Cela à travers la préservation des paysages, la prise en compte des particularités du bâti traditionnel local, le soutien des activités (notamment touristiques), la protection de la trame écologique et des espaces de nature, ou encore la rationalisation de la consommation d'espace dans le but de préserver les terres agricoles.

Ces grands axes de préservation, d'aménagement et de développement de votre territoire entrent en forte 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.

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

La commune d'Ervy-le Châtel est identifiée en tant que « pôle relais structurant de l'espace rural » au sein de l'armature territoriale du SCoT des Territoires de l'Aube. A ce titre, elle se distingue comme une « commune de niveau 2 » ayant la possibilité d'accueillir équipements, services, commerces et activités structurants pour le territoire, ainsi qu'ayant vocation à accueillir un habitat diversifié dans un souci de proximité et de corrélation avec son niveau d'équipements et de services.

Aujourd'hui la commune se présente comme un bourg-centre jouant un rôle important pour l'ensemble de son bassin de vie et même au-delà, notamment grâce à ses équipements et à son intérêt touristique (collège, crèche, maison de retraite, médiathèque, cossec, espace France services, maison du vitrail...). Elle accueille déjà de multiples fonctions et une diversité d'offre en matière d'habitat. Engagée dans une « Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » et ayant décroché le label « petite cité de caractère », Ervy montre aussi une volonté exemplaire de travailler sur l'attractivité et la valorisation de son centre-ville, de mettre en avant ses potentiels touristiques et de villégiature (bourg médiéval et patrimoine bâti, animation culturelle, itinéraires de découverte et projet de vélorail, qualité des paysages et panoramas remarquables, artisanat et productions locales...), ambition qui doit être poursuivie.

Ce travail de renforcement et de revitalisation de la centralité, à travers le maintien des équipements, services et commerces de proximité, la rénovation du bâti ancien et la reconquête du bâti vacant ou encore la requalification des espaces publics et entrées de ville, doit être observé comme un enjeu d'aménagement du territoire à maintenir voire conforter.

Le rôle de bourg-centre structurant de l'espace rural que joue la commune d'Ervy-le-Châtel a bien été pris en compte à travers l'ensemble du document de PLU ici arrêté.

Ainsi, le projet communal conforte le bourg dans ce rôle en permettant la mixité des habitats et la pluralité des usages, comme le développement du commerce, des équipements et des

services, au sein de l'enveloppe urbanisée. Sont également autorisés l'artisanat et les activités dès lors qu'elles ne sont pas de nature à engendrer des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité des habitations. Les équipements sont pensés prioritairement en centralité ou en liaison avec celle-ci. Le PLU a été l'occasion d'une réflexion sur leurs besoins d'évolution, qui s'est traduite par exemple par la mise en place d'un emplacement réservé pour renforcer l'offre de stationnement aux abords directs du centre-ville.

Le bourg, dans l'originalité de sa physionomie actuelle et dans son fonctionnement, a été placé au cœur du projet et les possibilités de construire ont été recentrées (alors que l'essentiel du potentiel se trouvait en urbanisation diffuse ou linéaire) pour assurer son attractivité à long terme.

Cette volonté de conforter le bourg, les équipements et le rôle joué par la commune dans son bassin de vie, s'exprime à travers la mise en place de trois zones urbaines correspondant à ses spécificités et son fonctionnement.

Ainsi, une zone UA consacre le cœur historique du bourg en suivant le tracé de l'ancienne forteresse et de ses faubourgs médiévaux. C'est ici que les possibilités de construire sont les plus fortes et que la diversité des occupations possibles est la plus importante. C'est aussi dans cette zone, conçue comme un espace de centralité à renforcer, que le règlement du PLU priorise le développement des commerces.

Une zone UB, en plusieurs parties, recouvre un bâti assez hétéroclite et plus diffus allant des grandes villas du XIX^{ème} siècle aux opérations pavillonnaires. Ce tissu bâti, fait de constructions généralement moins hautes et établies en milieu de parcelles, est moins dense, et laisse une large place aux espaces de parcs jardins et vergers. Ce caractère est encore plus accentué au sein des hameaux, dont les plus importants sont distingués dans un secteur spécifique UBh. Notons cependant que le règlement écrit ne fait aucune différence entre ce secteur très peu dense des hameaux et le reste de la zone (si ce n'est que seules les habitations sont ici autorisées) ce qui peut questionner sur l'opportunité de ce secteur, ou la pertinence de sa réglementation. *(Il sera important de bien vérifier qu'aucune activité artisanale ou agricole n'existe dans ces hameaux, le règlement les proscrivant).*

Ces zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat ont nettement été recentrées sur les espaces déjà bâtis, en rupture avec le précédent document d'urbanisme, pour mettre fin à une logique d'urbanisation linéaire et diffuse, en mitage des espaces agro-naturels. L'accueil de population est priorisé au sein de dents creuses existantes et par la reconquête du bâti délaissé. Parallèlement une zone 1AU a été conçue de sorte à rationaliser l'urbanisation d'un secteur de bâti diffus sans étirer l'enveloppe déjà bâtie **en bonne compatibilité avec les principes portés par le SCoT.**

Quant aux hameaux les moins constitués (Les Chaillots et le Mesnil St Georges), aux écarts et au bâti très diffus au sein des espaces naturels et agricoles, ils ont été laissés en zone A (agricole), (ce qui correspond à leur vocation première), ou plus exceptionnellement en zone N (naturelle). Le code de l'urbanisme permet en effet aujourd'hui d'autoriser dans ces zones que les habitations existantes puissent faire l'objet d'extensions mesurées et d'annexes (dans les conditions que définit le règlement).

Par ailleurs, des zones UY correspondent aux activités en place et aux besoins d'évolutions dans ce domaine.

Ainsi les possibilités de bâtir s'adaptent aux particularités et à la réceptivité des divers milieux que recouvre la commune.

Comme nous l'avons vu, **l'objectif de confortement des centralités porté par le SCoT a largement été pris en compte** par cette conception.

Malheureusement, seules ont été oubliées l'identification et la préservation des cheminements piétons qui convergent vers le centre et l'irriguent, alors que la richesse des cheminements doux qui relient le centre et innervent les quartiers d'urbanisation plus récente, est une caractéristique forte de la commune (et est à ce titre bien analysée page 104 du rapport de présentation (RP) et dans la carte d'enjeu de notre PAC).

Cette approche générale confortant la centralité d'Ervy-le-Châtel, assurant la diversité de ses fonctions urbaines, permettant la mixité des formes d'habitat, maintenant la commune dans son rôle de bourg-centre, et permettant l'accès aux équipements, services et commerces, entre en grande cohérence avec les objectifs poursuivis par le SCoT.

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

Rappel du porter à connaissance du syndicat (extraits) :

Juché sur un mamelon de grès et d'argiles vertes au sein des doux vallonnements de Champagne humide et dominant nettement la vallée de l'Armanche, frontière historique entre Champagne et Bourgogne, Le bourg d'Ervy est profondément marqué par son destin défensif sur un important axe de passage. Ce rôle militaire semble confirmé de haute antiquité par deux imposantes mottes aménagées en contrebas le long de l'Armanche protégeant un gué.

Au sommet de son coteau mirador autrefois planté de vignes, la ville-frontière champenoise prospère autour de sa forteresse presque impeccablement circulaire devenue le centre-ville. Deux importants faubourgs médiévaux eux aussi fortifiés se développent de part et d'autre : Le faubourg d'Armanche avec sa chapelle (dont la rue Victor Hugo se distingue par sa vocation viticole) et, le faubourg de la Fontaine qui s'étire sous la porte Saint Nicolas.

Il reste de la ville forte quelques bases de remparts digérés par les constructions et la remarquable porte Saint Nicolas (dernière porte de ville fortifiée encore visible dans le département). Il reste surtout la forme urbaine circulaire originale de la commune, sur laquelle même la remarquable église St Pierre vient se caler en arc de cercle. Ce cercle se dessine aujourd'hui à travers les jardins et promenades aménagés sur les anciens fossés.

Dès le XVIIIème et surtout au XIXème siècles, la ville bourgeoise se réorganise hors de l'ancienne forteresse trop exigüe, sur le tracé des anciens fossés qui deviennent promenade plantée de tilleuls et espace public.

Le début du XXème siècle est quant à lui marqué par le phénomène national de l'exode rural. Cependant dans la seconde moitié de ce siècle la commune connaît un développement urbain notable. Il se fait tantôt au coup par coup, de manière linéaire sur l'axe des faubourgs anciens au gré des opportunités et des constructions pavillonnaires. L'urbanisation se fait aussi de manière organisée (notamment par lotissement) sur le quadrant nord plus proche du centre, à l'arrière des grands parcs. C'est ici que prennent place collège et équipements sportifs.

Quant aux hameaux et écarts, disséminés sur tout le territoire pour mettre à profit les ressources naturelles au plus proche dans ce pays d'élevage, ils ont connu une belle permanence. Le caractère isolé, rural et faiblement bâti de ces implantations fait partie intégrante de leur identité (moulins, fermes, prieuré, tuilerie...). Il est à maintenir.

