

Département de l'Aube  
**COMMUNE DE  
VALLANT-SAINT-GEORGES**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE  
PRESENTATION

1

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 13 janvier 2011

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 17 novembre 2011



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	5
DIAGNOSTIC .....	9
A. CONTEXTE GENERAL .....	9
1. Territoire communal .....	9
2. Quelques éléments d'histoire.....	9
3. Un positionnement intéressant .....	10
B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	11
1. Cadre Physique .....	11
1.1. Géologie .....	11
1.2. Hydrographie.....	12
1.3. Formes du relief .....	12
1.4. Risques et contraintes.....	14
1.4.1. Aléa hydraulique .....	14
1.4.2. Retrait et gonflement des argiles .....	15
2. Géographie et paysages.....	17
2.1. Cadre naturel et occupation du sol .....	17
2.1.1. La plaine agricole .....	17
2.1.2. La vallée de la Seine.....	18
2.1.3. La trame bâtie.....	18
2.1.4. Evolutions et permanences dans l'occupation du sol.....	18
2.2. Eléments du paysage .....	19
2.2.1. Les espaces ouverts : la plaine crayeuse .....	20
2.2.2. Les espaces fermés .....	21
2.2.3. Les éléments structurants du paysage .....	21
2.3. Milieux naturels.....	22
2.3.1. Milieux naturels spécifiques.....	23
2.3.2. Zones humides.....	26
2.3.3. Enjeux environnementaux à l'échelle du territoire .....	28
3. Cadre urbain .....	30
3.1. Organisation et structuration urbaine .....	30
3.2. Evolution de la trame urbaine .....	31
3.3. Cadre bâti .....	32
3.3.1. Bâti ancien et bâti récent .....	32
3.3.2. Caractéristiques du bâti .....	34
4. Axes de communication .....	37
C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	39
1. Evolution démographique.....	39
1.1. Evolution générale.....	39
1.2. Caractéristiques de l'évolution.....	39
1.3. Evolution comparée.....	40

1.4.	Structure de la population .....	40
2.	Les ménages.....	41
3.	Logements.....	42
3.1.	Evolution du parc .....	42
3.2.	Structure du parc .....	43
4.	Economie et activités.....	44
4.1.	Population active.....	44
4.2.	Activités locales .....	45
5.	Equipements et services.....	46
5.1.	Equipements publics .....	46
5.2.	Gestion des déchets .....	46
5.3.	Gestion de la ressource en eau .....	47
5.3.1.	Alimentation en eau potable.....	47
5.3.2.	Assainissement .....	47
5.3.3.	Défense incendie .....	48
5.3.4.	Eau pluviale.....	49
<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>		<b>51</b>
A.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX D'AMENAGEMENT .....	51
B.	PARTI D'AMENAGEMENT : LE PROJET DE PLU .....	52
1.	Objectifs communaux et orientations d'aménagement .....	52
2.	Traduction des objectifs communaux.....	53
2.1.	Habitat .....	53
2.2.	Équipements et activités.....	53
2.3.	Préservation des espaces agricoles.....	54
2.4.	Préservation des milieux naturels et des paysages.....	54
2.5.	Synthèse des objectifs d'aménagement.....	55
2.5.1.	Territoire.....	55
2.5.2.	Parties urbanisées .....	55
C.	ZONAGE ET REGLEMENT.....	57
1.	Organisation du territoire communal.....	57
1.1.	Territoire communal.....	57
1.2.	Le village et ses abords .....	58
2.	Traduction réglementaire et graphique .....	59
2.1.	Zone urbaine.....	59
2.2.	Zones d'urbanisation future .....	62
2.2.1.	Secteur « Voie de Courlanges » .....	63
2.2.2.	Secteur « central » .....	63
2.3.	Zone agricole.....	64
2.4.	Zone naturelle.....	65
3.	Réceptivité théorique .....	67
D.	AUTRES DISPOSITIONS DU PLU.....	68
1.	Servitudes d'utilité publique.....	68
2.	Emplacements réservés .....	68
3.	Protection des patrimoines bâtis et naturels .....	69
4.	Prise en compte des risques.....	69

4.1.	Risques naturels et technologiques .....	69
4.2.	Gestion des risques .....	70
5.	Autres éléments à prendre en compte.....	71
5.1.	Archéologie .....	71
5.2.	Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme .....	72
5.3.	Titre minier.....	72
<b>MISE EN ŒUVRE DU PLU.....</b>		<b>73</b>
A.	<b>IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>73</b>
1.	Maitrise et organisation du développement urbain .....	73
2.	Mise en valeur et préservation des milieux naturels .....	74
3.	Préservation des terres agricoles .....	74
B.	<b>COMPATIBILITE DU PLU .....</b>	<b>75</b>
1.	Servitudes d'utilité publique.....	75
2.	Loi d'urbanisme et d'aménagement .....	75
2.1.	Equilibre et maitrise du développement urbain.....	75
2.2.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale .....	76
2.3.	Utilisation économe et équilibrée de l'espace .....	76



# PREAMBULE

---

L'article L.123-1 du code de l'Urbanisme définit le contenu du Plan Local d'Urbanisme

## Art. L.123-1.

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.

Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. (1)

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
  - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;  
16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.  
Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.  
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

*NOTA:*

*(1) : Cette disposition n'est applicable aux plans locaux d'urbanisme approuvés à la date d'entrée en vigueur de la présente loi qu'à compter de leur prochaine révision.*

*Lorsque l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme a été prescrite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider ou non de les appliquer.*

#### **Art. R. 123-1.**

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, les études prévues au a du III de l'article L. 145-3 et au troisième alinéa de l'article L. 145-5.

Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

#### **Art. R. 123-2.-** Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.



Par délibération en date du 10 septembre 2004, la commune de Vallant Saint Georges a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de Décembre 2000. La présente élaboration intègre également les évolutions législatives issues de la Loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003 et intègre les évolutions apportées par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 relatif au document d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

La commune de Vallant Saint Georges ne dispose pour l'instant d'aucun document d'urbanisme et le Règlement National d'Urbanisme, s'applique sur le territoire communal dans la logique d'un développement de l'urbanisation à l'intérieur des parties Actuellement Urbanisées.

Bénéficiant d'un positionnement et d'une desserte favorables, la commune de Vallant Saint Georges est de plus en plus soumise à une pression foncière et immobilière que la municipalité souhaitait mieux encadrer, tout en se donnant les moyens de définir un projet de développement communal pour les années à venir.

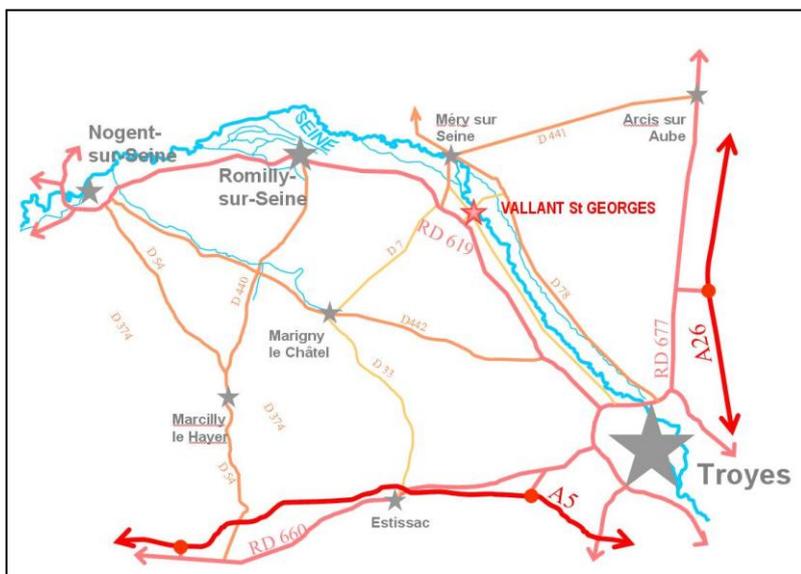
Les objectifs de la présente élaboration sont les suivants :

- **Définir la mise en place d'un projet communal permettant de traduire à l'horizon 10-15 ans, le développement urbain de la commune** en s'appuyant sur :
  - un la définition d'un développement modéré de l'habitat en continuité avec la structure urbaine existante dans une logique de développement spatial cohérent à l'échelle de la commune
  - le fonctionnement de l'activité agricole
  - la prise en compte des éléments bâtis et naturels en terme de préservation et de mise en valeur
  - l'intégration des servitudes d'utilité publique (Eglise classée,...)
- **Favoriser au travers du document la prise en compte des contraintes affectant la commune**, zone inondable en particulier
- **Définir et identifier à l'échelle de la communale des espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels, tant dans une démarche de protection que de valorisation** en s'appuyant :
  - La préservation des zones naturelles
  - le potentiel de développement lié au canal de la Haute-Seine
  - la préservation des espaces boisés
- **Définir les conditions de préservation des espaces agricoles** dans une logique de pérennité

# DIAGNOSTIC

## A. CONTEXTE GENERAL

### 1. TERRITOIRE COMMUNAL



La commune de Vallant Saint Georges dépend administrativement du canton de Méry sur Seine et de l'arrondissement de Nogent sur Seine.

Située dans le quart Nord-Ouest du département de l'Aube, le territoire communal d'une superficie de 1780 hectares s'étend entre Vallée de Seine et Plaine de Champagne Crayeuse.

