

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : CHAOURCE

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à
la délibération du 12 février 2026
approuvant le PLU

Cachet de la mairie et
signature du Maire :



Révision du PLU prescrite le 11 mai 2023
PLU approuvé le 22 février 2007

Dossier du PLU réalisé par :



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

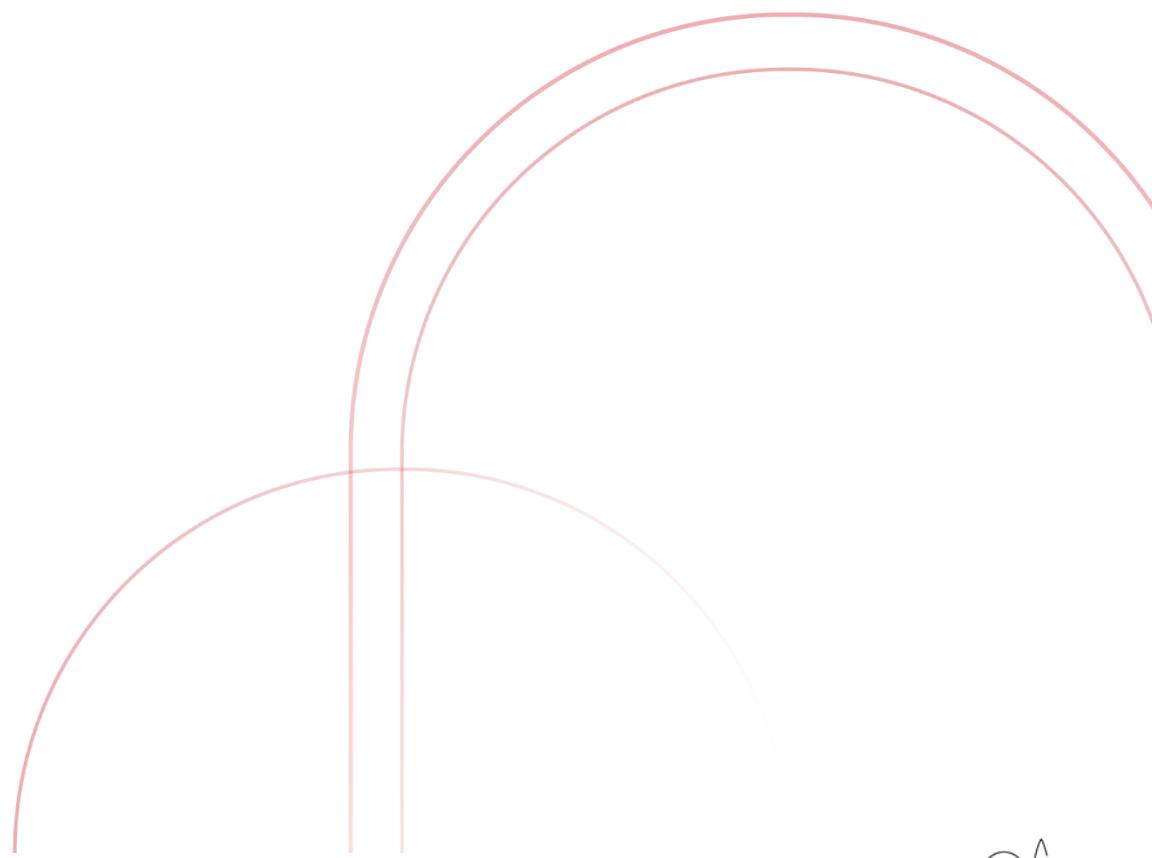
Sommaire

PREAMBULE	3
OBJECTIFS DU PADD.....	6
LE PROJET COMMUNAL.....	8
AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE CHAOURCOISE ET SON CADRE DE VIE.....	9
1.1 Préserver le patrimoine historique	9
1.2 Intégrer les hameaux et habitations récentes au tissu paysager	9
1.3 Préserver l'activité agricole et maintenir le bocage	10
AXE 2 : FAVORISER LA POSITION DE CHAOURCE EN TANT QUE PÔLE RELAIS STRUCTURANT DE L'ESPACE RURAL.....	12
2.1 Conforter les déplacements sur le territoire chaourçois	12
2.2 Définir un projet démographique correspondant aux besoins de la commune	13
2.3 intégrer les logements vacants dans la stratégie d'habitat et diversifier les typologies de logements	14
2.4 Préserver les commerces et activités	14
2.5 Maintenir et développer l'offre d'équipements	15
AXE 3 : METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE TERROIR POUR ASSURER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE	16
3.1 Préserver Les continuités écologiques, les espaces naturels, agricoles et forestiers	16
3.2 Soutenir les éléments et équipements participant à l'offre touristique	17
3.3 Prendre en compte les risques liés à la vallée.....	18



Partie 01.

Préambule



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

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

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

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

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.



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

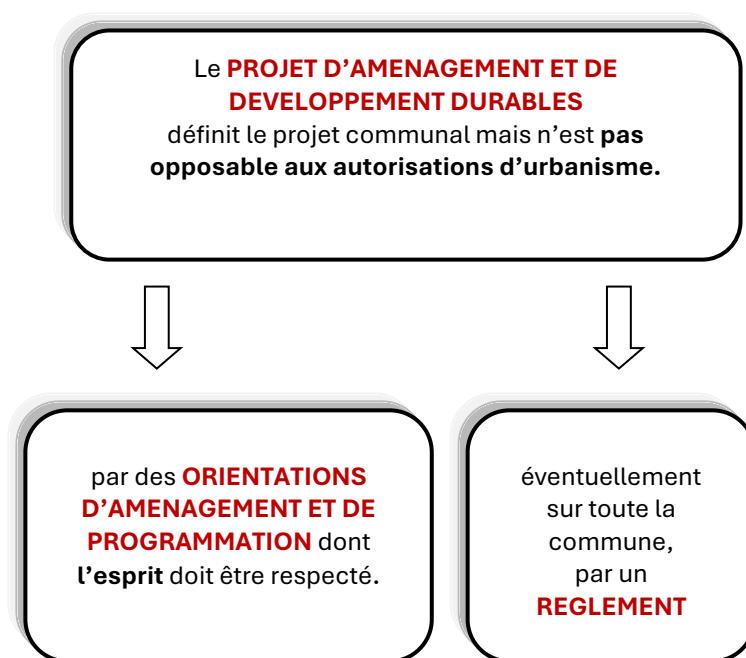
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial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