Il résulte de ces évolutions .../...une remarquable harmonie .../... l'échelle des volumes et la récurrence des formes du bâti, .../...une palette de teintes bien définie.../... la simplicité des clôtures et la forte prédominance du végétal. La tendance à l'apparition d'un bâti plus disparate en rupture et à l'apparition de plus en plus systématique de murs en reste très peu marquée sur la commune et ne s'observe que très en périphérie ou sur les hameaux.

De cette histoire du développement communal se distinguent donc des éléments de patrimoine, d'organisation urbaine et d'identité locale qui participent à la lisibilité des espaces, à la qualité de l'urbanisme et à l'ambiance des quartiers. Ces spécificités sont à préserver et seront prises en compte

dans la réflexion sur l'évolution du tissu urbanisé afin de maintenir les équilibres et les hiérarchies entre les espaces constitutifs du bourg d'Ervy. Le maintien de l'échelle, de l'identité et de la simplicité des écarts et hameaux sera également à lire comme un enjeu d'aménagement.

Concernant le respect de l'identité communale, comme nous l'avons vu, le zonage prend bien en compte les particularités des phases de développement de la commune.

Le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les zones urbaines à vocation principalement résidentielle (UA, UB), présente une certaine constance dans l'encadrement de l'aspect des constructions. Cela permet de créer une harmonie à l'échelle de tout le tissu urbanisé. Il cherche à trouver une cohérence entre les diverses vagues d'urbanisation, le respect du caractère patrimonial fort de la commune et, dans une certaine mesure, de la palette de teintes du terroir (*un nuancier indicatif aurait pu utilement être annexé au règlement pour donner une continuité à l'AVAP et à l'ambition marquée du PADD en matière de patrimoine et de qualité architecturale*).

Ainsi, les règles mises en place assurent le respect des gabarits, formes et couleurs de l'architecture du bâti traditionnel, cela tant pour le bâti existant que pour les constructions futures. Des règles spécifiques assurent la préservation de l'intérêt patrimonial du bâti ancien de qualité que recèle la commune. (Cela est moins vrai pour la zone A qui concentre pourtant un patrimoine bâti important comme nous le verrons ultérieurement).

Le travail sur la révision du PLU a aussi permis d'engager une réflexion sur l'évolution de la commune et sa trame végétale et paysagère jusqu'au sein des zones urbaines. A partir d'un relevé des jardins, parcs, haies, boisements et vergers d'intérêt et de visites sur site, les élus ont pu trancher entre maintien des espaces de respiration et densification de l'urbanisation. Cette démarche aboutit à la préservation, au titre de la loi Paysage (L.151-19 CU) d'importants cœurs d'îlots verts et parcs historiques formant des espaces de fraîcheur et de respiration dans le tissu bâti. Elle permet surtout de protéger tout un écrin de verdure qui entoure les espaces bâtis au contact des vallées et des espaces agricoles et naturels.

Ainsi, tous les pourtours jardinés et plantés du bourg et des hameaux font l'objet de protections tant au regard de leur intérêt pour l'intégration des constructions dans le paysage que pour leur rôle d'espace tampon permettant de limiter les conflits d'usage. Cet écrin souligne les contours de l'ancienne cité fortifiée et dessine, dans les faubourgs, une subtile transition avec les pâtures parcourues de haies et de petits boisements si caractéristiques du terroir ervytain. Cette approche est même relayée par la création d'une zone N recouvrant ces paysages agrestes qui entourent le bourg sur presque tout son pourtour, consacrant son écrin paysager et les vues sur ses monuments en complément de l'AVAP.

Cependant, les prescriptions du règlement écrit (des zones UA et UB) protégeant ces espaces ne paraissent pas à la hauteur de l'enjeu. En effet, elles permettent une emprise au sol de 30% des constructions au sein de ces parcs, jardins et vergers alors même que la règle générale en UB est une limitation de l'emprise au sol des constructions à 30% à quoi s'ajoute une limitation des annexes à 50 m² (soit des possibilités de bâtir supérieures au sein des espaces protégés). **Il conviendra donc de donner à la protection de ces parcs et jardins, une réalité.**

De plus, le règlement écrit comprend des dispositions sur la place laissée au végétal dans les aménagements, les accompagnements paysagers et la réglementation des clôtures. Ainsi, il évite la fermeture des paysages et des quartiers en encourageant les clôtures simples et naturelles au sein des zones habitées (*pour la réglementation des clôtures il serait préférable d'utiliser la formule « les clôtures seront constituées... » à celle « les clôtures pourront être constituées » plus sujette à contestation*). Il est aussi étonnant que la zone où les clôtures en murs pleins sont la plus autorisées, soit la zone A pourtant la moins urbaine.

Concernant la préservation du patrimoine bâti, nous ne pouvons que nous étonner que 2 bâtiments seulement aient fait l'objet d'une identification et d'une protection au titre de la loi Paysage. Cela alors même que cette thématique fait l'objet de tout un axe du PADD (1.2) qui ambitionne d'identifier le patrimoine à l'échelle du territoire communal et en complémentarité avec l'AVAP.

Ainsi, de nombreux éléments d'intérêt patrimonial semblent avoir été oubliés comme de remarquables fermes sur cour au chef desquels l'émblématique ferme du Mesnil-St-Georges avec sa chapelle et ses tourelles, les moulins, les vestiges du prieuré de Montiérault, la cité ouvrière de Cosdon, des éléments du quartier de la gare dont l'ancienne gare elle-même, le(s) lavoir(s), des constructions bordant la rivière à Chamblin....

De plus, les prescriptions réglementaires (pourtant riches et précises) permettant d'assurer la préservation de ces éléments bâtis sont comprises dans le règlement des zones UA et UB alors que les deux seuls ensembles de bâtiments identifiés se trouvent au sein de la zone A dont le **règlement les omet. Ce travail reste donc à mener.** (La carte d'enjeux de notre PAC avait préfiguré cette réflexion). *(Notons aussi que la liste des éléments bâtis protégés annexée au règlement n'est pas celle d'Ervy le Châtel mais des Bordes-Aumont)*

Enfin, en matière de qualité de l'urbanisme, le travail engagé dans les OAP vise à recoudre l'urbanisation future au tissu urbain existant et à assurer l'intégration paysagère des prochaines opérations et constructions dans un secteur au bâti très diffus mais présentant un fort potentiel à proximité du centre bourg.

Dans un même sens, le PLU prévoit un recul des bâtiments d'activité par rapport aux zones habitées afin de minimiser les nuisances ainsi que des accompagnements paysagers.

Enfin, un important emplacement réservé est mis en place pour requalifier le quartier de la gare, notamment dans la perspective du projet de vélorail sur l'ancienne voie ferrée (qui referait de ce quartier une porte d'entrée dans Ervy).

Pour conclure, sous réserve de compléter et affiner l'outil « loi Paysage », l'approche communale de qualité de l'urbanisme, de respect de l'architecture, de préservation des paysages urbains et des patrimoines répond point par point aux objectifs du SCoT en la matière.

Enfin, quant à l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il reviendra à la commune d'en prendre sa part, notamment en privilégiant les espaces densifiables et mutables au sein des zones urbanisées (dents creuses, friches...) et en rationalisant et hiérarchisant le développement urbain dans le respect du potentiel fixé par le SCoT.

En l'espèce, le potentiel foncier maximal d'urbanisation pour l'unité à laquelle appartient Ervy-le-Châtel (Chaourçois et Val d'Armanche) est de 46 à 69 hectares à l'horizon 2035, soit un potentiel moyen de 57,5 hectares à compter de l'approbation du SCoT. Au sein de ce secteur regroupant 10 566 habitants, Ervy-le-Châtel représente 11,3% de la population. Son développement résidentiel devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur.

Pour compenser le phénomène de surmortalité liée à la présence d'une importante maison de retraite, et afin d'accueillir une population de l'ordre de 1250 habitants, en adéquation avec son niveau d'équipement, la commune s'est fixée un objectif de croissance démographique d'environ + 0,8% par an à horizon 2035.

Pour ce faire, un besoin d'environ 67 logements a été évalué. C'est pour satisfaire cet objectif que le rapport de présentation estime nécessaire ou envisageable :

- La reprise de 20 logements vacants parmi ceux que compte la commune,

- La valorisation du potentiel en dents creuses de **1,8 ha** identifié au sein des zones urbaines à vocation principale d'habitation (UA et UB) (dont sont décomptés les espaces de « jardins et vergers » protégés pour des raisons paysagères et environnementales),
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU d'une surface encore libre d'environ **4,2 ha**.

Compte-tenu de la consommation foncière de **0,12 ha** réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, le PLU prévoit au total pour le logement, une consommation foncière d'environ **6,2 ha sur la période 2020-2035**.

Ce potentiel constructible à vocation principale d'habitat représente moins de **10,8 %** de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour la Communauté de Communes du Chaourçois et Val d'Armanche, cela alors que la commune représente **11,3%** de la population de ce secteur à la date d'approbation du SCoT.

Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en parfaite cohésion avec les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le DOO du SCoT.