Traversée par la RD 619, ancienne RN 19, et la voie ferrée Paris-Bâle, mais également par le canal de la

Haute-Seine, la commune de VALLANT SAINT GEORGES se situe en limites des aires d'influence des principaux centres urbains et d'emplois du département que sont l'agglomération Troyenne et le Pays de Romilly-Nogent.

Commune rurale et agricole, Vallant Saint Georges tout en maintenant ses caractéristiques initiales connaît une résidentialisation de sa population liée à la proximité de l'agglomération troyenne mais également à un cadre de vie de qualité lié à la proximité de la Seine et du canal.

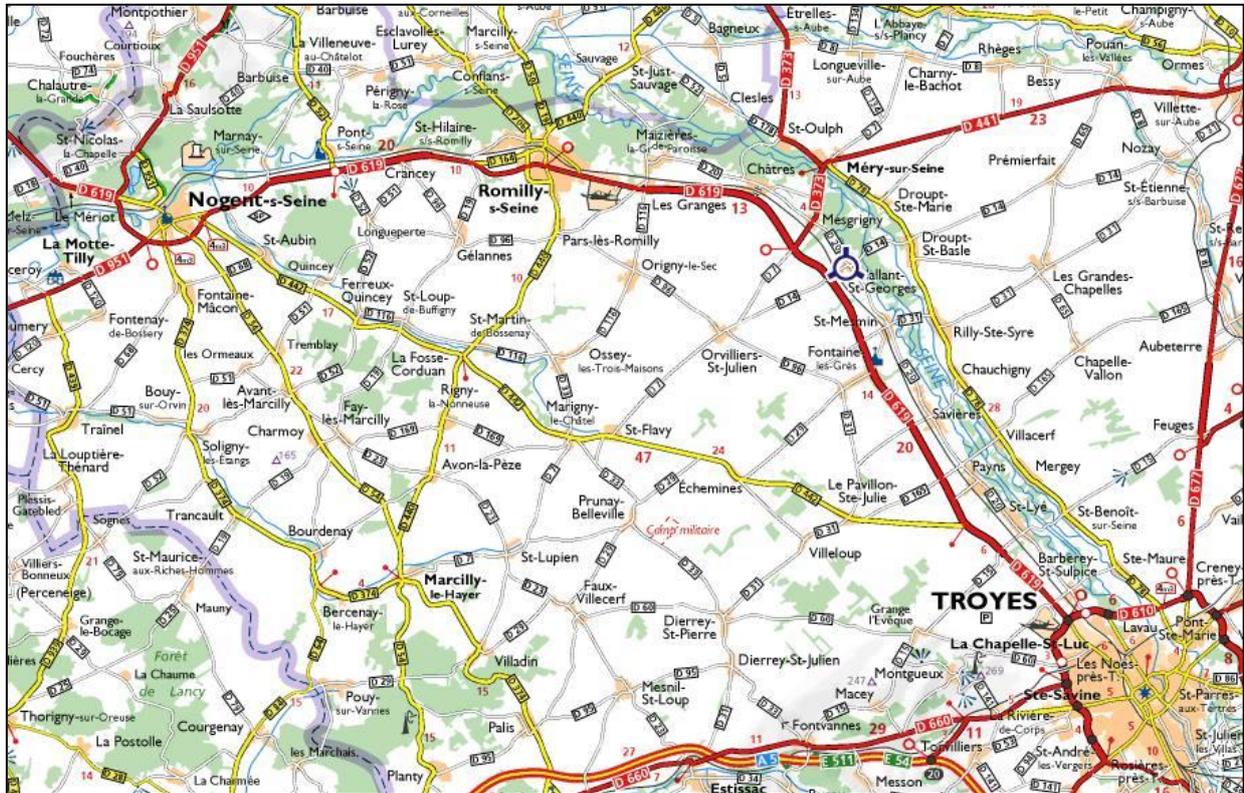
### 2. QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE



Mentionné dès le X<sup>e</sup> S. la particularité actuelle du territoire communal est la disparition du village de Saint Georges ou *Fontaine Saint Georges* situé au sein de la plaine crayeuse, et le maintien d'une seule entité bâtie *Vallans* qui a pris le nom de Vallant Saint Georges.

### 3. UN POSITIONNEMENT INTERESSANT

Située à une quinzaine de kilomètres de Romilly sur seine et à une vingtaine de Troyes, la commune de Vallant Saint Georges est traversée par les principaux axes de communication à l'échelle du département.



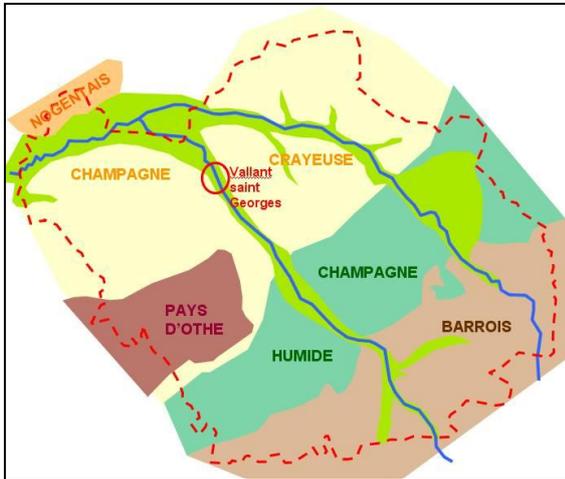
Le positionnement communal entre les deux principaux pôles urbains du département permet à la commune de bénéficier d'un positionnement relativement intéressant par rapport aux aires d'influence de ces deux ensembles. Ce positionnement géographique associé à un cadre de vie de qualité (valle de la Seine, canal,...) confère à la commune une attractivité résidentielle qui se fait de plus en plus pressante au fil du temps, et qu'il convient aujourd'hui d'organiser et de maîtriser.

Vallant Saint Georges au cœur d'une des régions agricole les plus productives, s'insère au cœur d'un espace naturel et de loisirs dont le potentiel ne cesse de s'accroître, offrant à la commune de nouveaux éléments quant au renforcement de son attractivité et de la qualité de son cadre de vie (vélo-voie le long du canal en particulier).

## B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. CADRE PHYSIQUE

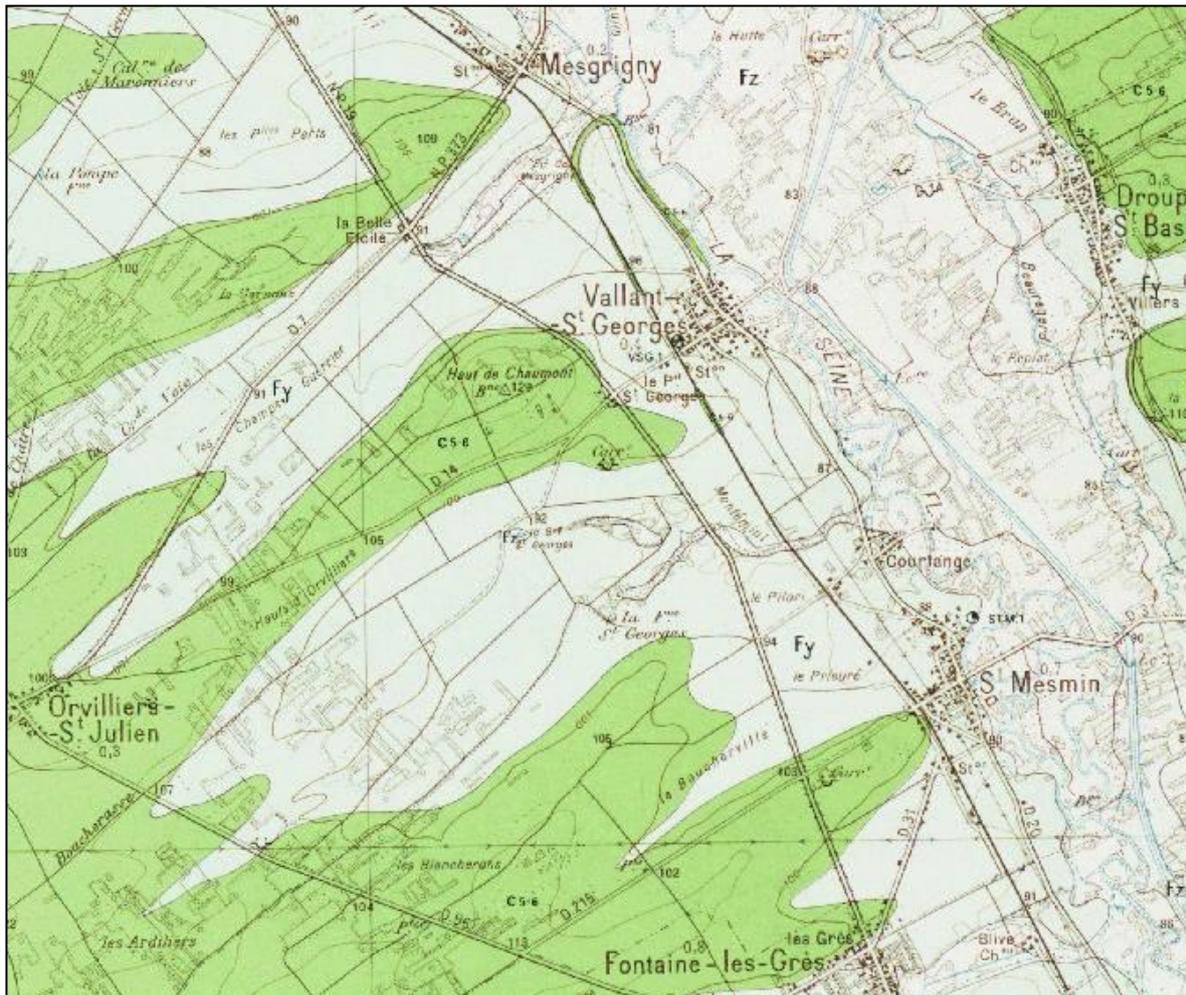
#### 1.1. Géologie



Le territoire de Vallant Saint Georges se positionne à l'interface entre plateau de Champagne Crayeuse et vallée alluviale de la Seine et se caractérise par un relief de plaine aux formes molles liées à la nature même du substrat géologique.