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

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

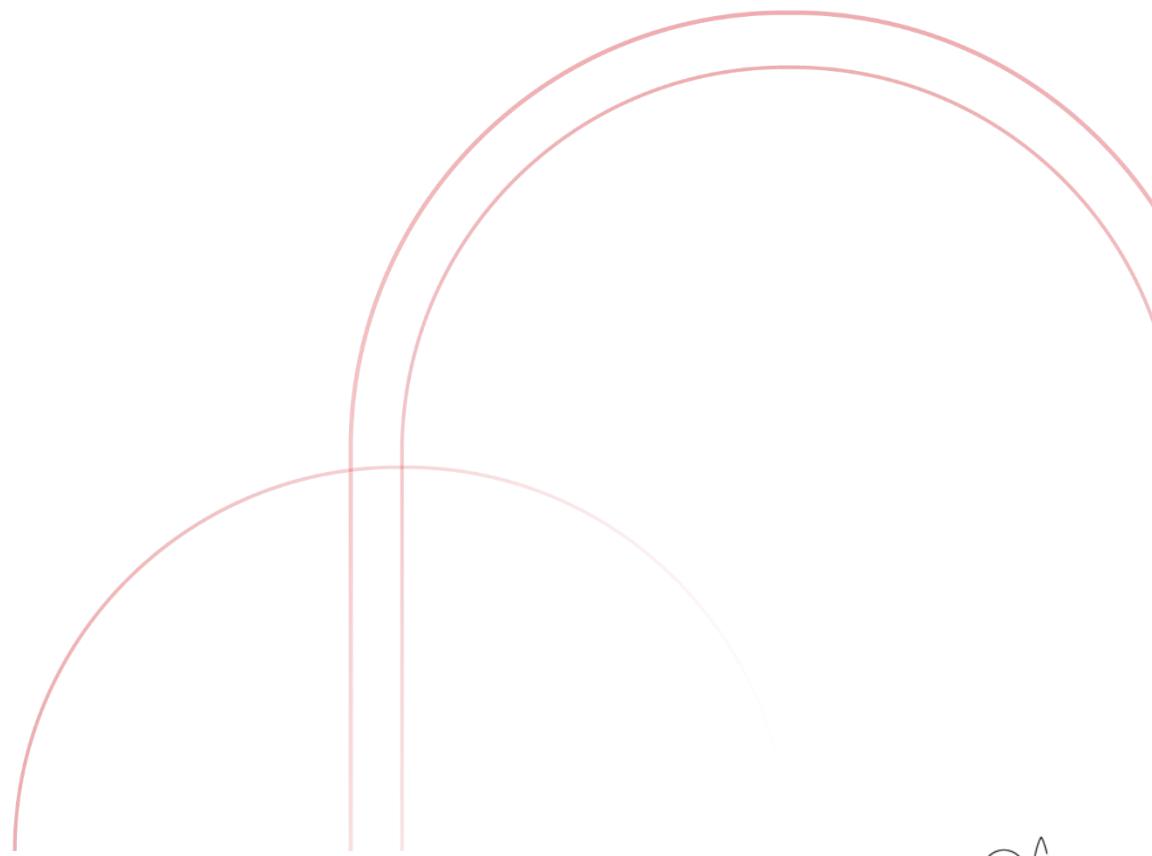
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

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



Partie 02.

Objectifs du PADD



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

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

AXE 1 – PRESERVER L'IDENTITE CHAOURÇOISE ET SON CADRE DE VIE

AXE 2 : FAVORISER LA POSITION DE CHAOURCE EN TANT QUE PÔLE RELAIS STRUCTURANT DE L'ESPACE RURAL

AXE 3 : METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE TERROIR POUR ASSURER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

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

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

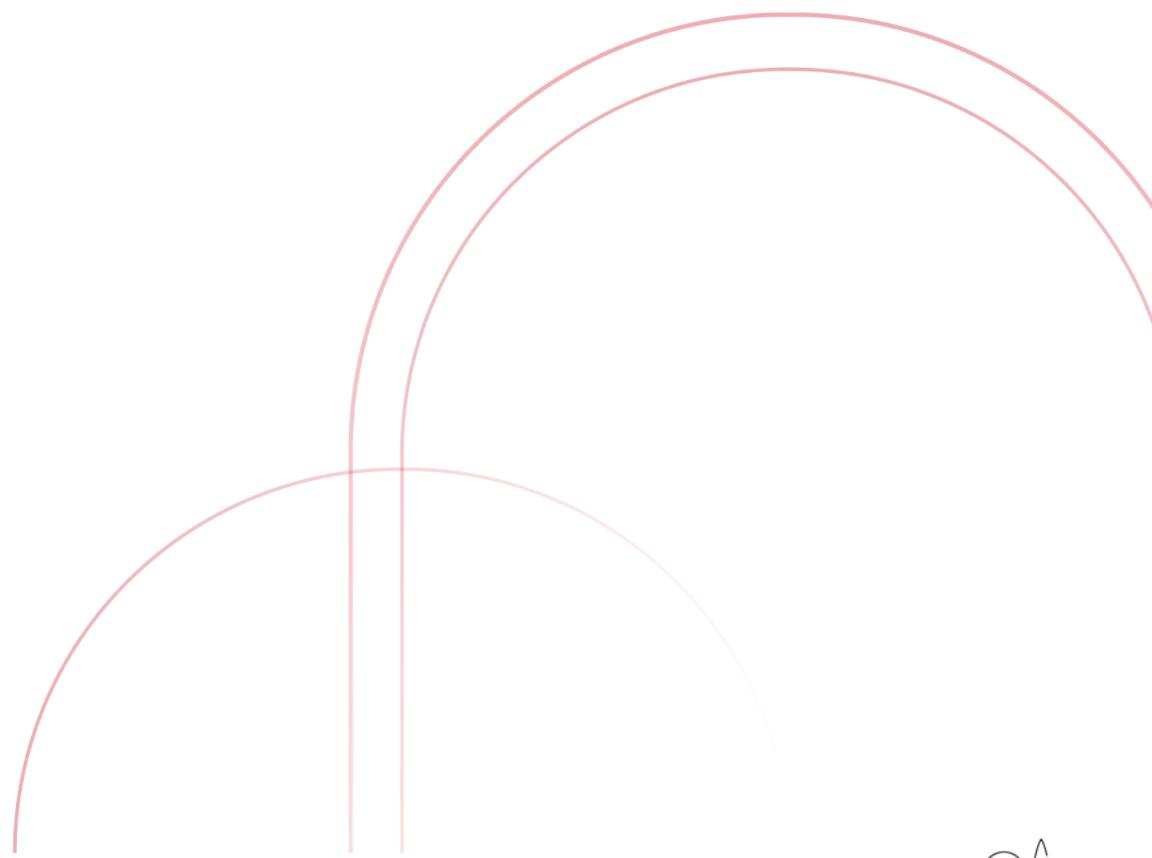
Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

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



Partie 03.

Le projet communal



AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE CHAOURCOISE ET SON CADRE DE VIE

1.1 Préserver la qualité du centre-bourg et le patrimoine historique

1.2 Intégrer les hameaux et habitations récentes au tissu paysager

1.3 Préserver l'activité agricole et maintenir le bocage

La commune de Chaource est une ancienne cité bâtie sur des marais asséchés qui conserve encore plusieurs constructions et réalisations des XVIIIème et XIXème siècles, malgré les bombardements et la reconstruction qui s'en est suivi lors de la seconde guerre mondiale. La trame urbaine conserve également sa forme cartographiée au seuil à la Révolution française, à l'intérieur des anciens remparts.