Nous ne pouvons d'ailleurs que souligner la rupture avec le document précédent qui offrait, sans maîtrise, un potentiel de 26 hectares supplémentaires au sein des zones à vocation principale d'habitat (zones UA et UB) qui passent de 155,8 à 87,2 ha, auquel s'ajoutaient 7,7 ha de zones 1AU et plus de 12 ha de zone 2AU (aujourd'hui supprimées).

Cela permet un recentrage sur le développement et la mise en valeur du bourg et offre aussi **une réponse aux objectifs du SCoT** visant à éviter une urbanisation linéaire accroissant les distances, à maintenir des coupures entre les villages, hameaux et écarts, à privilégier l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines ou encore à préserver les cœurs d'îlots verts et franges végétalisées au sein et autour des espaces bâtis.

Volet n° 2

2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines

Rappel du porter à connaissance du syndicat (extraits) :

S'allongeant sur plus de 7 km du nord au sud, le territoire d'Ervy traverse diverses unités paysagères depuis les contreforts du Pays d'Othe jusqu'au Val d'Armanche en passant par les collines de Champagne humide :

- Au nord, la Champagne crayeuse forme une terrasse d'où l'on domine toute la dépression de Champagne humide. .../.... Ces paysages dénudés et mouvementés sont aussi fragiles. Sur ces hauteurs, le hameau du Mesnil Saint Georges, avec sa chapelle et ses tourelles se remarque tout particulièrement.

- Au centre, un jeu de basses collines peu marquées et de vallonnements humides couvre la majeure partie du territoire. .../..Aux abords du bourg la multiplication de ces points d'eau, vergers et herbages écrit un paysage des plus agréables. La vue, très contenu dans ce secteur, ne s'échappe qu'aux abords de la vallée de l'Armanche, depuis un coteau (coteau portant le bourg) d'où l'on domine un panorama saisissant.

- Au sud, la vallée de l'Armanche forme une basse plaine. .../..., c'est depuis cette plaine que s'offre la vue la plus remarquable sur le village d'Ervy .../...

Ces caractéristiques font la qualité des paysages d'Ervy et participent à son attractivité et à son intérêt culturel et touristique. Aussi, ces particularités, expression d'un terroir, sont à maintenir et conforter. La nature dispersée de l'habitat, la présence de nombreuses unités bâties au sein de l'espace agro-naturel (fermes isolées, hameaux, écarts...) sont une spécificité à prendre en compte et

à respecter, en limitant les phénomènes de diffusion et d'extension, en identifiant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.

L'aspect ouvert et mouvementé du nord du territoire comme la forte exposition du coteau et de la plaine au sud rappellent que ces paysages sont aussi fragiles. L'intégration des bâtis agricoles, des infrastructures techniques ou encore des dispositifs d'énergie renouvelable prend donc une importance particulière à laquelle il convient d'être vigilant. (Cf fiche-outil « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » jointe).

En matière de paysage urbain, le bourg se distingue très fortement par un large écrin de vergers, parcs et jardins dont le maintien sera à rechercher. Il en va de même des haies et de la grande simplicité des clôtures (grillages noyés dans les végétaux).

Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages a été considéré comme un enjeu d'aménagement au sein du PADD qui a été partiellement traduit dans les pièces réglementaires. A Ervy-le-Châtel, cet objectif se confond très largement avec ceux de mettre en œuvre un urbanisme de qualité et de respecter l'identité et les particularités de la commune vus précédemment. Ainsi, comme nous l'avons constaté, en zones urbaines, le respect de la palette des teintes du bâti traditionnel, la qualité des restaurations, tout comme la simplicité des clôtures et la place laissée au végétal, ont été recherchés. (Malheureusement comme nous le verrons ces dispositions n'ont pas été reconduites au sein de la zone A).

De plus, les identifications au titre de la loi Paysage (L.151-19 CU) relayées par les prescriptions du règlement écrit (qui restent à affiner) ne concernent pas uniquement les parties urbaines mais bien tout le territoire pour répondre aux objectifs du SCoT de cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage, qu'ils soient naturels ou bâtis.

Ainsi en zones A et N, dans la suite des « jardins et vergers » identifiés au sein du bourg, tout un réseau de parcs, vergers et bosquets et petits boisements font l'objet d'un repérage au titre du L.151-19 CU sur l'ensemble du territoire *(à ce titre et compte tenu de cette diversité, il aurait peut-être été opportun de nommer cette protection « parcs, jardins, vergers et boisements »)*. Malheureusement comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces éléments ne font l'objet d'aucune prescription au sein du règlement écrit de ces zones (comme c'est le cas pour les zones urbaines). **Il conviendra de combler cet oubli afin de donner une réalité à ces protections.**

En outre, les mares et étangs qui sont une particularité forte de la commune, notamment à l'ouest du bourg (autour des remarquables domaines des Noues et de La Motte) auraient également pu faire l'objet d'une identification et protection de nature à éviter leur comblement. C'est aussi le cas des ripisylves ou boisements suivant les cours d'eau (Armanche, Saussoi et affluents) et qui dessinent les fonds de vallées et rendent lisible le réseau hydrographique riche et tortueux de la commune dans le paysage (tout comme certaines formations linéaires de type haies). Cet oubli est d'autant plus étonnant que ces éléments font l'objet d'un axe du PADD (1.3), qu'ils y sont illustrés page 7 et que l'intérêt de la ripisylve de l'Armanche est nommément souligné. Ce qui semble apparaître comme un oubli **reste donc à compléter.**

Pour ce qui est des boisements les plus structurants dans le paysage, comme le Bois du Parc qui souligne le coteau dominant l'Armanche, les bois de Villiers et Maison Rouge au cœur du territoire, mais aussi d'autres bois plus ponctuels, ils sont consacrés par une protection au titre des espaces boisés classés (EBC) pour une superficie de presque 380 ha. Ce sont ainsi toutes les grandes lignes de la structure paysagère de la commune qui se trouvent protégées **en bonne adéquation avec les objectifs du SCoT**

De plus, les ensembles boisés souvent composés de forêts discontinues ont été pris en compte de manière élargie, par la délimitation de la zone naturelle (N) qui y restreint très fortement

les possibilités de construire au regard de la qualité des milieux et des paysages. Aussi la zone N a été conçue pour assurer le respect de l'écrin paysager du bourg, notamment sur son flanc nord où se dessinent des paysages pittoresques entre les bois et l'agglomération, parcourus par un sentier de découverte. Au sud, ce sont les vues qui s'offrent sur le village couronnant le coteau et réciproquement le panorama remarquable qui se donne depuis le parvis de l'église, qui sont protégés par un classement en zone N.

Nous soulignons que les enjeux de la Charte UNESCO sur le développement éolien ont bien été intégrés pour cette commune entre zone d'exclusion et de vigilance.

Néanmoins, nous pouvons nous étonner, le PADD soulevant la question de l'intégration des énergies renouvelables dans le paysage, que celles-ci ne fassent l'objet d'aucune mesure en zones A et N, ni même en zones urbaines (prescriptions sur la visibilité des dispositifs divers, sur l'intégration du photovoltaïque en toitures...).

Hormis ces points, les dispositions du document communal en matière de paysage s'illustrent en adéquation avec la philosophie du SCoT.

2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

Rappel du porter à connaissance du syndicat (extraits) :

En tant que commune s'inscrivant dans l'unité géographique et paysagère de la Champagne humide, Ervy-le-Châtel est plus particulièrement concernée par deux des sous-trames composant la TVB du SCoT :

- La sous-trame des milieux humides et aquatiques à travers la vallée de l'Armanche (corridor écologique de la trame bleue du SCoT) qui borde le finage dans toute sa frange sud-est. Celle-ci constitue un ensemble humide traversé de cordons boisés qui forme encore l'une des vallées les plus riches de la région par sa végétation remarquable et une faune avienne diversifiée (plus d'une soixante d'espèces d'oiseaux). Le caractère inondable de la vallée participe pleinement à sa grande valeur écologique, attractive pour de nombreuses espèces migratrices et site de nidification privilégié. A ce titre, une attention particulière est à porter sur la préservation des boisements alluviaux, des ripisylves, des prairies et sur la préservation d'espaces tampons de transition entre les espaces bâtis et la vallée ;

- La sous-trame prairiale à travers les prairies parsemant le pourtour de la commune mais aussi celles longeant la vallée de l'Armanche. À cet effet, 2 réservoirs de biodiversité, classés ZNIEFF1 de type I, font partie intégrante de cette sous-trame qui par ailleurs sont aussi étroitement liés aux milieux humides :

. Les prairies de la vallée de l'Armanche d'Ervy-le-Châtel à Saint-Florentin

. Les prairies humides de la vallée de l'Armanche vers Avreuil, Davrey, La Loge Pomblin et Les Granges

Ces espaces de pâture sont à préserver .../...

Tous les points vus précédemment (la protection des éléments végétaux structurants du paysage, des boisements humides, ou encore la délimitation de la zone naturelle qui couvre les fonds de vallées et les grands ensembles boisés) vont dans le sens de la préservation de la trame écologique de la commune. La présente révision du PLU a ainsi pour effet de passer de 1007 ha de zones naturelles à 1187 ha. Elle permet aussi de distinguer presque 380 ha de boisements en EBC.