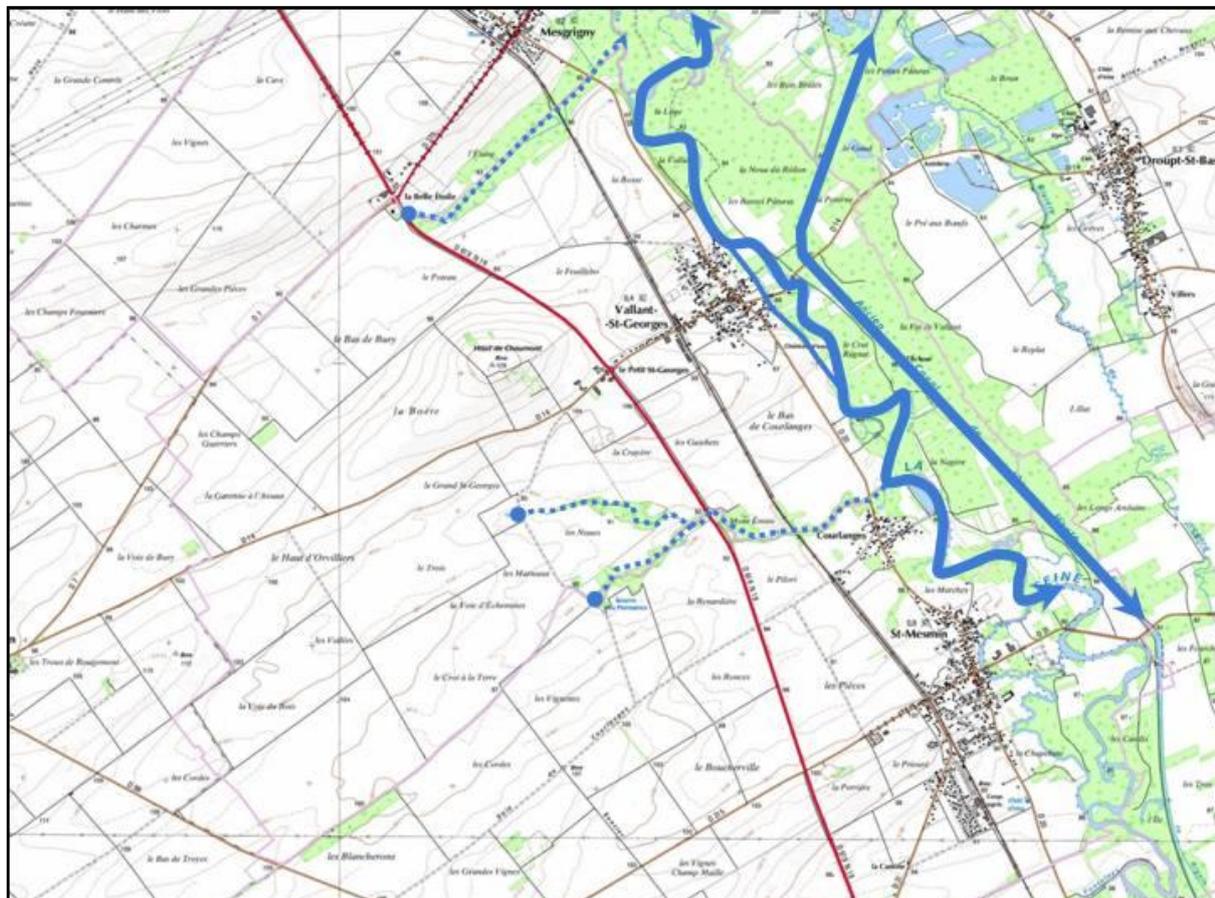
La géologie communale est caractérisée par son uniformité liée aux formations du crétacé et plus particulièrement la craie qui caractérise l'ensemble du territoire communal. Cette épaisse couche de craie (C5e) est recouverte sur une importante partie du territoire par des alluvions issues de dépôts fluviaux plus ou

moins anciens, constitués d'alluvions anciennes (Fy) ou récentes (Fz).



Ce substrat perméable et drainant avec une bonne capacité de restitution hydrique constitue un excellent support au développement de l'agriculture productive.

## 1.2. Hydrographie



Bien que majoritairement situé au sein de la plaine de Champagne crayeuse, le territoire communal se caractérise par un important réseau hydrographique lié en particulier à la Seine que vient accompagner tout un réseau de noues et de fossés. Le canal de la Haute Seine complète pour la partie de la vallée ce réseau. Il convient également de noter la présence au sein de la plaine agricole de cours d'eau intermittents qui suivent un axe Ouest-Est et drainent les eaux issues de résurgences. Au nord du finage au lieu dit la Belle Etoile et au Sud la Fontaine Saint Georges et la source des Fontaines. Ces résurgences génèrent des milieux humides spécifiques accompagnés d'une ripisylve qui sont relativement atypiques dans le paysage largement ouvert et « dégarni » de la Plaine.

## 1.3. Formes du relief

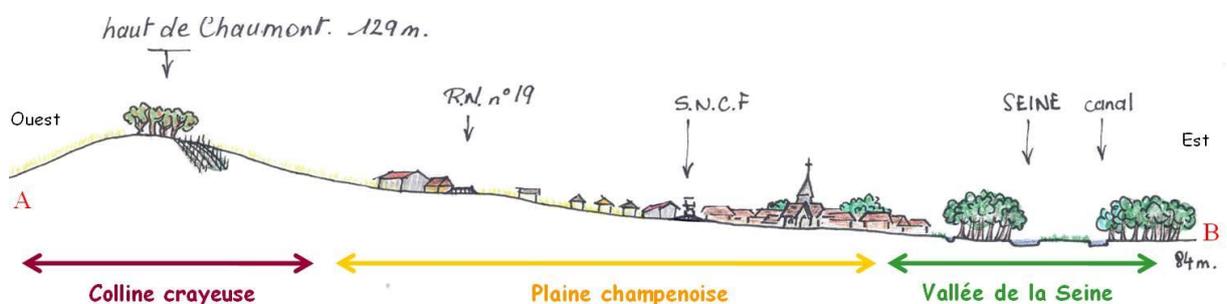
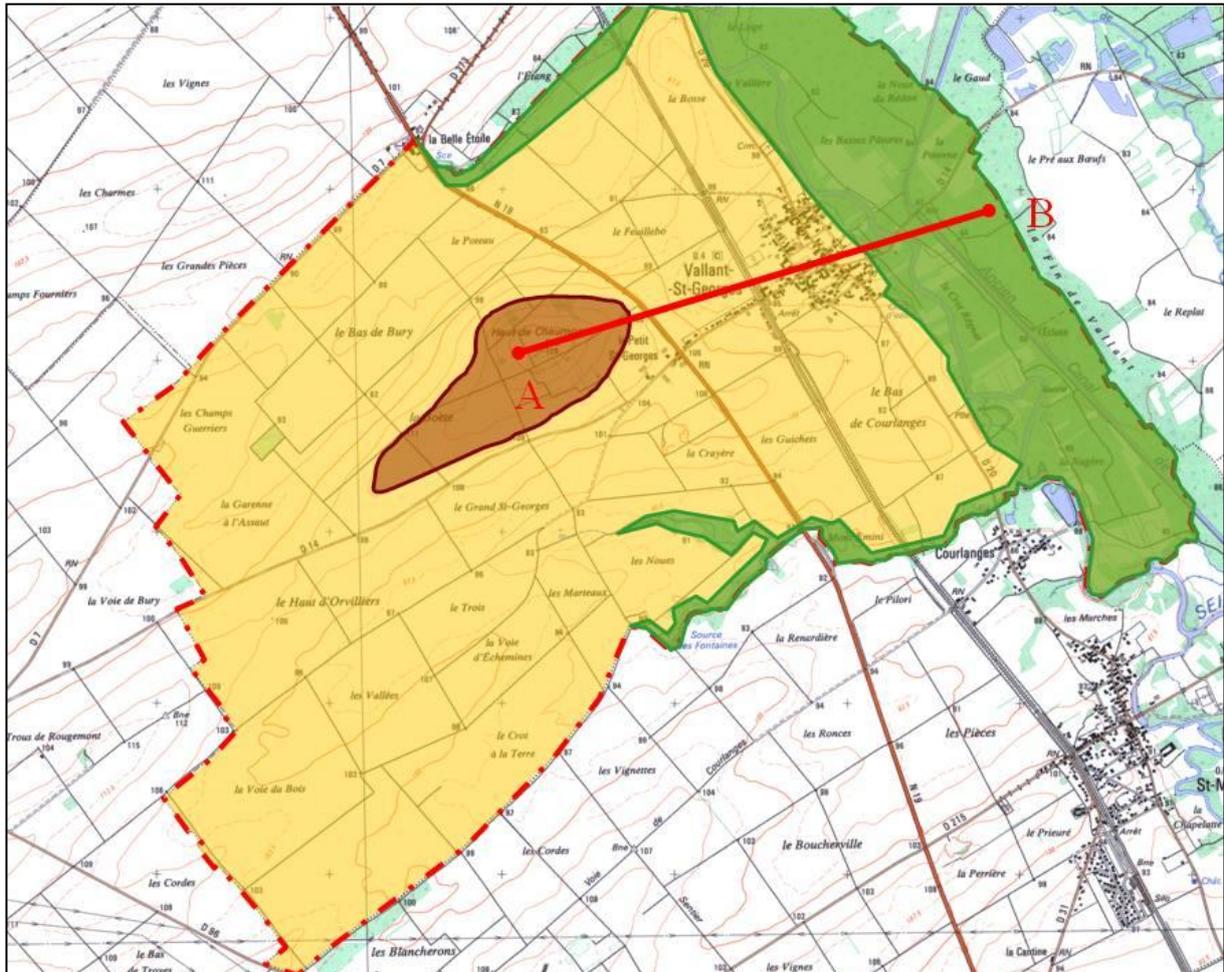
La morphologie communale est directement liée à la nature géologique du sous-sol et aux influences hydriques qui ont au fil du temps modelées un relief de plaine aux formes molles.