Elle fait partie de la communauté de communes du Chaourçois et du Val d'Armance, et accueille de nombreux touristes toute l'année grâce à son patrimoine historique, paysager et culturel. Elle comporte des paysages riches, des prairies bocagères dans la vallée de l'Armance et des boisements classés sur le pourtour de la commune. De plus, elle abrite de nombreux commerces de proximité qui servent aussi aux villages environnants. La commune de Chaource constitue ainsi un témoin identitaire fort dans le paysage aubois, qui se construit aussi au-delà des limites départementales.

En parallèle, de nombreux exploitants se trouvent sur la commune, avec des activités liées à l'élevage, le maraîchage, la production de céréales, de cidre et du fromage « AOP Chaource », qui confortent activité l'agricole. Située dans la vallée de l'Armance, elle se compose d'une trame bocagère dense et d'anciens vergers autour du bourg et des hameaux, offrant ainsi une riche diversité de pratiques nourricières.

1.1 PRÉSERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Le centre-bourg est un lieu emprunt de symboles, d'histoire et de patrimoine. Que ce soit l'église Saint-Jean-Baptiste avec sa célèbre Mise en Tombeau, la halle de type Baltard ou les bâtiments médiévaux du cœur de bourg en pans de bois, le noyau historique de la commune constitue un lieu de référence pour le patrimoine à l'échelle du département, qu'il convient de protéger. En effet ; l'église Saint-Jean-Baptiste étant classée monument historique, il conviendra de respecter la qualité du bâti lors de toute opération d'aménagement à proximité.

De plus, la commune souhaite poursuivre sa politique de restauration et de mise en valeur du patrimoine privé et public. La commune doit par conséquent veiller à favoriser la préservation et l'entretien de l'habitat existant.

La commune encourage ainsi la rénovation des fermes anciennes, pour pérenniser leur caractère rural, mais aussi pour mettre en valeur les bâtiments d'intérêt architectural dans les hameaux. En effet, plusieurs bâtiments d'intérêt architectural sont à prendre en compte, dont le château de la Bande, le château de la Cordelière, le Tillet, le Salé, les Sadons, les Poteries et les Baillys, peu visibles depuis l'espace public.

1.2 INTEGRER LES HAMEAUX ET HABITATIONS RECENTES AU TISSU PAYSAGER

Le PLU permet de favoriser l'intégration des constructions, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du contexte local et du bâti traditionnel. Le territoire communal se compose d'un bâti agricole historiquement diffus, avec de nombreuses fermes, anciennes pour la plupart, et de plusieurs hameaux au Nord du centre-bourg.

Ce faisant, la commune conservera son identité villageoise notamment en respectant la manière dont les unités bâties s'inscrivent dans le paysage, à travers la forme bâtie, mais aussi à travers les haies et plantations sur la question des franges urbaines et agricoles. La commune est enveloppée d'un couvert arboré dense, et à l'échelle plus locale, l'Armance et sa ripisylve forment un ensemble boisé et humide qui traverse la commune.



La commune souhaite permettre un développement de l'urbanisation en dent creuse sur les hameaux en veillant à la bonne intégration paysagère des logements. A ce titre, aucune extension sur les hameaux ne sera envisagée.

Enfin, au niveau du centre-bourg, les espaces sont largement végétalisés. De nombreux vergers, parcs et petits boisements permettent de conforter un écrin paysager existant sur tous les pourtours de la commune.

La présence de ces espaces de respiration permet de souligner le patrimoine bâti tel qu'il a été décrit plus haut. Le maintien et le développement de cet écrin paysager est donc, certes, un enjeu de paysage mais aussi indirectement un enjeu de qualité de vie et de mise en valeur du patrimoine bâti, notamment au niveau des hameaux, qu'il convient d'identifier et de préserver, tout comme les jardins et vergers productifs situés sur la commune.

La trame végétale existante présente des enjeux de biodiversité, de qualité de cadre de vie et d'adaptation au changement climatique qui confèrent aux paysages du Chaourçois son identité. Les nombreux éléments ponctuels de type bosquets, bandes boisées, alignement d'arbres, arbres isolés seront identifiés et préservés. Les haies seront le plus possible préservées.

Il s'agira donc de porter une réflexion sur l'ensemble de la commune en définissant des franges à densifier et à créer pour une meilleure intégration paysagère de la commune dans son environnement, notamment lors de l'installation de nouvelles habitations, ou bien lorsque ces dernières ne sont pas suffisamment intégrées, ou simplement en entrée de ville. Elles aussi jouent un rôle important en termes de gestion des eaux de ruissellement. Son patrimoine naturel, marqué par ses milieux humides (collines boisées et fonds plats humides ouverts, nombreuses prairies accompagnées de structures végétales), offrent une importante qualité paysagère qu'il convient de préserver.

1.3 PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET MAINTENIR LE BOCAge

Pour conforter la position de Chaource en tant que pôle relais structurant de l'espace rural, l'activité agricole et les exploitations demeurent un point clé de l'économie locale. Pour cela, la commune souhaite protéger l'activité agricole et permettre son développement.

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

Ce faisant, la commune souhaite maintenir l'activité agricole **en conservant l'activité de polyculture et en confortant l'activité d'élevage** qui est également présente sur la commune, notamment à l'origine de la production du fromage de « Chaource ». Elle souhaite aussi conforter les autres activités de production et permettre la mise en place de nouvelles exploitations. Ce sont les exploitants qui permettent de conserver la qualité du paysage agricole, à travers le passage des troupeaux et l'entretien des parcelles.

La réflexion sur le PLU peut s'accompagner d'un développement sur les productions adaptées au changement climatique afin de promouvoir des modes de culture plus résilients et des pratiques agricoles durables valorisant les circuits-courts.

Le pays d'Othe, au Nord-Ouest de Chaource, est réputé pour ses vergers, son cidre et jus de pomme. La présence de la cidrerie sur la commune est ainsi à conforter, en préservant les vergers situés à proximité mais aussi en permettant l'installation d'arbres fruitiers et vergers autour de la commune : cela renforcerait l'activité et ses emplois mais aussi l'identité de paysage jardiné.