Les continuités écologiques référencées au sein de la trame verte et bleue (TVB) du SCoT ont ici bien été prises en considération et notamment :

¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

- Les corridors humides sont classés en zone N (fond de vallée de l'Armanche complété par celui du Saussoi) et les boisements humides font l'objet d'EBC, même si, comme nous l'avons vu, la prise en compte des ripisylves reste à réaliser.
- La trame prairiale et les réservoirs de biodiversité du SCoT sont bien pris en compte par la zone N de manière élargie et par un principe d'éviction (recul de la zone UCh là où elle interférerait avec ces réservoirs). *Quelques éléments de la trame bocagère auraient pu fait l'objet d'une identification au titre de la loi Paysage*. Concernant le secteur NL préexistant, qui comporte des équipements de loisirs et tourisme, dont le camping faisant l'objet d'un projet de requalification, il prend bien en compte la sensibilité du milieu en limitant les possibilités de construire à 1 % de l'emprise du site. Seule peut paraître étonnante la possibilité d'accueillir des « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». De même, ici, une protection de type loi Paysage spécifique et adaptée à la fois au projet et au maintien des qualités environnementales et patrimoniales des lieux aurait été souhaitable en compensation de la disparition de l'EBC (sur les deux mottes celttes). Cela dans le but de maintenir l'intérêt du site à long terme en s'assurant de la pérennité des qualités de l'actuel projet.
- En complément, les continuités plus locales de la trame forestière sont préservées par la mise en place d'importants EBC et par la configuration de la zone naturelle.

Plus généralement, l'approche multifonctionnelle d'une TVB vue comme vecteur d'attractivité du cadre de vie ayant une vocation sociale et un rôle récréatif (liaisons douces, loisirs, accès à la nature, éducation à l'environnement) et des fonctions environnementales (prévention des risques et gestion de l'eau, zone calme vis-à-vis des nuisances sonores, régulation thermique...) a bien été recherchée **comme l'encourage le SCoT**.

Par ailleurs, les milieux d'intérêt que constituent les zones humides ont retenu une attention particulière (*même si les mares et étangs ont été oubliés*).

D'une manière globale, les zones humides ont été évitées en premier lieu, lorsque cela était possible, par leur exclusion des zones urbaines. Elles sont ainsi presque totalement incluses au sein de la zone naturelle. Dans les rares cas où une zone à dominante humide par diagnostic intercepte une zone urbaine déjà bâtie, la protection des espaces de jardins et le règlement écrit réduisent les possibilités de construire et exigent le maintien de couverts perméables.

Cela étant, le règlement peut *comporter des prescriptions relatives aux zones humides au sein de secteurs non concernés* (comme, il nous semble, la zone UA ou 1AU).

Surtout, si le règlement écrit fait référence aux zones à dominante humide par diagnostic (ZDH) comme il se doit (en y limitant les possibilités de construire), ces ZDH ne sont pas identifiées au sein du règlement graphique (qui identifie seulement les zones humides « loi sur l'eau »). Il conviendra donc de compléter le règlement graphique pour leur donner une matérialité et de clarifier, harmoniser les dénominations (ZDH par diagnostic et ZH effectives loi sur l'eau) pour éviter la multiplication des références.

De plus, le règlement écrit de la zone A omet totalement la présence de zones humides et ne comporte aucune prescription à ce sujet. Quant au règlement de la zone N, il se borne, en zone humide (même effective), à limiter l'emprise au sol des constructions à 30% de l'emprise foncière. Cette mesure calquée sur une zone urbaine déjà bâtie apparaît peu adaptée à une zone non bâtie où les emprises foncières sont très importantes. Un principe d'éviction des zones humides et/ou de réduction des impacts sur celles-ci reste donc à mettre en place au sein des zones A et N.

Une fois corrigés ces oublis au sein des règlements, il résultera de toutes ces mesures, un **document d'urbanisme qui s'inscrit en cohérence avec la TVB identifiée par le SCoT des Territoires de l'Aube**.

2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Par ailleurs, la préservation des ressources que constituent les terres agricoles, des surfaces cultivées mais également herbagées et prairiales, et le maintien de l'agriculture en tant qu'activité économique, constituent des objectifs premiers à l'échelle du territoire.

En parallèle, la prise en compte des besoins de circulation et d'itinéraires agricoles, la localisation et l'intégration paysagère des bâtis agricoles, ou encore le maintien d'espaces tampons entre zones urbanisées ou urbanisables et espaces agricoles, relèvent d'un véritable objectif d'aménagement.

L'agriculture et la préservation des terres de grandes cultures ont fait l'objet d'une attention particulière dans la révision du document.

Cette volonté de préserver la richesse agronomique, biologique et économique des sols a permis de mettre en place une importante zone A qui couvre près de 40% du territoire communal. Elle réintègre notamment des espaces cultivés ou pâturés voués à l'urbanisation dans l'actuel document d'urbanisme.

Le règlement de la zone A est conçu de manière à maintenir à long terme le rôle nourricier des terres.

Cette approche traduit une philosophie **s'inscrivant pleinement dans les orientations du SCoT** et la poursuite de son objectif de préservation des terres agricoles.

Comme vu précédemment, les problématiques de maintien d'espaces tampons entre habitat et agriculture **ont été traitées dans un objectif commun avec le SCoT**. En effet, les espaces de « jardins et vergers » ont bien été identifiés et protégés sur les pourtours des zones urbaines. Pour ce qui est des zones dont l'urbanisation n'est pas encore réalisée ces zones tampons végétalisées permettant d'éviter les conflits d'usage, font l'objet de principes de « franges paysagères » à maintenir entre urbanisation future et espace cultivé au sein des OAP.

Parallèlement, la question de l'intégration paysagère des constructions futures a été partiellement traitée (notamment via les hauteurs et l'accompagnement paysager). Pour ce qui est des constructions agricoles, la question sensible des teintes a été oubliée. Alors que le règlement écrit annexe bien la fiche-outil de notre Syndicat sur l'intégration du bâti agricole, aucune référence ne lui est faite dans le corps du document (une solution aurait pu être de reprendre son nuancier en la matière).

Surtout le règlement de la zone A, qui reprend pour beaucoup le document d'urbanisme précédent, n'a pas pris en compte l'évolution importante de cette zone. Celle-ci, ne comportait auparavant aucune construction et visait essentiellement à gérer l'implantation de nouveaux hangars agricoles. Aujourd'hui elle intègre de nombreux écarts et même des hameaux (autrefois en secteurs Nh et UCh). En conséquence, diverses dispositions apparaissent peu adaptées (implantations...) et le règlement comporte peu d'éléments sur la qualité des constructions et surtout des réhabilitations (il aurait été intéressant de s'aligner sur la zone UB pour les habitations par exemple) alors que le bâti désormais présent en zone A démontre souvent un important intérêt architectural et patrimonial. Cela aurait permis une meilleure prise en compte de l'orientation 1.3.12 du SCoT (et de votre PADD) y compris en milieu agricole. D'ailleurs, c'est dans cette zone que se trouvent les deux seuls ensembles bâtis identifiés au titre de la loi Paysage (auquel le règlement ne fait malheureusement pas référence).

De même, compte tenu de l'intérêt patrimonial de certains bâtiments agricoles, il aurait paru intéressant de les identifier au titre de l'article L.151-11 CU. (Comme c'était partiellement le cas dans le précédent PLU). Cela permettrait qu'ils puissent être reconvertis en cas de

cessation d'activité afin de rendre possible un nouvel usage et de ne pas hypothéquer le devenir de constructions de bel intérêt ayant rejoint la zone A.

En conséquence, le règlement de la zone A reste donc à adapter à sa nouvelle configuration.

Concernant la protection des milieux sylvicoles et le maintien du caractère forestier très marqué de cette commune, la zone N et les EBC permettent d'assurer la pérennité du patrimoine arboré communal et de la ressource en bois. Notons de plus, que la scierie bénéficie d'un zonage spécifique adapté permettant ses évolutions.

L'importance de la place donnée à la préservation des terres agricoles et forestières comme à la valorisation des ressources et des productions locales au sein du SCoT, relevée dans le cadre du porter à connaissance réalisé par le syndicat DEPART, a par conséquent **trouvé écho au sein du document communal.**

Volet n° 3

3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Ces thématiques trouveront particulièrement écho autour des questions de préservation des zones humides, de prise en compte du risque d'inondation par débordement, ruissellement ou par remontée de nappe, et de protection de la ressource en eau. Le SCoT encourage en effet une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables pour identifier des secteurs géographiques stratégiques à protéger à des fins complémentaires de préservation de la biodiversité, de protection des zones humides et de préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation. L'ensemble de la vallée de l'Armanche et ses affluents répond à ces enjeux multiples.

La commune est également concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa fort à faible), de par la nature de son substrat géologique argileux.

Au-delà de permettre l'information de chacun en matérialisant graphiquement l'ensemble des risques et nuisances connus (périmètres d'éloignement des élevages...), le PLU est l'occasion d'ouvrir la réflexion sur les problématiques de traitement des eaux pluviales dans les aménagements, de maintien des couverts végétaux ou de limitation de l'imperméabilisation.