La topographie communale s'organise sur un axe Sud-Ouest Nord-Est, les points hauts de la commune se trouvant au niveau de cette frange Sud-Ouest avec des altitudes moyennes de 105 à 110 m. les points bas sont situés au niveau de la vallée de la Seine avec une altimétrie

moyenne de 84-85 m. a noter cependant que cette morphologie n'est pas uniforme avec la présence dans la partie centrale de la butte des Haut de Chaumont qui culmine à 129 m.

Cette inflexion du relief vers la vallée de la Seine est marquée sur les franges Nord et Sud du finage par des talwegs qui matérialise le cours de petits ruisseaux intermittents qui s'accompagnent de secteurs humides et qui viennent border les limites de la commune.

De même le village vient se loger dans une légère dépression aisément identifiable qui confère des limites physiques intéressantes dans la perception de la tache urbaine à l'échelle de la commune.



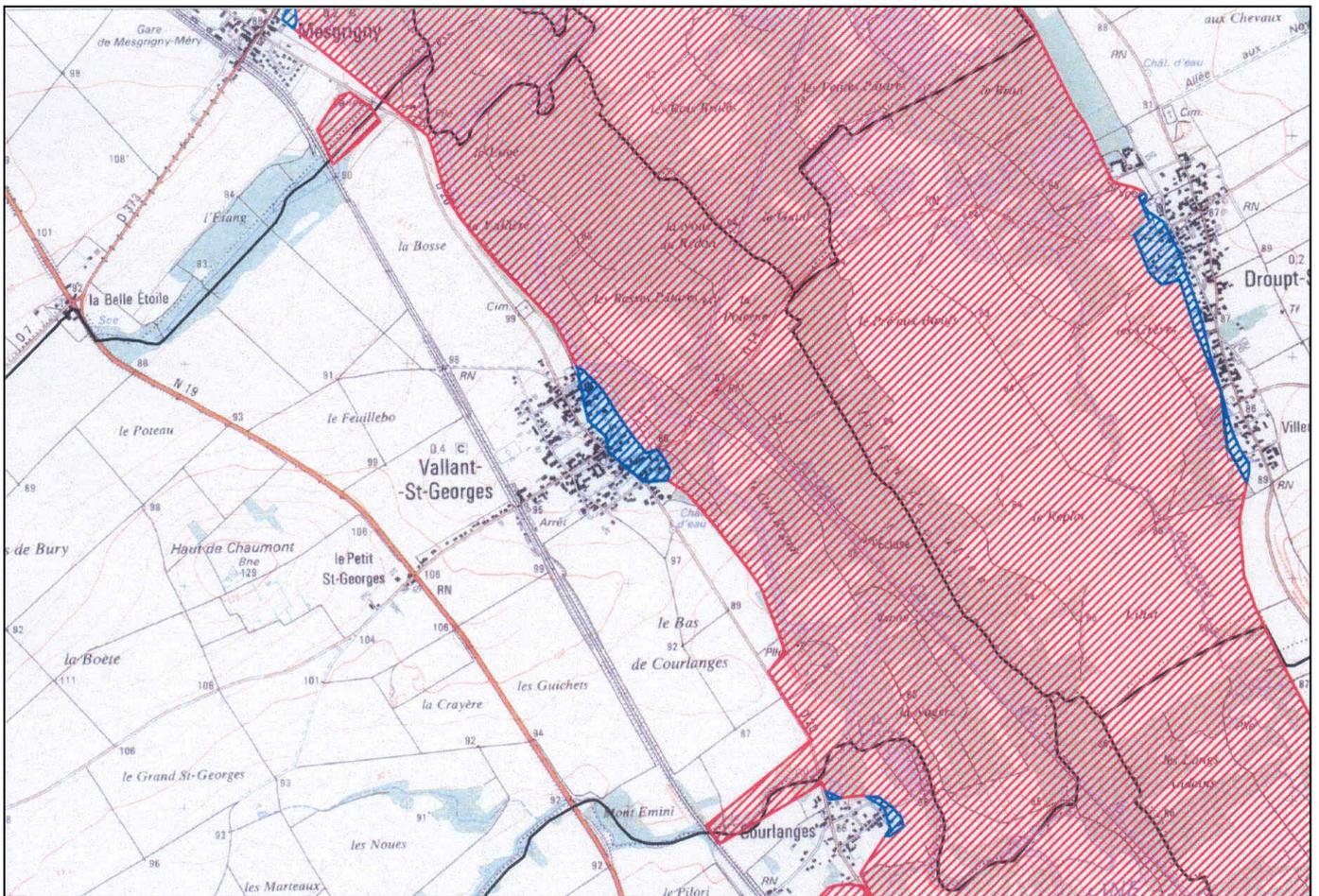
## 1.4. Risques et contraintes

Le territoire de Vallant Saint Georges est concerné par les risques et contrainte suivants :

- Inondation (vallée de la seine)
- Rupture de barrage (barrage réservoir Seine)

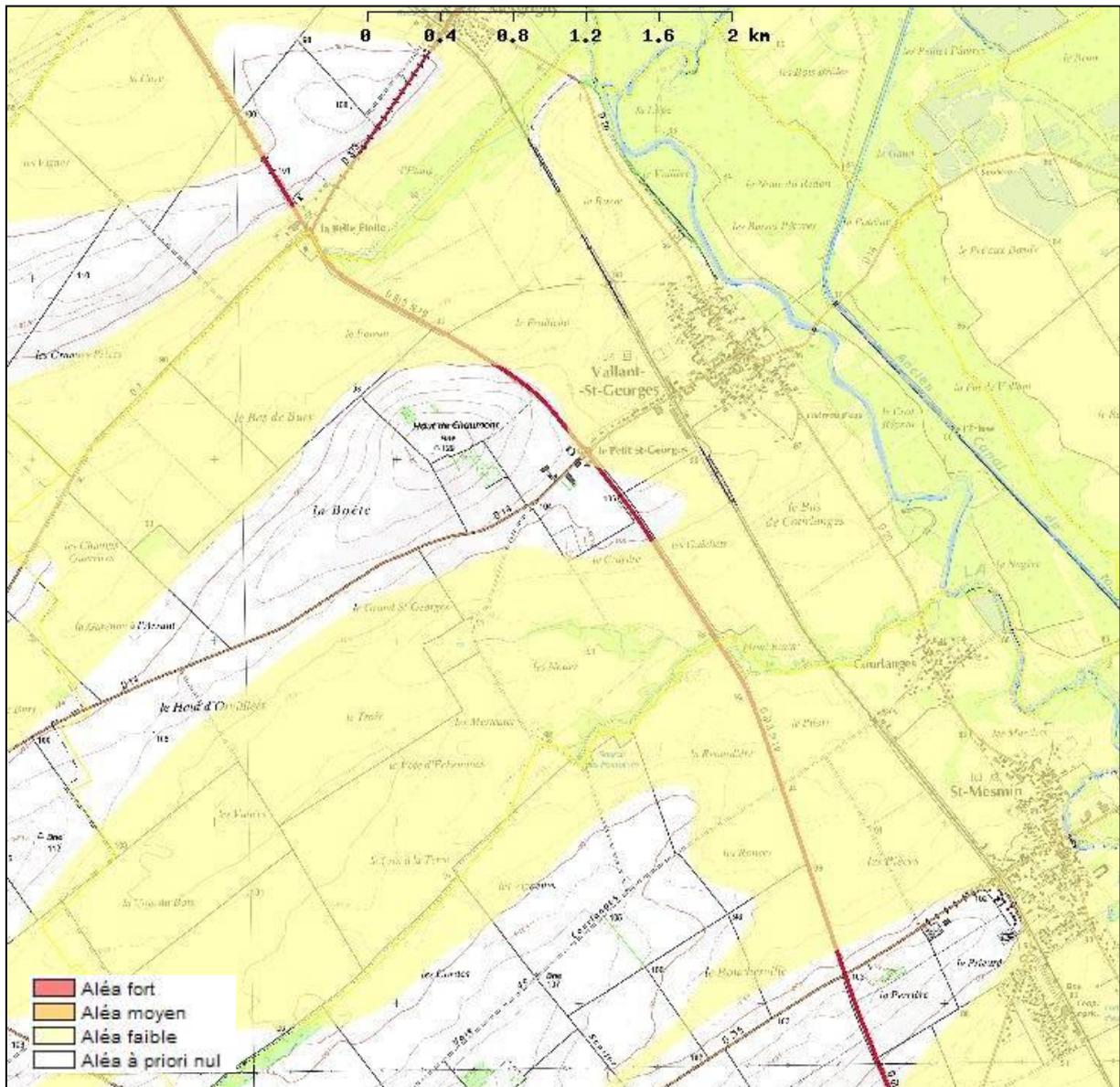
### 1.4.1. Aléa hydraulique

Le territoire de la commune est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la vallée de la Seine Aval approuvé par arrêté préfectoral le 27 janvier 2006. Ce document a été modifié par arrêté préfectoral n°09-0831 du 3 mars 2009.