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

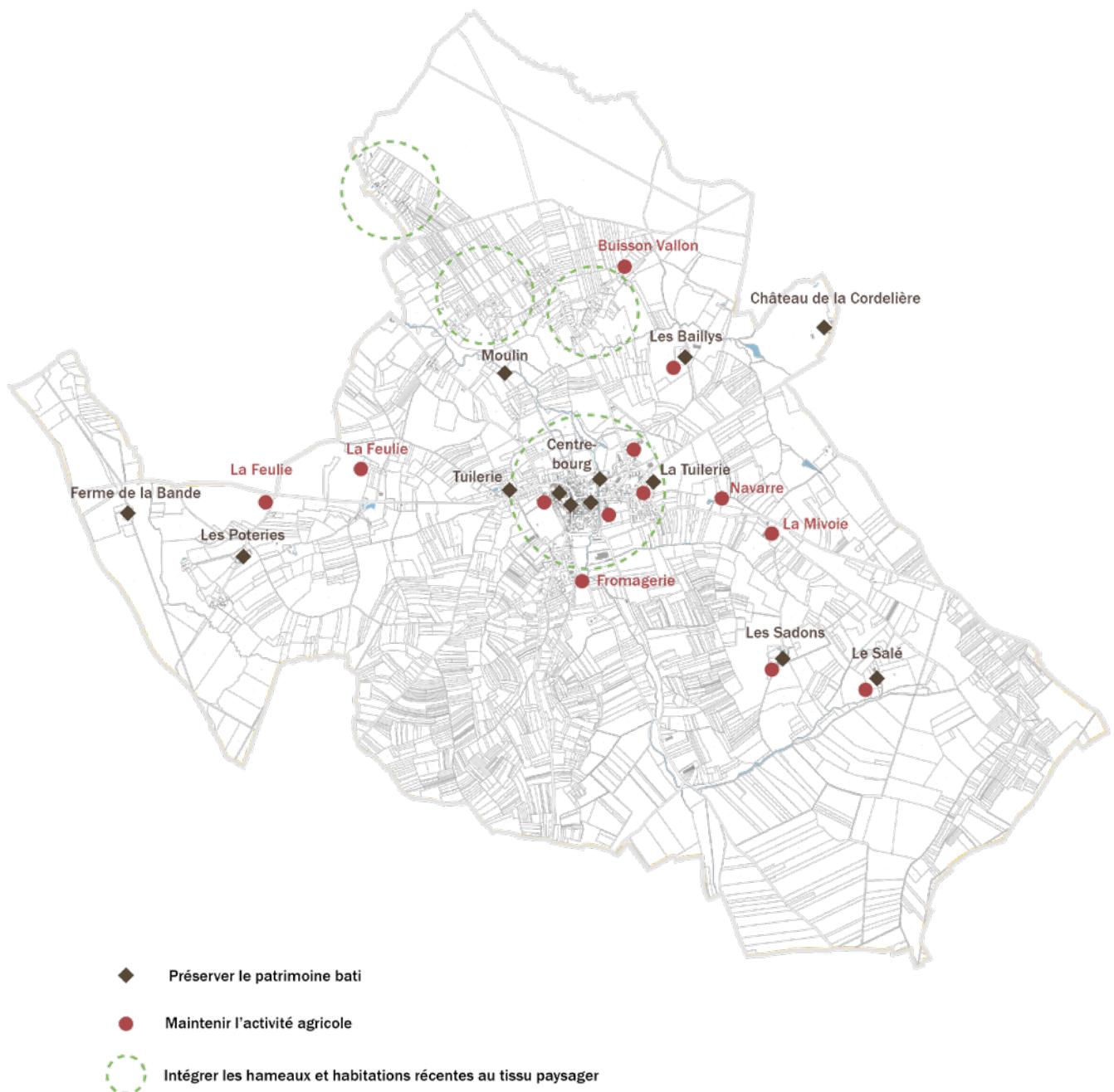


Enfin, il s'agit :

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

Concernant les énergies renouvelables, la commune est favorable à la mise en place de panneaux solaires sur tous les toits (habitation, équipements, industrie, agriculture...).

Schéma de synthèse : préserver l'identité chaourçaise et son cadre de vie



AXE 2 : FAVORISER LA POSITION DE CHAOURCE EN TANT QUE PÔLE RELAIS STRUCTURANT DE L'ESPACE RURAL

- 2.1 Conforter les déplacements sur le territoire chaourçois**
- 2.2 Définir un projet démographique correspondant aux besoins de la commune**
- 2.3 Intégrer les logements vacants dans la stratégie d'habitat et diversifier les typologies de logements**
- 2.4 Préserver les commerces et activités**
- 2.5 Maintenir et développer l'offre d'équipements participant à la qualité du cadre de vie**

La commune présente une baisse de la démographie qui s'accentue depuis plusieurs années, et atteint aujourd'hui 1015 habitants. Cela se traduit par un développement des habitations à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et dans les hameaux. Ces données révèlent une certaine forme d'inadéquation entre l'offre de logements proposée sur la commune et la demande qui n'est pas en mesure d'y subvenir. La commune fait partie du programme Petite Ville de Demain (PWD), ce qui lui permet de conforter sa position de bourg-centre.

Ces pratiques sont appuyées par de nombreux commerces et services dans le centre-bourg, au croisement des deux routes départementales qui desservent les villages environnants. Ils sont essentiels pour ces derniers et assurer l'autonomie du territoire ainsi que le cadre de vie. Cela permet de conforter l'installation d'exploitants et de nouveaux habitants dans ce territoire rural.