Pour ce qui est de la prise en compte du risque, nous soulignons que **la commune a bien considéré les aléas présents sur son territoire.**

Si Ervy-le-Châtel n'est concernée par aucun plan de prévention de risque, elle peut néanmoins faire face à divers risques potentiels d'inondation, pouvant porter atteinte aux biens et aux personnes : le débordement, le ruissellement et les remontées de nappe.

La commune est d'ailleurs concernée par le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de l'Armanche. Nous notons que le document d'urbanisme communal évite le développement de l'urbanisation dans les secteurs à plus fort aléas d'inondation. Dans ce sens, la zone N qui couvre les vallées de l'Armanche et du Saussoi recoupe l'essentiel de ce risque et participe à sa prévention en même temps qu'elle met en œuvre la préservation de la TVB. Soulignons aussi que la reconfiguration des zones UC et UY comme les suppressions de zones 1AU permettent d'éviter des espaces exposés aux risques, tant d'inondation que de retraits et gonflements des argiles.

De plus, la protection des couverts végétaux, le maintien des terres agricoles comme la limitation des emprises et de l'imperméabilisation exigés par le règlement écrit, vont bien dans le sens de la bonne gestion de ces phénomènes. Celui-ci impose aussi un vide sanitaire (*mais n'interdit pas les sous-sols comme l'affirme le rapport de présentation*) au sein des zones humides telles qu'elles sont illustrées au règlement graphique (même si l'identification graphique de la ZDH reste à faire).

Pratiquement, le document de PLU répertorie bien dans son rapport de présentation et en annexe les contraintes, servitudes, nuisances et risques connus sur le territoire (documentés et cartographiés) pour une bonne information du plus grand nombre **comme l'y incite le SCoT**. Des informations sont délivrées pour bien prendre en considération ces risques. Dans cette commune particulièrement concernée par la présence d'argiles, une notice relative à la prise en compte des risques liés à leurs retraits et gonflements dans la réalisation des constructions a même été annexée au document de PLU. De son côté, le règlement graphique permet de bien visualiser les périmètres d'éloignement des bâtiments d'élevage. (*Seule questionne l'existence ou non de risques technologiques qui sont mentionnés en partie justifications du rapport de présentation mais ne sont pas présentés en partie diagnostic*).

3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux

Rappel du porter à connaissance du syndicat (extraits) :

Concernant l'activité économique, la commune dispose d'espaces dédiés autour d'activités déjà anciennes comme la scierie et également d'une zone regroupant diverses activités en entrée nord-est du bourg. Surtout, plus au nord, la commune comprend un espace voué au développement économique distingué comme stratégique à l'échelle intercommunale. Ce secteur dit La Croix Boudriot longeant la RD 374, fléché depuis très longtemps pour cette vocation, relève d'une fonction structurante selon la typologie proposée par le SCoT.

Le SCoT donne la priorité à la valorisation du potentiel d'accueil existant avant l'ouverture de nouvelles zones, ainsi qu'à la reconquête des friches ou sites d'activité vieillissants. Cela afin de mettre en œuvre un principe de maîtrise de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. En l'espèce, la zone d'activité de l'entrée de ville nord-est présente aujourd'hui peu de disponibilité et la zone intercommunale aura vocation à prendre son relais. Cependant cette zone ne mérite pas moins d'être complétée et optimisée. Surtout son intégration urbaine et paysagère ne doit pas être négligée tant elle agit comme une porte d'entrée sur le bourg et tant son image est liée à celle de la commune.

D'une manière générale, la qualité paysagère, urbaine et architecturale des espaces économiques devra être encouragée.

Enfin, l'activité non nuisante peut aussi être pensée au sein du bourg ou des hameaux en complémentarité et en compatibilité avec les habitations.

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé à divers niveaux. Ainsi, au sein des zones urbaines et notamment du centre-bourg, le règlement du PLU permet l'implantation et la diversification des activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité des habitations.

De plus, les zones d'activités existantes dans la continuité orientale du bourg ont bien été analysées et sont consacrées par des zones UY permettant de conforter les activités en place. Le règlement simple de cette zone encadre les gabarits, formes, clôtures (*même si demeure en première place la possibilité d'ériger des murs datant du temps où une maison d'arrêt était envisagée alors que cette exception à la règle ne devrait être évoquée qu'après la règle*

générale), teintes (même s'il ne s'agit que de recommandations difficiles à faire valoir dans un règlement) et accompagnements végétaux pour une bonne intégration au bourg et aux paysages.

Enfin, à plus long terme, et dans une logique de développement intercommunal, la zone de la Croix Boudriot a bien été matérialisée.

Nous soulignons l'importante réflexion menée sur la reconfiguration des zones d'activités, notamment à l'entrée principale de la commune. Cette recomposition permettra bien le développement des activités en place, la valorisation des aménagements réalisés et l'investissement de la zone intercommunale. Elle évite aussi une urbanisation trop importante et un développement sur des sites sensibles en matière de paysage, d'humidité des sols, ou encore de risques liés à la présence d'argiles (aléas fort). Dans une stratégie mieux recentrée, la zone UY passe de 22,8 à 18,4 ha et la zone 1AUY non maîtrisée et humide n'est pas reconduite (3,7 ha).

Par ailleurs, au vu de ses nombreux atouts dans le domaine, la commune mise également sur le développement de l'activité touristique. Au-delà des efforts menés sur la qualité des paysages et des patrimoines vus précédemment, le secteur NL, enrichissant l'offre et la typologie d'hébergement touristique va dans ce sens. *Une possibilité de reconversion des grands domaines bâtis en zones A et N (comme déjà évoquée) pourrait aussi être un atout en la matière.*

Concernant le commerce, la commune possède un centre-ville regroupant logements, équipements, services et commerces. Dans un souci de préservation des centralités et d'éviter une migration en périphérie des activités commerciales, le SCoT demande de limiter l'implantation du commerce à la centralité (qu'il conviendra de délimiter dans le cadre de la révision du PLU). Cette orientation s'inscrit ainsi en cohérence avec l'important travail de valorisation et de revitalisation du centre bourg mené par la commune.

Il conviendra en parallèle de proscrire le développement commercial en dehors de cette localisation préférentielle, afin de limiter le phénomène d'évasion commerciale le long des axes dans une logique de captage de flux routiers. Toutefois, pour les « pôles relais structurant » tels qu'Ervy-le-Châtel, le SCoT permet l'agrandissement pour modernisation d'une grande surface alimentaire qui serait située hors centralité, comme c'est le cas pour le magasin Bi1 route de Davrey, et la possibilité d'extension des commerces existants ou de développement des activités de vente directe.

L'élaboration du PLU a permis à la commune de bien intégrer les dispositions du SCoT vis-à-vis du commerce.

Ainsi, le centre bourg historique délimité par la zone UA fait également office de périmètre de centralité au titre du SCoT. Les commerces peuvent ici se développer dans la limite de 300 m² de surface de vente

Vous noterez bien que la limitation à 300 m² n'est pas une exigence du SCoT qui distingue Ervy comme « pôle relais structurant de l'espace rural » et ne donne pas de limites à la taille des commerces en centralité pour encourager l'attractivité du centre bourg et le développement de commerces bénéficiant à tout un bassin de vie.

Enfin, nous notons qu'en dehors de l'espace de centralité, le développement du commerce a bien été limité comme le demande le SCoT (extension de 10% de l'emprise au sol des commerces existants et possibilité de développer les activités de vente directe). Remarquons cependant que, dans les pôles relais structurants comme Ervy-le-Châtel et hors centralité, le SCoT ouvrait la possibilité d'agrandir le supermarché existant (Bi1) en zone UB jusqu'à 2000 m²

de surface de vente (Cf page 78 du DOO du SCoT). Ce qui pourrait paraître intéressant dans un contexte de concurrence et d'éventuelles nécessités de requalification/redéploiement.

Ce maintien du caractère multifonctionnel du bourg, la garantie d'espaces nécessaires à la pérennité des activités en place et au développement économique, les mesures visant à la bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités tout comme celles favorisant le développement touristique, **font bien partie des objectifs du SCoT.**

3.3. Travailler sur les solutions de mobilité

Rappel du porter à connaissance du syndicat :

Le travail sur les mobilités à l'échelle de la commune peut être multiple. Ervy-le-Châtel possède en effets divers itinéraires de circulations douces qui pourraient gagner à être confortés et reliés à l'échelle communale (connexions inter quartiers, préservation du réseau de venelles du vieux bourg qui tendent à être approprié par les riverains, accès à la centralité et à ses équipements...) voire intercommunale en lien avec les communes limitrophes.

Il peut s'agir des liaisons douces à optimiser pour favoriser les trajets du quotidien, mais également des circuits de découverte, de promenade et de randonnée à envisager dans un cadre plus large et en lien avec la trame verte et bleue et les potentiels touristiques. Cela s'inscrit dans les efforts entrepris par la commune afin de retisser des liaisons entre le bourg et l'Armanche et sa vallée.

Des réflexions en cours sur la réutilisation de l'ancienne voie ferrée pour un projet de vélorail à grande échelle, vont aussi dans ce sens de diversifier les liaisons et de promouvoir la découverte du territoire et les loisirs de nature.