Les dispositions propres à ce plan de prévention seront reprises dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, au travers des Servitudes d'Utilité Publique et cette contrainte sera à intégrer dans le projet de développement communal et les dispositions des règlements écrits et graphiques.

#### 1.4.2. Retrait et gonflement des argiles



L'aléa retrait-gonflement des argiles reste faible à l'échelle de la commune en raison de la nature du sous-sol, et n'est donc pas de nature à porter préjudice à la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme.



## 2. GEOGRAPHIE ET PAYSAGES

### 2.1. Cadre naturel et occupation du sol



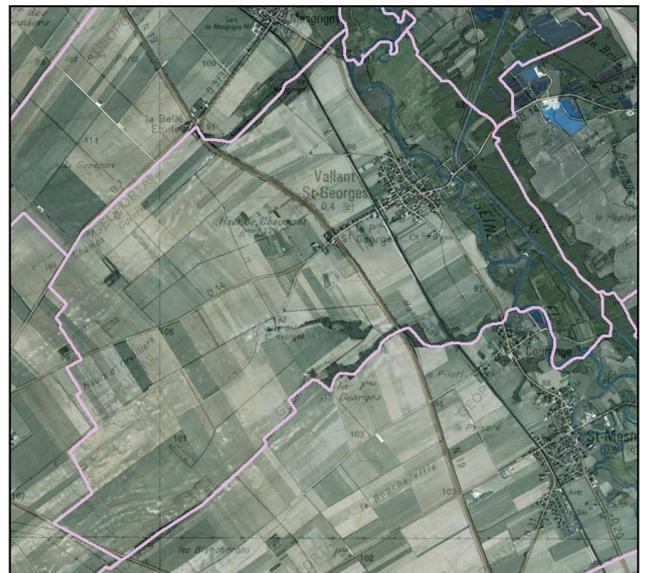
Le territoire communal s'insère au cœur de la région naturelle de la Champagne Crayeuse au sein d'une sous-entité caractérisé par la vallée de la Seine. Le territoire communal est caractérisé par la craie qui modèle des paysages aux formes molles et douces où cependant le tracé du réseau hydrographique marque le paysage en accentuant les formes du relief de part et d'autre de son cours et où les boisements se concentrent.

Ce sont la nature des sols et la présence de l'eau qui ont

conditionnées les formes d'occupation de l'espace organisant le territoire communal de la manière suivante :

- Une vaste zone cultivée qui recouvre la quasi-totalité du territoire communal, largement dévolue à la grande culture,
- Un espace largement boisé qui occupe la frange Est du finage et qui correspond à la vallée de la Seine.

Le village vient s'insérer entre ces deux entités, avec une évolution divergente due aux axes de communication.



#### 2.1.1. La plaine agricole

Recouvrant la majeure partie du territoire communal, les terres de cultures sont caractéristiques des paysages d'openfield de la Champagne Crayeuse. D'une manière générale l'espace est dévolu à la fonction productrice et les autres formes d'occupation du sol ne sont présentes que de manière résiduelle.

A noter au sein de ce vaste ensemble quelques espaces résiduels constitués de vergers en particulier sur la butte des Hauts de Chaumont, mais surtout les lignes boisées accompagnant les résurgences hydrauliques

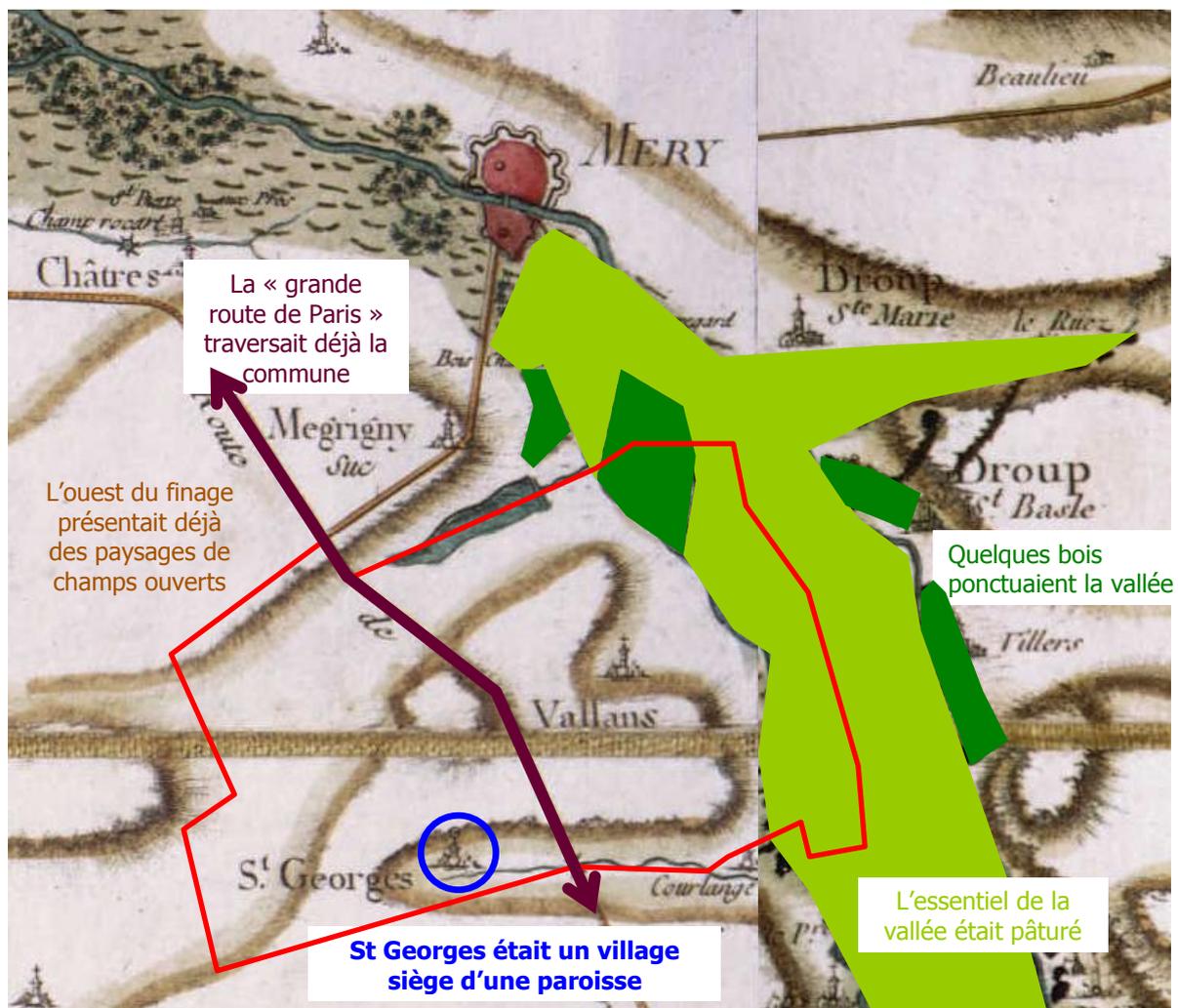
### 2.1.2. La vallée de la Seine

A l'opposé de la plaine agricole, cet espace est celui du végétal permanent (prairies et boisements) les conditions d'occupation du sol sont également conditionnées par les caractéristiques physiques du milieu. La présence de l'eau et les risques de submersion réduisant les possibilités de mise en culture, assurant ainsi le maintien d'une couverture boisée ou herbagère qui caractérise l'ensemble de la vallée alluviale.

### 2.1.3. La trame bâtie

La trame bâtie de la commune est située à proximité de la vallée de la Seine avec un appendice qui s'étire entre le village et le hameau du Petit Saint Georges situé de l'autre côté de la RD 619. À l'exception de cette excroissance à l'Ouest, la trame bâtie de la commune est restée relativement homogène dans son positionnement.