2.1 CONFORTER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE CHAOURÇOIS

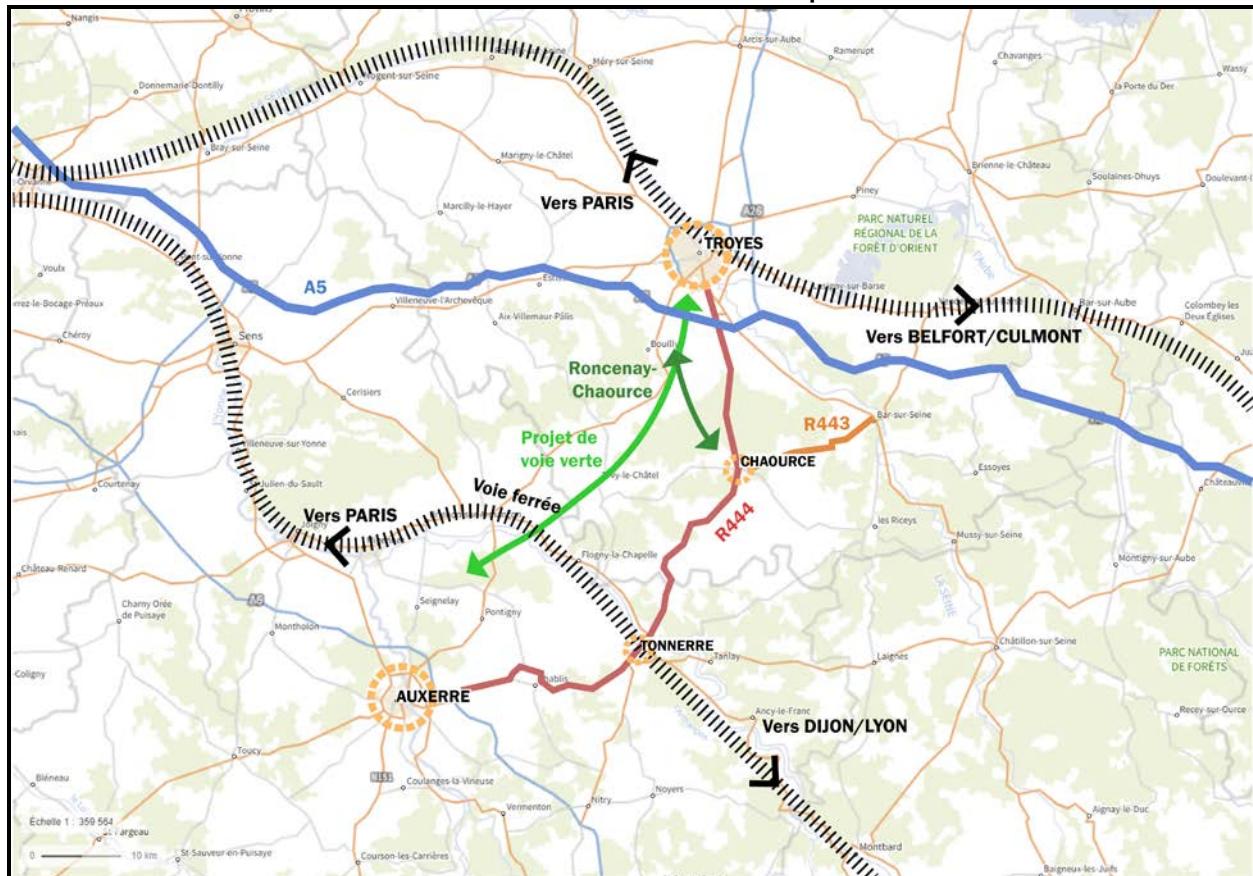
Chaource se situe à équidistance entre Troyes et Tonnerre, toutes deux desservies par des gares permettant de rejoindre Paris, Belfort et Culmont pour la gare de Troyes, et Dijon, Lyon et Paris pour la gare de Tonnerre. En plus de sa position de bourg-centre sur le bassin de vie chaourçois, cela permet d'assurer un passage continu sur le centre-bourg, qu'il convient de prendre en compte. Ce bassin de vie est conforté par la présence de la large forêt au nord, qui ne favorise pas les déplacements jusqu'à Troyes : ces éléments expliquent ainsi le nombre important de commerces, services et emplois sur la commune. L'axe reliant Chaource à Bar-sur-Seine (RD443) est aussi une alternative pour le bassin de vie chaourçois, plus proche.

Les déplacements dans le centre-bourg sont à conforter, notamment avec les équipements et habitations qui se situent en bordure de l'enveloppe urbaine, à l'aide de déplacements doux. Des stationnements pour les vélos pourraient être mis en place près du centre-bourg pour répondre à une demande croissante. Le collège, en bordure Est ou la fromagerie, en bordure Sud pourraient ainsi être reliés plus facilement depuis le centre-bourg, étant des éléments structurants sur la commune.

Le projet de création d'une vélovoie est en cours entre Saint-Florentin à Jeugny, l'accès le plus proche de Chaource étant situé à Roncenay. La commune souhaite développer une signalétique adaptée permettant de mettre en valeur la proximité de Chaource dans le cadre de la création de ce projet.



Schéma des axes de communication dont dépend Chaource



Réalisation Perspectives

2.2 DEFINIR UN PROJET DEMOGRAPHIQUE CORRESPONDANT AUX BESOINS DE LA COMMUNE

La commune souhaite mettre en place une nouvelle dynamique avec une croissance moyenne de 0,5 % par an (pour rappel : - 0,3 % de croissance par an connue sur les 20 dernières années).

Cette croissance devrait permettre d'atteindre une **population de 1100 habitants à l'horizon 2035**.

Cette augmentation de 80 habitants d'ici à 2035 correspond à un besoin théorique de **41 logements**. Il convient d'ajouter un besoin de **29 logements pour compenser le desserrement des ménages**, soit un **besoin total de 70 logements**. (Actuellement, la taille des ménages à Chaource est de 2,12 personnes par foyer : la projection est ainsi de 2,0 personnes par foyer en fonction du desserrement des ménages qui a lieu sur la commune, soit un besoin de 29 logements).

La commune souhaite ainsi limiter les extensions de l'urbanisation aux objectifs de développement démographique et économique de la commune en tenant compte en priorité de possibilités restantes que constituent les dents creuses.

De plus, la commune souhaite éviter la consommation de terres agricoles en extension de l'enveloppe urbaine lors de la construction de nouveaux logements. Elle concentrera ainsi son développement au plus près du centre-bourg en limitant le développement au niveau des hameaux pour préserver leur caractère rural et limiter l'artificialisation des sols.

L'objectif communal de réduction de la consommation d'espaces s'appuie sur l'approche globale portée par le SCoT des Territoires de l'Aube selon une période de référence 2020 – 2035 en matière d'objectifs chiffrés :

- Un potentiel foncier pour l'habitat de 5,9 ha ;
- Un potentiel foncier pour les équipements et activités à foncier constant.



2.3 INTEGRER LES LOGEMENTS VACANTS DANS LA STRATEGIE D'HABITAT ET DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

La commune souhaite diversifier les typologies de logements afin d'offrir un nouveau parcours résidentiel sur son territoire. En effet, elle fait face à un vieillissement de la population mais aussi à une baisse de sa démographie. Le village offre déjà une diversité de logement intéressante, rare pour une commune rurale comme Chaource, avec 442 maisons et 125 appartements (dont 41,8% de locataires au total).

La commune souhaite donc permettre l'installation de jeunes actifs, ainsi que de personnes âgées ou seules au sein du centre-bourg à travers l'amélioration du cadre de vie, et d'une diversification de l'offre de logements disponibles, pour convenir à plusieurs tranches d'âges au sein de la population. L'emménagement de ces actifs passe aussi par la question de l'emploi sur la commune, que la commune souhaite mettre en valeur. La mise en place de commerces ou entreprises sur un territoire rural passe en priorité par la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite ainsi favoriser la réhabilitation des logements vacants et faciliter le changement de destination des corps de ferme anciens en logements par exemple : cela peut être un levier d'attractivité. De plus, la commune ne souhaite pas seulement se limiter aux logements, mais permettre l'installation de nouvelles fonctions, comme des tiers lieux pouvant accueillir des associations, des commerces éphémères avec de l'artisanat d'art...

En raison de l'ancienneté de certains logements du centre-bourg, il peut parfois s'avérer complexe d'œuvre à leur rénovation. Ainsi, la commune souhaite accompagner les propriétaires vers les organismes adaptés pour faciliter l'accueil de nouveaux ménages et la rénovation de ces bâtiments. La communauté de communes du Chaourçois et du Val d'Armance bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui sera intégrée à la réflexion quant à la réhabilitation de ces logements. La maison France Service située à Chaource pourra aussi diriger les porteurs de projet vers les structures adaptées.