A l'échelle de la commune d'Ervy-le-Châtel et de son document d'urbanisme, ce travail se traduit essentiellement par la définition de l'enveloppe de la zone urbaine. Elle évite tout développement linéaire et accroissement des distances et maintient la position centrale du bourg médiéval et des équipements, facilement joignables de tout point à pied ou en vélo. Le recentrage du développement sur le bourg et la recherche de la reconquête du bâti vacant est aussi vecteur d'une plus grande proximité et d'une meilleure accessibilité aux commerces, services et équipements sans recours systématique à l'automobile. La principale zone prévue pour le développement de l'urbanisation est très intégrée au tissu bâti et offre une très grande proximité du centre et des équipements. Les OAP de cette zone (*même si les principes énoncés au conditionnel restent fluctuants*) recherchent à créer des connexions et par là, à enrichir les itinéraires

Les emplacements réservés créés par la commune vont aussi dans le sens de l'amélioration des mobilités en prévoyant d'accroître l'offre de stationnement en centre bourg et la revalorisation du quartier de la gare comme porte d'entrée dans le bourg du projet de vélorail sur l'ancienne voie ferrée.

Cependant nous nous étonnons que le riche réseau de ruelles et chemins existants irriguant le bourg et la commune (et permettant déplacements et découverte touristique du territoire) n'a pas fait l'objet d'une **identification et protection (au titre de l'article L.151-38 CU)** afin d'assurer réglementairement la pérennité de ces itinéraires et qu'ils ne mutent pas vers des accès automobiles ou une appropriation par les riverains. D'autant plus que l'impossibilité de créer de tels accès sur la ruelle de l'Hermitage qui était matérialisée au zonage de l'ancien document d'urbanisme n'a pas été reconduite.

Cela est d'autant regrettable que le réseau de venelles caractéristiques de la commune et de chemins (souvent de grand intérêt) a fait l'objet d'une analyse et d'un relevé partiel, pages 104 et 113 du RP (inventaire parfois plus complet que celui de l'AVAP).

En conclusion, outre les quelques *conseils*, recommandations et **réserves** développés ci-avant, il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il préserve les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune en **bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube**.

C'est donc en vous encourageant à prendre en compte ces *conseils* et recommandations et sous réserves de compléter et mettre en cohérence les règlements graphiques et écrits en matière de protection au titre de la loi Paysage et de prise en compte des zones humides, d'adapter les règlements de la zone A à ses nouveaux enjeux et d'identifier les principaux cheminements doux à maintenir, que j'émet, au nom du syndicat DEPART, un **avis favorable** à votre projet de PLU.

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**





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

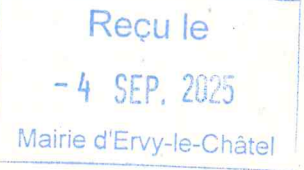


INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Ervy-le-Châtel
9 Boulevard Belgrand
10130 ERVY-LE-CHATEL



N/Réf : OR/CM 25.471

Epernay, le 29 août 2025

Objet : Projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Ervy-le-Châtel

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de révision du PLU de la commune de Ervy-le-Châtel.

La commune de Ervy-le-Châtel est comprise dans l'aire géographique de l'AOP « Chaource ».
Nous avons recensé 1 opérateur en lien avec cette AOP sur cette commune.

La commune de Ervy-le-Châtel est comprise dans l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Brillat Savarin » et « Soumaintrain ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO émet un avis favorable sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice
et par délégation,

Olivier RUSSEIL



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

ETAT-MAJOR

GROUPEMENT METIER

**à l'attention de M. Roger Bataille
Maire d'Ervy-Le-Châtel**

Dossier suivi par : Lieutenant 1ère cl. GODON Dimitri

N° 2025-003757 /SG

Objet : révision du PLU d'Ervy-Le-Châtel

V/Réf : Votre courrier reçu le 26/08/2025

Monsieur,

Pour faire suite à votre courrier 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 d'Ervy-Le-Châtel.

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, R2225-1 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,

Projet

De: perspectives@perspectives-urba.com
Envoyé: jeudi 4 septembre 2025 16:27
À: BASTIEN
Objet: 250904 Ervy-le-Chatel - RPLU - Avis ONF
Pièces jointes: DOC030925-03092025115009.pdf

Importance: Haute

De : MAIRIE ERVY LE CHATEL <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>

Envoyé : jeudi 4 septembre 2025 16:24

À : s klein <s.klein@perspectives-urba.com>

Cc : perspectives <perspectives@perspectives-urba.com>

Objet : TR : RE: Révision du Plan Local d'urbanisme - PLU

Importance : Haute

Bonjour,

Voici ci-dessous le Retour de l'Office National des Forêts concernant la révision du PLU.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien cordialement.

Karine BAUDIN

Secrétaire Générale

Mairie d'Ervy-le-Châtel

9, boulevard Belgrand

10130 ERVY-LE-CHATEL

Tél. : 03.25.70.50.36

Service CNI / Passeports : 06 75 03 40 62

Messagerie : mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr

Site : www.ervy-le-chatel.fr

Horaires d'ouverture de la Mairie:

Lundi, Mercredi et Vendredi : de 9 h 00 à 12 h 00

Mardi et Jeudi : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00



Ervy-le-Châtel est sur



Disponible sur
App Store



DISPONIBLE SUR
Google Play



DISPONIBLE SUR
AppGallery



Le : 04 septembre 2025 à 16:16 (GMT +02:00)

De : "PANNETIER Bertrand" <bertrand.pannetier@onf.fr>

À : "mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr" <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>

Objet : RE: Révision du Plan Local d'urbanisme - PLU

Bonjour Monsieur le Maire,

Nous n'avons pas de remarques particulières sur le PLU arrêté de ERVY-LE-CHATEL (10).

Bien cordialement

Bertrand Pannetier

Chargé de Gestion Foncière - Géomaticien

Agence Aube-Marne - Service Forêt

30 Chaussée du Port

51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Tél : 06 22 01 96 14

www.onf.fr



Projet

De: perspectives@perspectives-urba.com
Envoyé: lundi 18 août 2025 08:47
À: BASTIEN
Objet: TR: SNCF IMMOBILIER - Avis Arrêt révision du PLU commune Ervy-le-Chatel

De : MAIRIE ERVY LE CHATEL <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>
Envoyé : jeudi 14 août 2025 16:55
À : perspectives <perspectives@perspectives-urba.com>
Objet : TR : SNCF IMMOBILIER - Avis Arrêt révision du PLU commune Ervy-le-Chatel

Bonjour,

Pour information.

Cordialement

Le secrétariat

Mairie d'Ervy-le-Châtel

9, boulevard Belgrand

10130 ERVY-LE-CHATEL

Tél. : 03 25 70 50 36

Service CNI / Passeports : 06 75 03 40 62

Site : www.ervy-le-chatel.fr

Horaires d'ouverture de la Mairie :

Lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h

Mardi et jeudi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h



Mairie d'Ervy-le-Châtel

Ville étape dans le relais de la Flamme Olympique

- ☎ 03 25 70 50 36
- ✉ mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr
- 🌐 ervy-le-chatel.fr
- 📍 9, boulevard Belgrand 10130 ERVY-LE-CHATEL



Le : 11 août 2025 à 13:39 (GMT +02:00)

De : "DITGE Urbanisme" <ditge_urbanisme@sncf.fr>

À : "mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr" <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>

Cc : "DITGE Urbanisme" <ditge_urbanisme@sncf.fr>

Objet : SNCF IMMOBILIER - Avis Arrêt révision du PLU commune Ervy-le-Chatel

Monsieur le Maire,

Après avoir pris connaissance des documents communiqués sur clé USB, SNCF IMMOBILIER vous remercie d'avoir pris en compte de :

- Ne pas classer en Espaces Boisés Classés les parcelles de SNCF
- D'avoir bien précisé que dans les zones N et A, les constructions pour locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont possibles

Voici nos observations :

- Dans votre document « rapport de présentation Ervy le Chatel » : p156/200 chapitre 4.4 Compatibilité avec les dispositions supra-communales / dispositions supra-communales à respecter → les reculs vis-à-vis de la ligne sont ceux prescrits par les servitudes de type T1.
- Dans votre schéma de représentation des SUP « plan des SUP » : la représentation schématique indiquée n'est pas bonne → les servitudes T1 doivent être schématisées par une bande de 100m de large soit 50mL de part et d'autre de la voie ferrée (ici la ligne 832000 du Réseau Ferré National au statut neutralisée sur votre territoire). Cette schématisation qui est à reprendre est la même que celle que l'on visualiser sur le site GEOPORTAIL URBANISME en cochant l'onglet SUP → Ressources et équipements → communication → transports ferroviaires ou guidés.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques.

N'hésitez pas , Monsieur le Maire, à nous contacter pour toutes questions.

Cordialement

Frédéric SIMONIN

Chargé de mutabilité

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est

3 boulevard WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX

Mobile : + 33 (0)6 17 77 01 23

frederic.simonin@sncf.fr



Interne

Ce message et toutes les pièces jointes sont établis à l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels. L'intégrité de ce message n'étant pas assurée sur Internet, la SNCF ne peut être tenue responsable des altérations qui pourraient se produire sur son contenu. Toute publication, utilisation, reproduction, ou diffusion, même partielle, non autorisée préalablement par la SNCF, est strictement interdite. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message, merci d'en avertir immédiatement l'expéditeur et de le détruire.