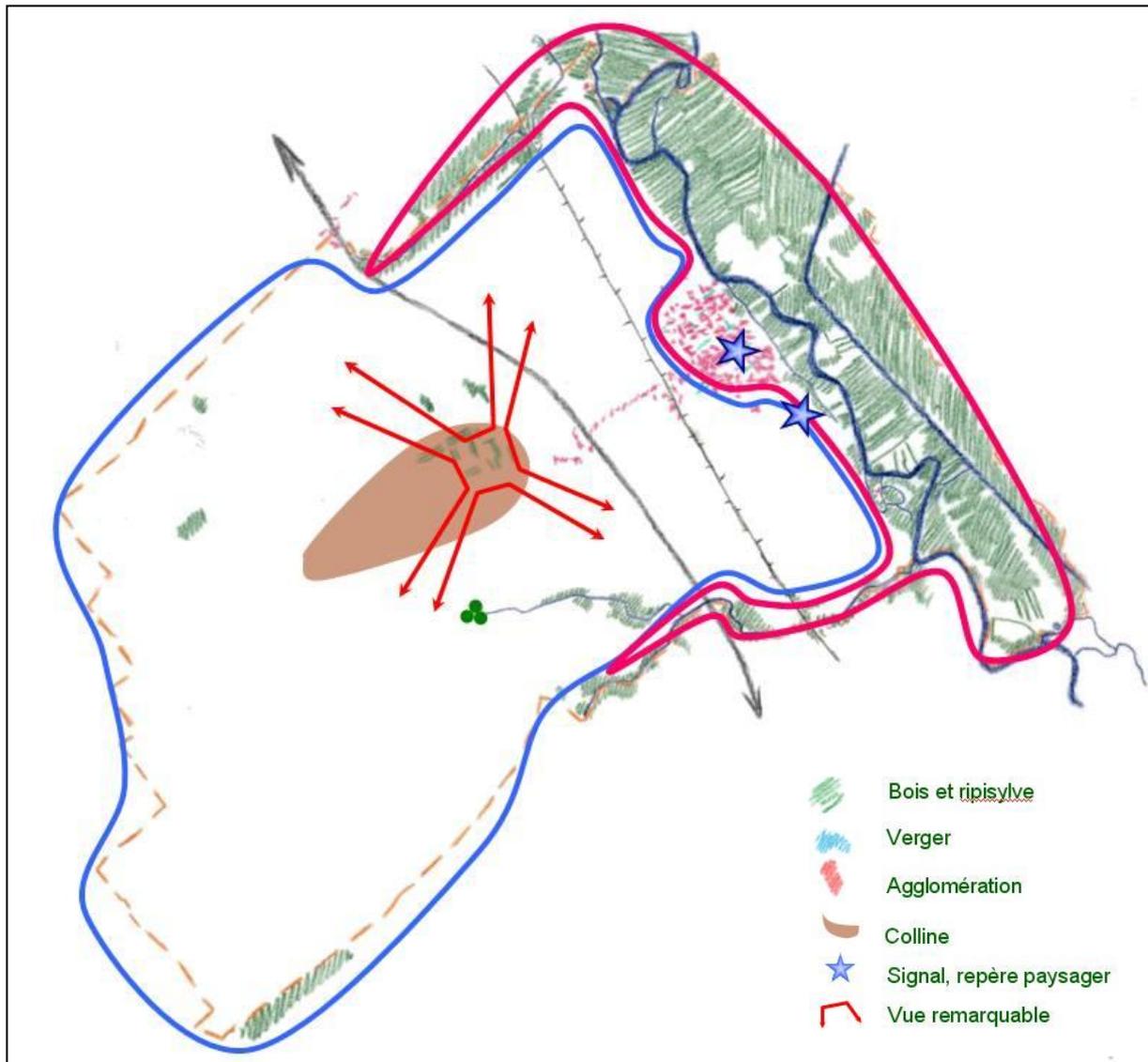
### 2.1.4. Evolutions et permanences dans l'occupation du sol



Une vue d'ensemble du territoire permet de distinguer les évolutions et permanences dans l'occupation du sol. Les éléments clés perdurent pour l'essentiel dans le temps, en particulier dans les modes d'occupation du sol avec une plaine agricole ouverte qui a perduré au fil du

temps moyennant cependant des adaptations fonctionnelles liées à l'exploitation des parcelles (remembrement, suppression des haies,...). Ces permanences se retrouvent également à l'échelle de l'entité bâtie de Vallant qui s'insère dans une légère dépression topographique ; à contrario la commune a connu d'importantes évolutions, comme en particulier la disparition de l'entité bâtie de Saint Georges, et le changement d'occupation des sols de la vallée, où les pâtures ont peu à peu été supplantées par les boisements.

## 2.2. Éléments du paysage



Le paysage communal peut être divisé en deux entités distinctes qui reposent chacune sur les modes d'occupation des sols. Un secteur ouvert qui correspond à la plaine agricole et un secteur plus fermé qui correspond à la vallée de la Seine.

### 2.2.1. Les espaces ouverts : la plaine crayeuse

Toute la partie Ouest de la commune caractéristique de la plaine agricole offre un paysage largement ouvert aux perspectives lointaines, caractérisé par un parcellaire agricole aux formes rectangulaires ou les éléments de verticalité sont peu voire pas présents.



Ce paysage qui peut sembler « banal » n'en présente pas moins des enjeux particuliers en terme de préservation, en particulier dans le cadre de l'implantation de construction, mais également en terme de composition et d'organisation. En effet la simplicité relative de cet ensemble permet au travers d'aménagement spécifique de souligner certains points clés. Les boisements en lignes ou en bosquets permettent ainsi aisément de matérialiser des points de repères ou des espaces spécifiques et d'affirmer leur positionnement.

Encore plus qu'au sein de la vallée de la Seine, une attention toute particulière doit être portée à cet élément ponctuel qui matérialise des éléments actuels ou passés en terme d'occupation de l'espace (*les quelques boisements présents à proximité de la Fontaine Saint Georges permettent de rappeler le site de l'ancien village*).



### 2.2.2. Les espaces fermés

L'approche de la vallée de la Seine et les inflexions topographiques qui marquent les limites du lit majeur associées à une densification de la couverture boisée génèrent des ensembles paysagers plus restreints, ou les perspectives se ferment sous l'effet conjugué de la topographie et de la couverture boisée.

Le village de Vallant Saint Georges vient s'insérer dans un de ces espaces ; en effet la trame urbaine originelle de la commune reste confinée entre des limites physiques aisément identifiables d'origine naturelle ou humaine. En effet la voie ferrée a marqué pendant de nombreuses décennies la limite Ouest du village en créant une barrière peu perméable, seules les constructions réalisées à la fin des années 70 sont venues changer cette limite en créant un appendice bâti entre le hameau du petit Saint Georges le long de la RD 619 et le reste du village.

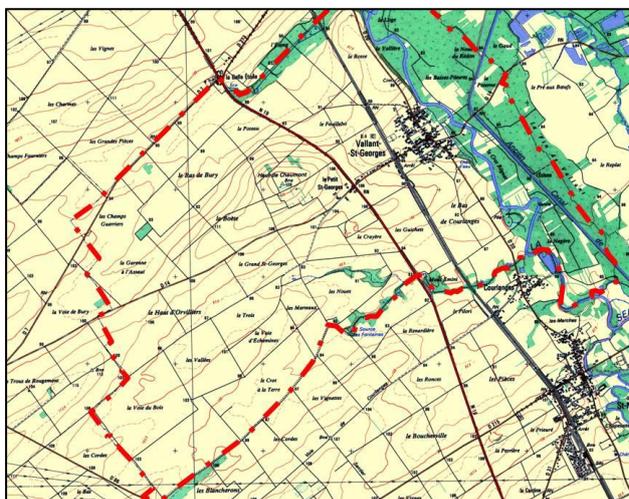
De même les limites Nord et Sud du village sont aisément perceptibles. En effet les constructions s'inscrivent dans une dépression topographique assurant une insertion paysagère de la trame bâtie.



Tant en venant du Sud que du Nord le village ne se découvre que passé les inflexions du relief, à l'exception du phare paysagé que constitue le château d'eau, le village reste imperceptible.

### 2.2.3. Les éléments structurants du paysage

Indépendamment de la composition du paysage en deux grandes entités, l'une ouverte et l'autre plus confinée, des éléments spécifiques viennent structurer et organiser le paysage communal, en particulier l'arbre sous toutes ses formes qui est l'élément principal de cette composition paysagère.



Bien qu'ils aient presque disparu du territoire communal, les boisements jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale structuration. Ils soulignent les fonds de vallées humides et marquent une nette rupture entre les paysages ouverts de la plaine et ceux plus intimes de la vallée de la Seine.

En bosquets ils animent la plaine champenoise et soulignent d'autant plus certaines formes d'occupation de l'espace, vergers sur le Butte Chaumont, emplacement de l'ancien village de Saint Georges,... de plus aux abords du village ces boisements créent les conditions d'une intégration paysagère de la trame bâtie tout en créant un espace de transition avec les terres cultivées. Cette notion de coupure végétale sera particulièrement à prendre en compte lors de la définition du projet communal et pourra être un des éléments à intégrer dans le cadre des principes d'aménagement à même de faciliter l'intégration du bâti dans l'espace communal.



Cette structuration de l'espace par le végétal se retrouve également au sein de la trame bâtie avec les alignements boisés des places offrant des espaces de respiration dans le tissu urbain de la commune.

### 2.3. Milieux naturels

Le territoire communal s'insère dans le vaste ensemble naturel de la vallée de la Seine et se caractérise donc par des milieux naturels d'importance le plus souvent liés à la présence de l'eau et au caractère humide des terrains.

Ces milieux naturels présentent des intérêts faunistiques et floristiques importants d'autant plus affirmés que vient s'opposer à ces espaces la trame « dégarnie » de la plaine agricole.