2.4 PRESERVER LES COMMERCES ET ACTIVITES

Le centre-bourg possède une diversité de commerces et de services, qui permet d'assurer une attractivité à l'échelle du bassin de vie. Ces derniers sont vitaux pour la commune et les villages environnants. La commune souhaite ainsi soutenir leur position de centralité économique et permettre l'installation de nouveaux commerçants, artisans et entreprises.

Plusieurs éléments favorisent ce pôle commerçant :

Les dessertes locales pour les villages à proximité, et le passage des routes départementales au niveau du centre-bourg, offrent une vitrine intéressante pour les commerces situés à ce niveau-là, que la commune souhaite conforter. Ce faisant, la commune aspire à interdire la transformation des commerces en logement lorsque ceux-ci se situent en pied d'immeuble le long de certaines voies.

Le stationnement en centre-ville le long des axes et près des commerces est à préserver, pour favoriser l'accueil et la pause. Les espaces publics accueillant le marché et les foires devant l'église et les halles, sont à préserver.

La commune souhaite permettre l'installation des activités au sein du tissu urbain, tout en limitant leur impact visuel sur le paysage environnant et le patrimoine bâti. Ainsi, les nouveaux commerces et activités respecteront la qualité bâtie du centre-bourg et ses abords seront végétalisés lorsque ceux-ci seront situés en lisière du village pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti et paysager.

Une zone artisanale est développée par la Communauté de communes du Chaourçois et du Val d'Armance. La commune souhaite laisser la possibilité aux artisans et aux petites industries de s'y installer.



La commune souhaite aussi réhabiliter la friche au sud de la commune, dans laquelle se situait les Meubles Robert, avec un bâtiment d'une emprise de 5000m².

Enfin, la commune souhaite favoriser les initiatives privées qui se développent dans le hameau et le centre-bourg, en permettant en même temps la réhabilitation des corps de ferme pour les activités : ils peuvent être un outil de promotion du territoire.

2.5 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS

La commune possède de nombreux équipements qui favorisent son attractivité, avec notamment des écoles, un collège, des équipements sportifs, une bibliothèque pouvant accueillir diverses associations, une poste, un office du tourisme... La commune souhaite maintenir et renforcer ce niveau d'équipements pour conserver son attractivité vis-à-vis de l'accueil de nouveaux habitants : l'accueil de population est un enjeu majeur pour maintenir le niveau d'équipements.

La commune dispose d'un panel complet d'équipements sportifs et socio-culturels, dont des salles communales pour des expositions, spectacles ou associations, ainsi qu'un terrain de sport, un gymnase, une bibliothèque. La commune souhaite conforter ces structures, en permettre l'accueil de nouvelles et davantage les mettre en valeur au sein de son territoire. La Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) est aussi à valoriser, étant essentielle pour toutes les générations sur la commune.

En parallèle, une école maternelle, primaire et un collège se trouvent près du centre-bourg, dont les élèves proviennent aussi des communes environnantes. Le lycée forestier de Crogny se situe aussi à proximité de Chaource et accueille bon nombre d'étudiants de tout âge. La commune souhaite ainsi assurer sa position en matière d'éducation et permettre l'accueil d'élèves en cas d'évolution démographique, à travers des équipements adaptés. La proximité des équipements sportifs avec les écoles et collège, conforte leurs positions, ce que la commune souhaite conserver.

La commune de Chaource dispose d'une maison de santé qui s'est construite récemment, abritant des médecins généralistes, un cabinet infirmier et d'autres spécialistes. En parallèle, un dentiste, une pharmacie, des vétérinaires et d'autres professionnels de la santé se situent dans le bourg. C'est un enjeu important pour le bassin chaourçois, par rapport à la distance importante avec agglomération troyenne. La commune souhaite donc préserver les activités médicales et permettre l'accueil de nouveaux médecins sur son territoire.

Le maintien et l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques sur le territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offert aux professionnels et aux particuliers. La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Il convient également d'anticiper la mise en place de ces NTIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement, étant importants à la fois pour l'économie et la population.



AXE 3 : METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE TERROIR POUR ASSURER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

3.1 Préserver les continuités écologiques, les espaces naturels, agricoles et forestiers

3.2 Soutenir les éléments et équipements participant à l'offre touristique

3.3 Prendre en compte les risques liés à la vallée

La commune de Chaource possède un patrimoine paysager et environnemental riche qui contribue à son attractivité. En effet, la commune est entourée par un écrin boisé dense, dont les boisements sont répartis en 4 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) riche en termes de biodiversité. A cela s'ajoute de nombreuses fermes isolées dans l'espace agricole, une présence marquante de prairies de fauche et pâturées, des fonds de vallée humides et ouverts ainsi que de plusieurs pré-vergers et vergers autour de la commune. Cela crée ainsi un cadre de vie pittoresque pour les Chaourçois, propre à la vallée de l'Armance.

Ce cadre est aussi mis en valeur par une démarche touristique intercommunale (Pays d'Othe et d'Armance) qui permet à Chaource de rayonner sur le territoire, avec son patrimoine et son terroir tout au long de l'année, que la commune souhaite promouvoir.

3.1 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Chaource possède un patrimoine paysager exceptionnel qui est le terreau d'une stratégie de développement touristique. Localisée dans la vallée de l'Armance, la commune est traversée par des trames des milieux humides, boisés et ouverts, reliés par de plusieurs continuités écologiques. Il convient ainsi de préserver ces continuités écologiques de la commune, et de les améliorer en cas de dégradation.

De plus, Chaource possède une diversité de paysages qu'elle souhaite aussi préserver :

- Le bocage le long de la vallée de l'Armance accueille de nombreux troupeaux de bovins dont la majorité sert à produire le fameux fromage local « le Chaource », et est constitué de nombreuses haies (dites bocagères) créant un paysage particulier. Celui-ci est entouré d'un écrin boisé sur les parties hautes de la commune qui offrent des points de vue intéressant sur la vallée. Il convient ainsi de préserver ces points de vue en conservant l'activité agricole, les haies et boisements, ainsi qu'en empêchant l'urbanisation dans ces endroits. En effet, les belvédères offerts par la vallée sont à valoriser et à identifier.

- De nombreux ruisseaux ainsi qu'une végétation de ripisylve (végétation qui accompagne les cours d'eau) parcourent la commune dans la vallée, qu'il convient de préserver. Les milieux humides autour de l'Armance, qui sont un atout majeur de la commune, seront donc protégés et restaurés dans la mesure du possible dès lors que ceux-ci sont fragilisés. Ces zones humides présentent aussi de nombreux atouts pour les habitants : régulation thermique, réservoir de biodiversité, et espaces de débordement ou de rétention d'eau permettant de limiter les conséquences des crues et sécheresses. Les zones humides seront ainsi cartographiées et préservées.