This message and any attachments are intended solely for the addressees and are confidential. SNCF may not be held responsible for their contents whose accuracy and completeness cannot be guaranteed over the Internet. Unauthorized use, disclosure, distribution, copying, or any part thereof is strictly prohibited. If you are not the intended recipient of this message, please notify the sender immediately and delete it.

De : [MAIRIE ERVY LE CHATEL](#)
À : [s.klein](#)
Cc : [perspectives](#)
Objet : TR : Révision du PLU - ERVY LE CHATEL
Date : mardi 9 septembre 2025 14:06:01
Pièces jointes : [signature.ipa](#)
[DDE REVISION PLU 28.07.25_3mois.pdf](#)
Importance : Haute

Bonjour,
Ci-dessous le retour de la CCI quant à la révision du PLU.
Vous en souhaitant bonne réception.
Bien cordialement.

Karine BAUDIN
Secrétaire Générale
Mairie d'Ervy-le-Châtel
9, boulevard Belgrand
10130 ERVY-LE-CHATEL
Tél. : 03.25.70.50.36
Service CNI / Passeports : 06 75 03 40 62
Messagerie : mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr
Site : www.ervy-le-chatel.fr
Horaires d'ouverture de la Mairie:
Lundi, Mercredi et Vendredi : de 9 h 00 à 12 h 00
Mardi et Jeudi : de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00



Le : 09 septembre 2025 à 12:03 (GMT +02:00)
De : "GD-10T-direction" <direction@troyes.cci.fr>
À : "Roger BATAILLE" <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>
Cc : "STIVALET Aurore" <a.stivalet@troyes.cci.fr>
Objet : Révision du PLU - ERVY LE CHATEL

Bonjour Monsieur le Maire,

Suite à la réception du dossier relatif à la révision du PLU de La commune d'Ervy le châtel, je vous informe qu'à ce stade, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube ne formule pas d'observations.

En vous souhaitant bonne réception de ce message.

Bien à vous.

CCI TROYES ET AUBE



Sylvain CONVERS

Président

CCI TROYES ET AUBE

Espace Régley - 1 bd Charles Baltet CS60706 | 10001 Troyes Cedex

+33 3 25 43 70 40 | +33 7 89 09 92 99

<https://www.troyes.cci.fr>



Notre environnement est fragile, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité.

De: perspectives@perspectives-urba.com
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 11:45
À: BASTIEN
Objet: 250926 ERVY LE CHATEL - Suivi courrier envoyé PLU CNPF

Importance: Haute

De : MAIRIE ERVY LE CHATEL <mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr>

Envoyé : vendredi 26 septembre 2025 11:41

À : perspectives <perspectives@perspectives-urba.com>

Objet : Suivi courrier envoyé PLU

Importance : Haute

Bonjour,

Ce mail pour vous signaler que l'envoi effectué AU CNPF Grand Est de l'Aube concernant l'arrêt du PLU nous est revenu.

Ce pli a été avisé au destinataire et non réclamé par ce dernier.

Bien cordialement.

Le secrétariat

Mairie d'Ervy-le-Châtel

9, boulevard Belgrand

10130 ERVY-LE-CHATEL

Tél. : 03 25 70 50 36

Service CNI / Passeports : 06 75 03 40 62

Site : www.ervy-le-chatel.fr

Horaires d'ouverture de la Mairie :

Lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h

Mardi et jeudi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h



Mairie d'Ervy-le-Châtel

Ville étape dans le relais de la Flamme Olympique

 03 25 70 50 36

 mairie-ervy-le-chatel@wanadoo.fr

 ervy-le-chatel.fr

 9, boulevard Belgrand 10130 ERVY-LE-CHATEL



Siège Social
1 bd Charles Baltet
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr



Monsieur Roger BATAILLE
Maire d'ERVY LE CHATEL
9 Boulevard Eugène Belgrand
10130 ERVY LE CHATEL

Troyes, le 20 novembre 2025.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 28 juillet 2025, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après étude du dossier et au vu des informations transmises :

- Le document s'inscrit dans une logique de sobriété foncière. A l'image de la reclassification de la zone 2AU en zone agricole (A), il traduit une réelle volonté de limiter la consommation des espaces agricoles, en privilégiant le comblement des dents, la reconquête de l'habitat existant et un développement maîtrisé.
- L'objectif démographique d'ERVY LE CHATEL, demeure mesuré avec un objectif d'accueillir 133 nouveaux habitants d'ici 2035. Cette orientation apparaît cohérente avec la dynamique économique locale.
- Sur le plan agricole, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) veille à sauvegarder les spécificités locales à travers le maintien de polyculture et la confortation de l'activité d'élevage autour du village. De plus, le reclassement de sous-secteur Nh en zone agricole (A) représente un élément favorable pour le maintien de l'agriculture locale. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit par ailleurs le maintien des franges paysagères existantes entre les espaces urbanisés et ruraux, ce qui participe à réduire les conflits d'usage entre les riverains et les exploitants agricoles.
- Le zonage agricole (A) couvre l'essentiel du territoire et autorise les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Cependant, la hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 mètres, et peut dans certains cas représenter une contrainte technique. C'est pourquoi, la Chambre d'Agriculture recommande que des possibilités d'adaptation ou de dérogation soient prévues pour répondre aux besoins spécifiques des exploitants agricoles, lorsqu'elles sont techniquement justifiées.
- Les zones naturelles (N) sont correctement délimitées : elles concernent principalement les boisements, les zones humides ; leur inconstructibilité est donc justifiée.
- Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) encourage l'évolution des activités agricoles en prévoyant la possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles existants, la diversification des



pratiques, ainsi que la vente directe au sein des exploitations, ce qui représente un signal positif pour l'agriculture de proximité.

- En conclusion, ce PLU traduit un projet de territoire cohérent et équilibré, associant qualité du cadre de vie et protection des espaces agricoles et naturels.

Par conséquent, la Chambre d'Agriculture de l'Aube émet un avis favorable sur le projet de PLU d'ERVY LE CHATEL.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Alain BOULARD

Présentation de la prise en compte des avis à l'issue de l'enquête publique

Avis de l'Etat

- Les différentes corrections d'erreur ou de coquilles dans le rapport de présentation et le règlement écrit (dispositions générales, L.151-19, 1AU, N, éléments de paysage) seront apportées à l'issue de l'enquête publique.
- Le plan de zonage est mis à jour dès l'enquête publique pour intégrer la partie de zone UY et UBh manquante pour parfaire l'information du public.
- Les zones humides transmises par l'EPAGE de l'Armançon (ex SMBVA) ont été intégrés au PLU avant arrêt. Les données seront néanmoins revues pour s'assurer de leur véracité. La rédaction du règlement écrit sera revue pour préciser que les prescriptions s'appliquent aux zones à dominante humide telles qu'elles sont référencées par l'EPAGE. L'EPAGE sera reconsulté pendant l'enquête publique.
- Le règlement écrit sera revu à l'issue de l'enquête publique pour intégrer les spécificités des constructions en secteur NL (constructions destinées au tourisme) ; projet qui a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU pendant la révision générale.
- Il sera prévu que les hauteurs des extensions ne dépassent pas les hauteurs des bâtiments existants en zone A et N.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Le règlement écrit est corrigé pour préciser que la règle d'emprise au sol de 30% ne s'applique pas au secteur NL.
- Le règlement écrit est corrigé pour prévoir une hauteur spécifique pour les annexes à 5 mètres au point le plus haut.
- Il sera précisé que les hauteurs des extensions ne dépassent pas les hauteurs des bâtiments existants en zone A et N.
- La rédaction du règlement sur l'implantation des constructions en A et N sera précisée et les règles équivalentes pour les deux zones :
 - à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
 - Tout point d'une construction doit être situé à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit le plus haut, mesurée à partir du sol naturel, sans être inférieure à 5 mètres.

Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe Grand Est)

Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

- Conformément au code de l'urbanisme et à la hiérarchie des normes, ce n'est qu'en l'absence de SCoT que le PLU doit être compatible avec le SRADDET. Le PLU d'Ervy-le-Châtel a été révisé pour être compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube qui assure le rôle d'interface et intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le SRADDET. Le syndicat Départ porteur du SCoT a émis un avis favorable sur cette mise en compatibilité.
- La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADDET, puis dans les SCoT et enfin dans les PLU. Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.
- Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale seront complétés des éléments assurant la compatibilité de la révision avec les orientations du SAGE de l'Armançon (cf. supra : contact avec l'EPAGE de l'Armançon au cours de l'enquête).
- Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale seront toutefois complétés des éléments assurant la compatibilité de la révision avec les orientations du Schéma Régional des Carrières.

Consommation d'espaces et croissance démographique

- La commune ne souhaite pas revoir à la baisse son besoin en logements. Celui-ci est compatible avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube (voir avis de l'Etat et du Syndicat DEPART par ailleurs) et est justifié au sein du rapport de présentation par la redynamisation du tissu villageois, la compensation du solde naturel négatif imputable à la présence d'un EHPAD, l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et l'ensemble des projets de valorisation touristique menés par la commune et la communauté de communes (voir détail au sein du rapport de présentation).