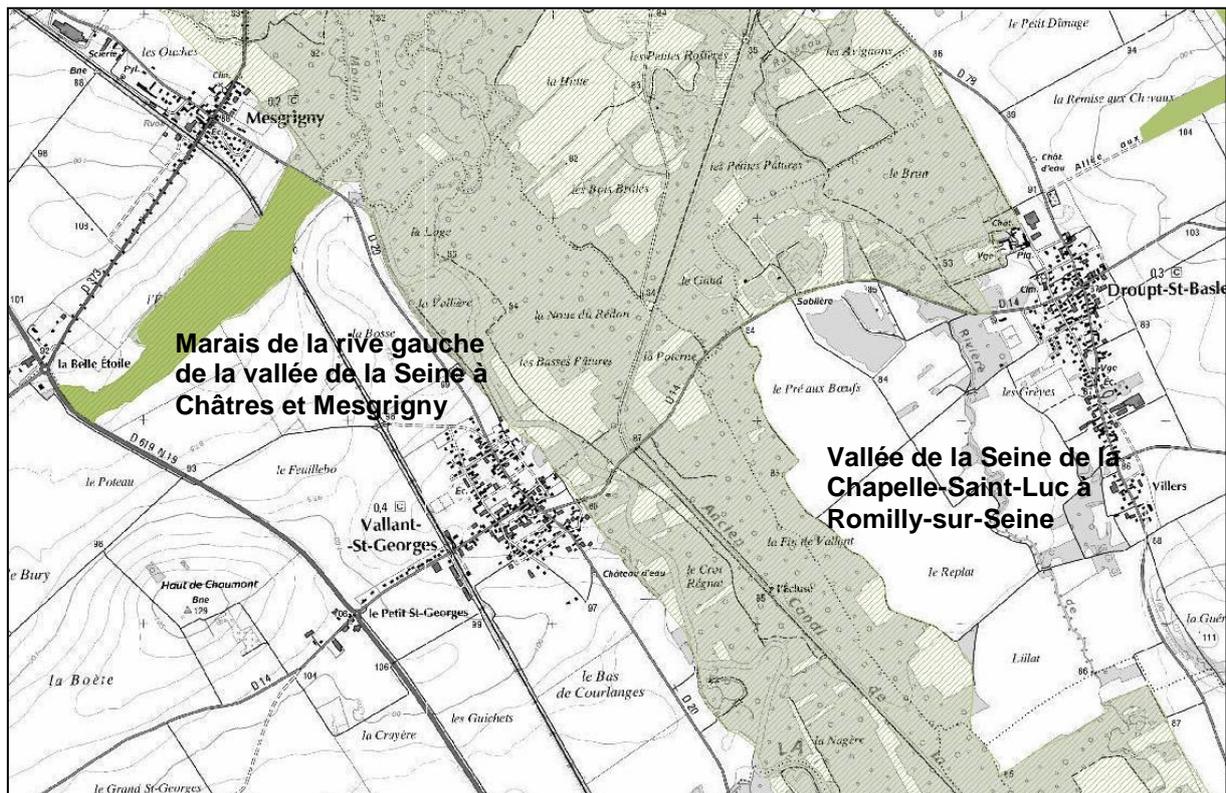
### 2.3.1. Milieux naturels spécifiques<sup>1</sup>

Les ZNIEFF sont un inventaire patrimonial au droit de secteurs particulièrement intéressants sur le plan écologique, notamment en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes qu'ils constituent, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées. Les objectifs de ces inventaires sont de :

- Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national.
- Etablir un inventaire cartographié constituant une des bases scientifiques majeures de la politique nationale de protection de la nature.
- Avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles

Le territoire de la commune est concerné par les ZNIEFF suivantes :

- ZNIEFF type II n° 210009943 : **Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine**
- ZNIEFF type I n° 210009859 : **Marais de la rive gauche de la vallée de la Seine à Châtres et Mesgrigny**



*La vallée du cours inférieur de la Seine depuis la Chapelle-Saint-Luc jusqu'à Romilly-sur-Seine constitue une ZNIEFF de type II de plus de 7200 hectares, possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore.*

*Elle comprend 5 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, des noues et des bras morts, plans d'eau et leur végétation d'exondation. Les cultures, les peupleraies et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.*

*Les forêts sont encore assez bien représentées, mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies monospécifiques. En général, la strate arborescente est dominée par le frêne, le chêne pédonculé, le tilleul à petites feuilles, l'orme champêtre, l'érable sycomore, l'érable plane, le bouleau verruqueux, l'aulne, les peupliers et avec le rare frêne à feuilles étroites.*

*On en distingue plusieurs types en fonction de la hauteur de la nappe phréatique.*

*La végétation des prairies inondables est dominée par les graminées (houlque laineuse, flouve odorante, vulpin genouillé, fléole des prés, fétuque des prés, fétuque rouge, avoine élevée, gaudinie fragile, trisète dorée, fétuque roseau, pâturin commun) qu'accompagnent la violette élevée (protégée en France, très rare et en régression spectaculaire), l'inule des fleuves, le pâturin des marais, l'oenanthe moyenne (tous trois protégés au niveau régional, en très forte régression et inscrits sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), le lychnis fleur de coucou, le salsifis des prés, le plantain lancéolé, la renoncule rampante, la renoncule âcre, la succise des prés, l'oseille sauvage... La moliniaie subsiste très localement et renferme deux espèces inscrites sur la liste rouge régionale : l'oenanthe de Lachenal et la violette naine ("la Presle" à Saint-just Sauvage) qui possède ici une de ses trois localités champardennaises.*

*Au niveau des méandres de la Seine, des dépressions de la vallée et des vallons latéraux se rencontrent différents groupements marécageux :*

- *cladiaies avec la renoncule grande douve (protégée en France) abondante.*
- *filipendulaies et mégaphorbiaies, avec l'euphorbe des marais (inscrite sur la liste rouge régionale) et guimauve officinale.*
- *cariçaies à grandes laïches (laïche raide, laïche des marais, laïche des rives, laïche aigüe, laïche faux-souchet, etc.), avec la gesse des marais (protégée au niveau régional) et le peucedan des marais, inscrits tous les deux sur la liste rouge régionale.*
- *roselières (phragmitaies, typhaies, phalaridaies, scirpaies), avec la germandrée des marais, protégée en Champagne-Ardenne.*

*De grosses sources latérales alimentées par la nappe phréatique de la craie sont à l'origine d'inondations hivernales parfois très tardives, créant de vastes "mares" et "étangs" temporaires jusqu'à la fin du printemps, avec une végétation amphibie de type magnocariçaie et roselière.*

*La végétation aquatique des noues et des mares (et dans une moindre mesure des étangs et gravières) est typique avec des espèces communes (butome en ombelle, myriophylle verticillé, élodée du Canada, lentille à trois lobes, petite lentille d'eau, etc.) et plusieurs espèces rares inscrites sur la liste rouge régionale dont le rubanier nain (également protégé en Champagne-Ardenne), la renoncule aquatique, le potamot coloré, le potamot à feuilles*

*flottantes et l'utriculaire vulgaire. La végétation des rives exondées est caractérisée par la présence du cresson jaune, de la renouée amphibie, du jonc des crapauds, de l'hydrocotyle vulgaire, de la renouée flammette, du plantain d'eau, du samole de Valérand, de la grande berle, de la laïche tardive et de la salicaire à feuilles d'hyssope, ces quatre dernières espèces étant inscrites sur la liste rouge.*

*Une des richesses de la ZNIEFF est due à la présence de petits crustacés rarissimes liés aux mares temporaires de la vallée mais surtout des vallons latéraux. L'inventaire (effectué par N. Rabet et J. F. Cart) a permis de recenser notamment : *Chirocephalus spinicaudatus*, endémique du Bassin Parisien, considéré comme éteint et redécouvert ici en 1999 (source de la "Croix Gironde"), *Diaptomus rostris* avec trois localisations en France en 1999, *Lynceus brachyurus* présent dans seulement deux stations en France et *Hemidiaptomus amblyodon* avec huit localisations en France en 1999, dont cinq nouvelles dans la vallée de la Seine. Un inventaire a également été effectué sur les mollusques (bivalves d'eau douce et gastéropodes) avec près d'une trentaine d'espèces inventoriées dont certaines peu communes.*

*La présence des mares et des milieux humides favorisent les libellules et les demoiselles avec deux espèces inscrites sur la liste rouge régionale des Odonates, la grande aeschne et le sympétrum méridional, accompagnés d'espèces plus courantes (agrion élégant, agrion jouvencelle, libellule écarlate, sympétrum rouge sang, etc.). Les Orthoptères sont également bien représentés dans les prairies : on y rencontre ainsi le conocéphale bigaré, la decticelle bariolée, la decticelle cendrée, le criquet des clairières, le criquet des pâtures, la grande sauterelle verte, etc. Les papillons les plus couramment rencontrés sont le paon-du-jour, le petit Mars changeant, le machaon, le vulcain, le procris, le tircis, l'échiquier...*

*Les batraciens sont également bien représentés avec deux espèces de la liste rouge régionale, le pélodyte ponctué, très rare en Champagne-Ardenne (présent çà et là dans la vallée et particulièrement abondant au niveau de la source de l'Armanche) et le triton crêté (inscrits aux annexes II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats). Totalement protégés sur le territoire français, ils figurent également dans le livre rouge de la faune menacée en France (catégorie vulnérable).*