- La commune est entourée d'un écrin boisé en haut de la vallée, dont la plupart des boisements sont classés en ZNIEFF, qu'il convient donc de protéger. Les bosquets situés au milieu des parcelles agricoles favorisent la biodiversité et offrent des points de vue intéressants, qu'il faut aussi protéger, de même que les haies bocagères, qui sont une composante essentielle de la vallée de l'Armance. Il conviendra aussi de les développer si nécessaire dans les zones où elles sont peu présentes.

- Des haies pourraient être intégrées au parcellaire agricole, notamment sur celles en polyculture au sud-ouest de la commune, afin de limiter le ruissellement et ainsi le risque d'inondation au niveau du centre-bourg. Cela favoriserait en même temps la biodiversité.



La commune est favorable à l'accueil de projets de développement d'énergies renouvelables liées au photovoltaïque. Toutefois, elle souhaite que la constitution de tout projet puisse être étudiée les objectifs de préservation des structures et vues paysagères. Il s'agira surtout de ne pas porter atteinte au rôle nourricier des terres ou à la qualité des paysages.

La préservation des paysages passe également indirectement par une réflexion sur le développement des Energies Renouvelables. La commune se situe dans la zone d'exclusion du périmètre UNESCO, elle n'est ainsi pas en mesure d'installer des éoliennes.

3.2 SOUTENIR LES ELEMENTS ET EQUIPEMENTS PARTICIPANT A L'OFFRE TOURISTIQUE

Un point de l'office du tourisme Pays d'Othe et d'Armance contribue à la visibilité du lieu, et facilite l'accueil de touristes. De nombreux éléments patrimoniaux sont ainsi à visiter sur la commune : l'église Saint-Jean-Baptiste, le château de la Cordelière (et son golf qui attire le bassin troyen), les lavoirs du XIXème, les arcades et la halle de type Baltard et d'autres maisons en pan de bois typiques de champagne. Le terroir et le patrimoine permettent ainsi d'être mis valeur, et la commune souhaite conforter la position de l'office du tourisme.

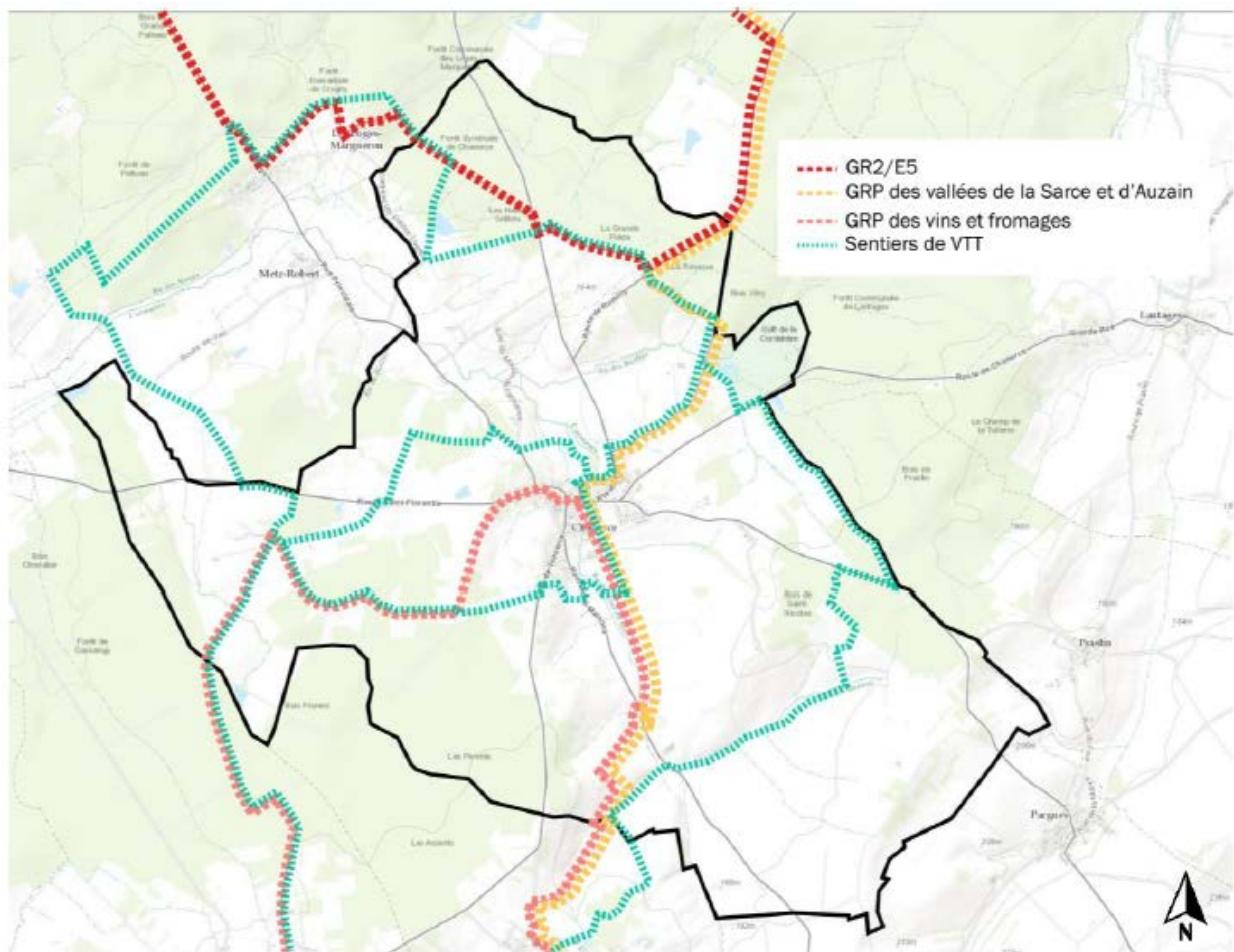
Un hôtel grand confort construit récemment se situe en entrée de ville nord à Chaource, synonyme de l'attractivité touristique de la commune. Un autre est situé à Maison-lès-Chaource. Dans le même temps, des travaux sont en cours au Château de la Cordelière pour le transformer en hôtel étoilé. La commune souhaite ainsi permettre leur développement et leur installation tout en respectant la trame bâtie et paysagère.

Des commerces plus spécifiques pourraient être favorisés sur le centre-bourg. La fromagerie offre déjà une large gamme de produits locaux, de l'artisanat d'art et des commerces éphémères pourraient être mis en place lors de périodes estivales, ce que la commune soutiendra.

De nombreux sentiers de randonnée parcourent la commune et permettent de découvrir les paysages et le terroir qu'offre Chaource. Ce sont plusieurs GR qu'il convient ainsi de préserver et de les mettre valeur. Un sentier pédagogique pourrait aussi être associé à ces circuits pour permettre aux habitants et aux touristes de mieux s'imprégner du territoire.



Carte des sentiers sur la commune de Chaource



Réalisation Perspectives

3.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES A LA VALLEE

La commune est soumise à plusieurs risques naturels, notamment dus à la topographie de la vallée et au passage de l'Armance.

