

Nos réf.:
AB/NG/SD n°169/10102025

Objet :
Avis sur élaboration du PLU

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

contact@aube.chambagri.fr



Monsieur Florent HURPEAU
Maire de Chaource
43 Grande Rue
10210 CHAOURCE

Troyes, le 9 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 2 juillet 2025, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après étude du dossier et au vu des informations transmises :

- La commune de Chaource a engagé cette révision pour remplacer le PLU de 2007 et se mettre en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Le document s'inscrit dans une logique de sobriété foncière exemplaire : près de 100 hectares de zones U et AU précédemment constructibles sont reclassés en zones A ou N, et aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation n'est prévue.
- La consommation d'espace projetée à l'horizon 2035 est limitée à 5,85 ha pour 84 logements, soit une consommation inférieure à l'enveloppe fixée par le SCoT (4,7 à 7,1 ha). Le développement est recentré sur le bourg et les dents creuses, ce qui traduit une réelle volonté d'économie foncière et de préservation des terres cultivées. En définitive, le PLU de Chaource constitue un document de planification équilibré, cohérent avec le SCoT et exemplaire en matière de sobriété foncière : il restitue une large part de foncier à l'agriculture et limite strictement les extensions constructibles.
- Sur le plan agricole, le zonage révisé protège durablement l'activité : les espaces agricoles et bocagers sont identifiés et valorisés, les hameaux les plus diffus restent en zone A ou N, et les corridors écologiques sont confortés. Les zones d'activités économiques sont réduites de 43,4 ha à 18 ha, ce qui diminue fortement la pression sur le foncier productif.
- La commune a également procédé à une délimitation maîtrisée de trois STECAL :
 - le secteur NGa (2,53 ha) autour du golf et du château de la Cordelière ;
 - et deux secteurs Nt (4,12 ha) destinés à l'accueil touristique autour du château de la Bande et des Petites Loges.

Ces périmètres sont de taille raisonnable, limités aux bâtiments existants et encadrés par des règles restrictives d'extension. Aucun



nouveau STECAL n'est prévu dans les hameaux agricoles, ce qui est conforme au SCoT.

- Le règlement maintient un équilibre satisfaisant : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole restent autorisées en zone A, sous réserve d'une insertion paysagère cohérente. Les prescriptions relatives aux extensions des habitations en zone A et N (50 m² maximum par annexe et par extension) sont proportionnées et conformes à la réglementation nationale.
- La commune confirme par ailleurs son soutien à l'activité agricole locale, en particulier l'élevage laitier et la transformation fromagère AOP Chaource, ainsi qu'au maintien du bocage et des vergers qui contribuent à l'identité paysagère du territoire. L'orientation plutôt touristique des STECAL contribue d'ailleurs directement à la mise en valeur du terroir et des productions agricoles locales.

Nous émettons par conséquent pour ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Chaource un avis favorable, en saluant la qualité du zonage agricole et la maîtrise des STECAL.

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

Le Président,

Alain BOULARD