Le projet du PLU a été réalisé conformément aux objectifs et orientations en matière d'activités et d'habitat du SCoT des Territoires de l'Aube applicable depuis début 2020. Le scénario de croissance démographique défini au sein du SCoT (0,1 à 0,2 %) est une moyenne prenant en compte différents scénarios définis à l'échelle des EPCI du territoire. Ainsi, le scénario démographique engagé par la commune d'Ervy-le-Châtel de 0,8% est cohérent avec cet objectif moyen. Le SCoT définit, dans ses orientations 1.2.2 et 1.3.7, un objectif d'offre en logements de 700 à 850 logements à l'horizon 2035 à l'échelle de la Communauté de Communes (soit entre 30 et 40 logements par an), qui se traduit par un potentiel foncier maximal d'urbanisation pour l'habitat de 46 à 69 ha.

En matière de consommation foncière, la déclinaison de ce potentiel à l'échelle de la commune d'Ervy-le-Châtel lui permet de prétendre, au regard de son poids démographique, à un potentiel maximum de 6,5 ha pour l'habitat. Ce potentiel moyen permet de prendre en compte les objectifs du SRADDET en matière de la réduction de la consommation d'espaces. Avec un potentiel de 6,1 hectares, il apparaît donc que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT.

Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET approuvé le 20 janvier 2020, notamment sur la règle de sobriété foncière. En effet, par rapport à la consommation observée sur la période 2003-2012, le SCoT permet de réduire la consommation de 59% à l'horizon 2035. En outre, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2015, le SCoT permet de réduire la consommation de 52% à l'horizon 2035. Il s'inscrit donc en compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET qui demande une baisse de la consommation d'espaces de 50% d'ici 2030, puis de tendre vers une baisse de 75% d'ici 2050.

- En conséquence, la commune ne souhaite pas revoir à la baisse les objectifs de consommation foncière qui sont, eux aussi, compatibles avec le SCoT des Territoires de l'Aube (voir avis de l'Etat et du Syndicat DEPART par ailleurs).
- Le calcul de la consommation foncière a été effectuée selon la méthodologie appliquée par le SCoT des Territoires de l'Aube. Par conséquent, la commune ne souhaite pas intégrer dans le calcul de la consommation foncière les surfaces qui ne sont pas dédiées à l'habitat.

Activités économiques

- Le rapport de présentation sera davantage justifié afin de présenter le potentiel dédié aux activités économiques en lien avec le principe de « foncier constant ». En effet, dans le cadre d'une réflexion intercommunale, le SCoT des Territoires de l'Aube applique, au sein de ses orientations et objectifs, le principe du maintien des surfaces dédiées au développement économique à l'échelle des différentes EPCI (principe de « foncier constant »).
- La commune justifie la présence du secteur NL au sein du rapport de présentation ; ce dernier accueille une activité touristique. Il est rappelé qu'il s'agit d'un secteur existant dans le PLU avant révision ; qui a été revu spécifiquement au cours de la révision du PLU par une procédure de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU » pour laquelle l'autorité environnementale a été consultée et a rendu un avis (n°MRAE 2025AGE3 le 10 janvier 2025). Sa suppression reviendrait à nier l'existence de cette activité qui est en cours de développement et qui a obtenu toutes les autorisations nécessaires. Sa suppression est inenvisageable.

Continuités écologiques

- La commune intégrera les haies et ripisylves du territoire dans une identification au titre de l'article L.151-23 CU. L'identification de ces ripisylves est reprise depuis la carte d'enjeux du Syndicat DEPART telle qu'elle a été fournie à la commune.
- Le dossier sera complété d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue »

Ressource en eau

- Les justifications en matière d'évolution de la consommation d'eau potable et d'évolution du système d'assainissement seront complétées au sein du rapport de présentation.
- Le règlement écrit sera complété afin de préciser que l'infiltration des eaux pluviales doit être prévu à la parcelle.

Prise en compte des risques

- Le rapport de présentation sera complété d'une analyse du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Armançon afin de matérialiser les zones soumises à ce risque et d'adopter des dispositions visant à préserver les personnes et les biens, de ce risque.
- Concernant les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle, il n'est pas possible de les localiser certains ayant déjà été repris, ou transformé ou démolis. La liste fournie n'est pas mise à jour par l'Etat.
Dans le rapport de présentation il sera indiqué qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) et une étude des sols réalisée.

Modalité et indicateurs de suivi

- Les indicateurs de suivi seront précisés dans le dossier en précisant la valeur « cible » et le point de départ. Des mesures correctrices en cas de non-atteinte des résultats seront également ajoutées.
- Le rapport de présentation contient d'ores-et-déjà un résumé non technique. Celui-ci sera néanmoins revu pour présenter les enjeux environnementaux et leurs modalités de prise en compte.

Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube

- Le plan de zonage sera complété de l'identification des cheminements piétons qui convergent vers le centre comme le permet l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. L'identification de ces chemins est reprise depuis la carte d'enjeux du Syndicat DEPART telle qu'elle a été fournie à la commune.
- Le nuancier conseil du Syndicat DEPART sera annexé au règlement et le règlement écrit sera complété pour renvoyer vers ce nuancier pour les teintes de constructions.
- Le règlement concernant les espaces de jardin et de vergers (art. L.151-19 CU) sera revu pour limiter à 10% ou à 50 m² les annexes (selon la règle la plus favorable) dans ces espaces de manière effective.
- Le projet de PLU prévoyait au départ de la révision des éléments bâtis à protéger. Cependant, les services de l'UDAP ont jugé qu'il n'était pas possible de superposer les protections au titre de l'AVAP/SPR et celles du PLU (article L151-19 CU). Dans le même temps, un périmètre des abords (PDA) était en cours de réalisation pour annuler le périmètre de protection de monument historique et se calquer sur le périmètre du SPR/AVAP. Ce PDA fait l'objet de la même enquête que le PLU.
Par conséquent, il a été décidé au cours de cette révision que ne seront identifiées des constructions en dehors du périmètre de l'AVAP/SPR (au sein duquel il reviendra à l'ABF de juger de la qualité architecturale du bâti et des meilleures orientations pour sa protection).
Le plan de zonage sera complété d'identification de bâtis remarquables supplémentaires comme la ferme du Mesnil-St-Georges, les moulins... L'identification de ces bâtiments est reprise depuis la carte d'enjeux du Syndicat DEPART telle qu'elle a été fournie à la commune.
- La coquille relevée par le Syndicat DEPART sur la liste des éléments de patrimoine est corrigée avant enquête publique pour la parfaite information du public.
- La commune intégrera les haies et ripisylves du territoire dans une identification au titre de l'article L.151-23 CU. L'identification de ces ripisylves est reprise depuis la carte d'enjeux du Syndicat DEPART telle qu'elle a été fournie à la commune.
- Le règlement sera complété de dispositions portant sur les panneaux photovoltaïques (visibilité, des dispositifs, intégration en toiture, ...). En zone UA, les dispositions demeureront inchangées car l'application du règlement de l'AVAP encadre déjà ce type de modifications des façades des bâtiments.

En zone UB, il sera précisé que « Les dispositifs d'utilisation d'énergie renouvelable (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...), peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.

Ils devront présenter une forme géométrique simple (carré ou rectangle) afin de s'intégrer harmonieusement aux toitures et la zone d'implantation des panneaux ne pourra pas dépasser les limites latérales de la ligne de faitage. »

En zone A et N, un renvoi systématique à la fiche-outil du SCoT des Territoires de l'Aube « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » sera réalisé.

- Le règlement écrit sera revu en zone A et N pour intégrer un principe d'éviction et/ou de réduction des impacts sur les zones humides. Les zones humides au titre de la loi sur l'eau seront inconstructibles comme le prévoit la doctrine des services de l'état dans l'Aube, les zones humides « spéciales » telles qu'elles sont référencées par l'EPAGE de l'Armançon appliqueront également la doctrine en place à savoir une inconstructibilité partielle impliquant une compensation à 200% de toutes les surfaces imperméabilisées au-delà de 20m² d'emprise au sol.
- Le règlement écrit sera complété sur la partie commerce en zone UB pour permettre d'agrandir le supermarché existant (B1n) à hauteur de 10%.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

- Pas de remarques

SDIS

- Le rapport de présentation sera complété par la réglementation en vigueur qui est rappelée au sein de l'avis des services du SDIS.

Office National des Forêts

- Pas de remarques

SNCF Immobilier

- Le rapport de présentation sera complété par la réglementation en vigueur qui est rappelée au sein de l'avis des services de la SNCF.
- La commune contactera la Direction Départementale des Territoires pour une mise à jour du Plan des Servitudes pendant l'enquête publique.

Chambre de Commerce et d'Industrie

- Pas de remarques

Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)

- Pas de remarques

Chambre d'Agriculture

- Le règlement de la zone A sera adapté pour offrir une possibilité de dérogation aux exploitants agricoles en termes de hauteur lorsqu'un besoin technique impérieux le justifie.