Le risque important de remontées de nappe qui se trouve sur la commune doit être pris en compte lors d'une urbanisation potentielle, tout comme le risque inondation à proximité des habitations. Il convient ainsi de limiter l'urbanisation dans ces périmètres là ou alors de permettre une compensation en dehors de ces zones.

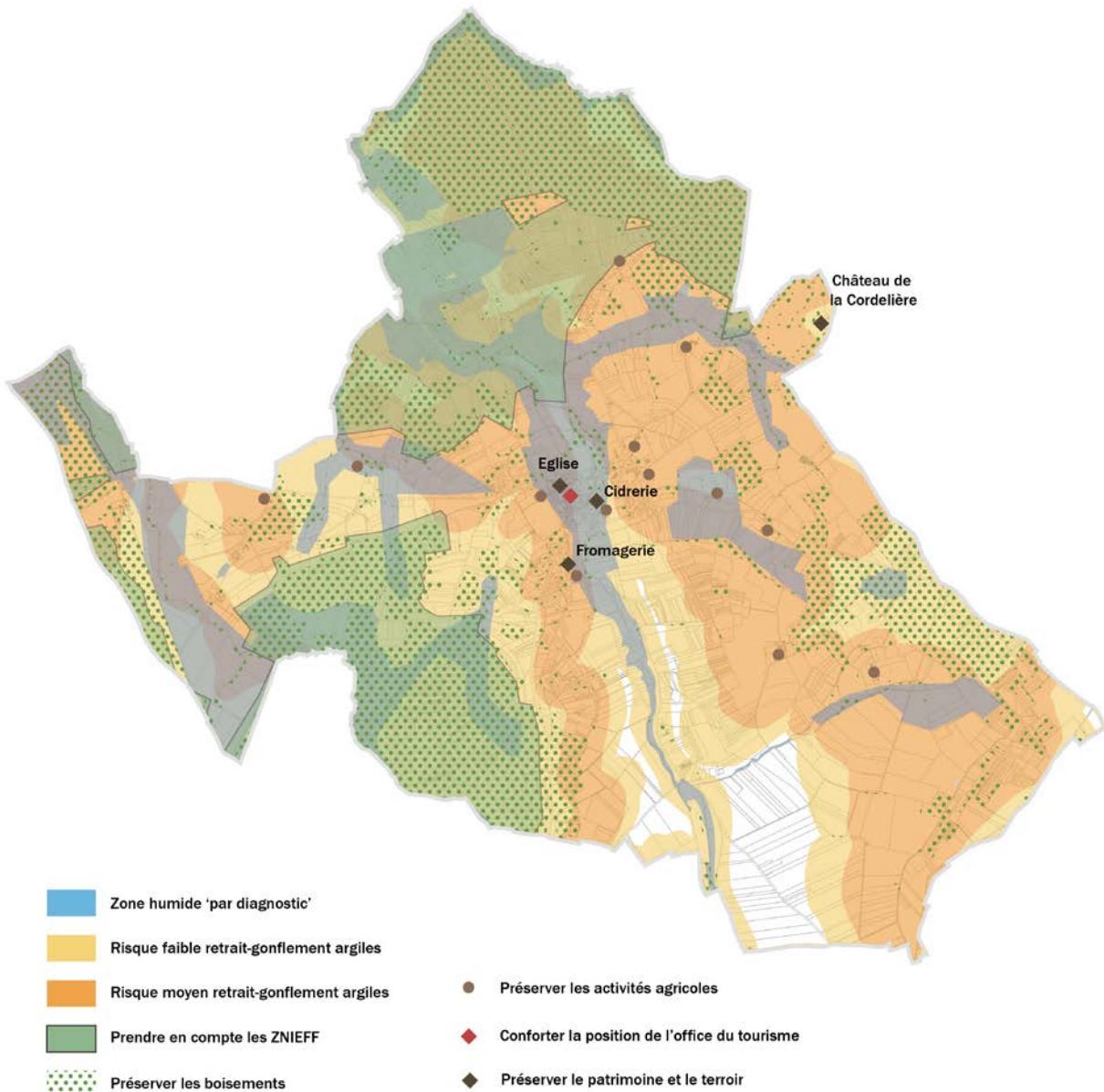
Chaource est aussi concernée par un risque moyen de retrait gonflement des argiles au niveau du centre-bourg et de ses hameaux.

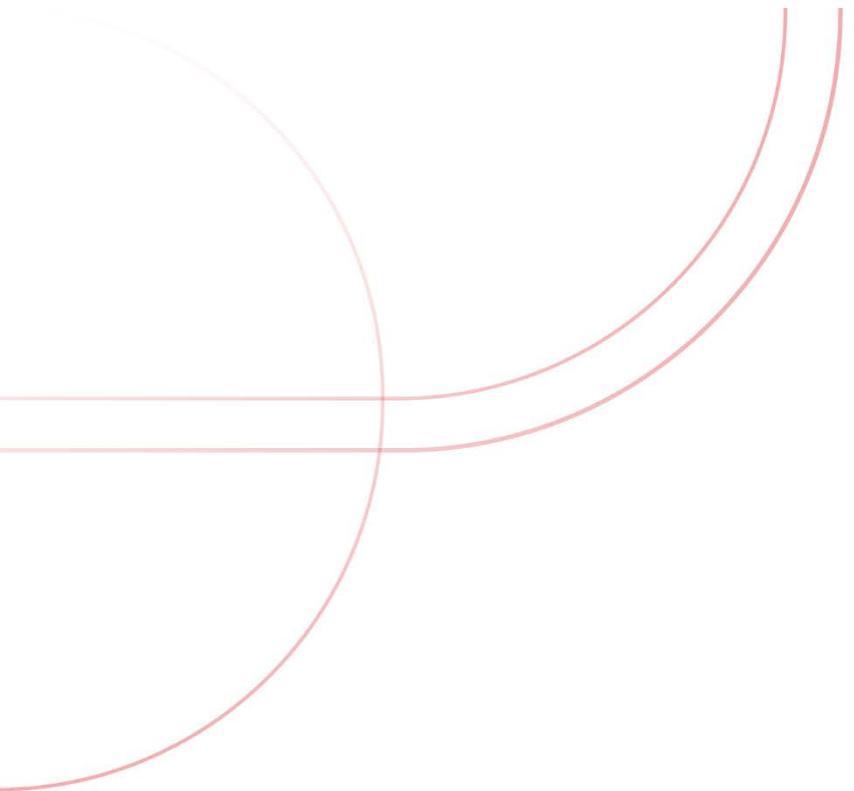
De plus, le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) routier au niveau des axes départementaux traversant le centre-bourg, sera à prendre en compte.

Les zones comportant des nuisances ne seront pas urbanisées, ou si cela n'est pas possible, les effets en seront amoindris.



**Schéma de synthèse : mettre en valeur le paysage, le patrimoine et le terroir
pour assurer une stratégie de développement touristique**





[**www.perspectives-urba.com**](http://www.perspectives-urba.com)

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com