*Les oiseaux, encore peu étudiés, sont variés et bien caractéristiques de ce type de milieu ; la vallée est fréquentée par des oiseaux aquatiques tels que le petit gravelot (nicheur rare inscrit dans la liste rouge régionale des oiseaux), la poule d'eau, le canard colvert et le martin pêcheur (qui s'y reproduisent), par le chevalier guignette, le râle aquatique, le héron, l'hirondelle des rivages (certainement nicheuse), le gobemouche gris, la pie-grièche grise (liste rouge) ainsi que par des oiseaux des milieux forestiers ou buissonnants (pic épeiche, pic épeichette, loriot des chênes, bouvreuil pivoine, sittelle torchepot, pigeon ramier, etc.). Une étude plus approfondie permettrait des découvertes intéressantes.*

*La ZNIEFF, seule zone "verte" dans un secteur totalement dévolu à l'agriculture, est encore en assez bon état : elle est néanmoins de plus en plus dégradée par la mise en culture des prairies, par les plantations de peupliers et très menacée par la recolonisation forestière des marais et des prés abandonnés.*

*La ZNIEFF des marais de la rive gauche de la vallée de la Seine est située entre les villages de Châtres et de Mesgrigny, dans le département de l'Aube. Elle fait partie de la grande ZNIEFF de type II de la vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine. Elle est composée de deux parties distinctes : un ensemble de mares et marais situé à l'est de la commune de Châtres constituait la ZNIEFF initiale. Il lui a été rattaché les marais et boisements marécageux latéraux à la vallée situés au sud-est de Mesgrigny.*

*Les magnocariçaies sont bien développées, surtout dans le secteur nord de la ZNIEFF. Elles sont constituées par la laïche des rives, la laïche faux-souchet, la laïche des marais, la laïche aigüe et la laïche raide (qui forme de grands touradons), le jonc à tépales obtus, la prêle des eaux, le pigamon jaune, le séneçon des marais, la salicaire, le marisque, etc. Les phragmitaies couvrent une surface moins importante que les magnocariçaies mais sont souvent en mosaïque avec ces dernières. Elles sont surtout composées par le roseau et le calamagrostis des marais, qu'accompagnent la massette à feuilles étroites, la laïche tomenteuse, la glycérie aquatique, la baldingère, l'iris faux-acoire, le gaillet des marais, l'épilobe hirsute, etc. Ces milieux sont parsemés de saules qui peuvent former par endroits des saulaies basses à saule cendré et saule pourpre (bien développées à Mesgrigny). Les boisements sont constitués par la peupleraie à grandes herbes (plantée) et la frênaie à groseillier rouge, avec le chêne pédonculé, l'érable sycomore, la bourdaine et de nombreux arbustes calcicoles. Une pelouse mésophile se rencontre dans la partie sud de la zone : malgré sa faible superficie on y remarque de nombreuses orchidées (orchis militaire, ophrys mouche, orchis pyramidal, listère ovale) accompagnées par le brome dressé, l'avoine pubescente, la coronille variée, le gaillet vrai, l'euphorbe petit-cyprès, etc. Les mares et les petites gravières possèdent une végétation aquatique bien caractéristique avec des communautés flottantes à lentilles d'eau, nénuphars et utriculaires, des groupements immergés à potamots et myriophylles et une végétation de bords des eaux à rubanier nain, samole de Valérand, hydrocotyle vulgaire et plantain d'eau. Quelques jachères se rencontrent ici et là.*

*De nombreuses espèces végétales rares et protégées se rencontrent dans la ZNIEFF : la violette élevée (en bordure de certains chemins et de quelques mares) protégée en France, le pâturin des marais, le rubanier nain et la gesse des marais protégés au niveau régional. Tous les quatre sont inscrits sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne, de même que l'euphorbe des marais, le samole de Valérand, l'utriculaire vulgaire, la renoncule aquatique, la laïche tardive et le potamot à feuilles flottantes.*

*La présence des mares et des milieux humides favorisent les libellules et les demoiselles avec une espèce inscrite sur la liste rouge régionale des Odonates, la grande aeschne, accompagnée par l'agrion élégant, l'agrion jovencelle, la libellule écarlate, le sympétrum rouge sang, etc.*

*Les oiseaux sont variés et bien caractéristiques de ce type de milieu ; la zone est fréquentée par la poule d'eau et le martin pêcheur (qui s'y reproduisent), par le chevalier guignette, le héron, l'hirondelle des rivages, ainsi que par des oiseaux des milieux forestiers ou buissonnants (loriot des chênes, bouvreuil pivoine, sitelle torchepot, pigeon ramier, etc.). La zone est encore en bon état, elle est menacée dans son ensemble par la populiculture, par la recolonisation naturelle des ligneux et pour les groupements de bordure des mares et des chemins humides par la fréquentation humaine et le piétinement des berges qui en découle.*

### 2.3.2. Zones humides

La commune de Vallant Saint Georges de part sa situation comporte de vastes zones humides qui concentrent les principaux milieux naturels remarquables du territoire. Ces zones font l'objet d'un inventaire à l'échelon régional (voir cartographie ci-après). Ces espaces d'intérêt national tels qu'ils sont définis à l'alinéa 1 de l'article L.211-1 du code de l'environnement font l'objet d'une identification au titre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du bassin Seine Normandie).

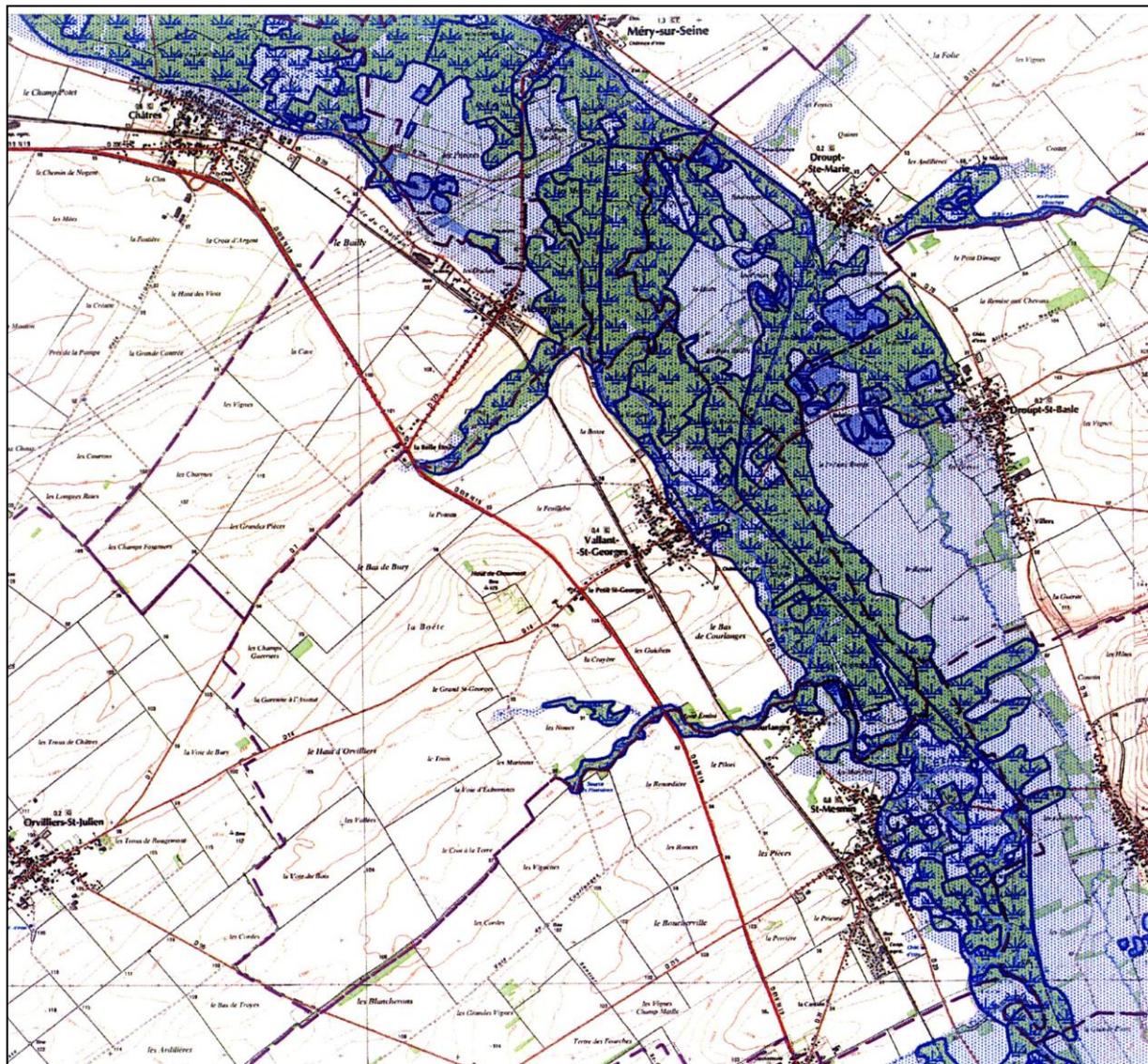
La préservation de ces espaces se doit de s'appuyer sur les dispositions de ce document et en particulier conformément aux dispositions de l'article 19 de mettre fin à la disparition de ces zones humides et de préserver, maintenir et de protéger leur fonctionnalité.

La disposition 83 du SDAGE prévoit que ces espaces soient protégés par les documents d'urbanisme

Article L211-1 du code de l'Environnement

I. - Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

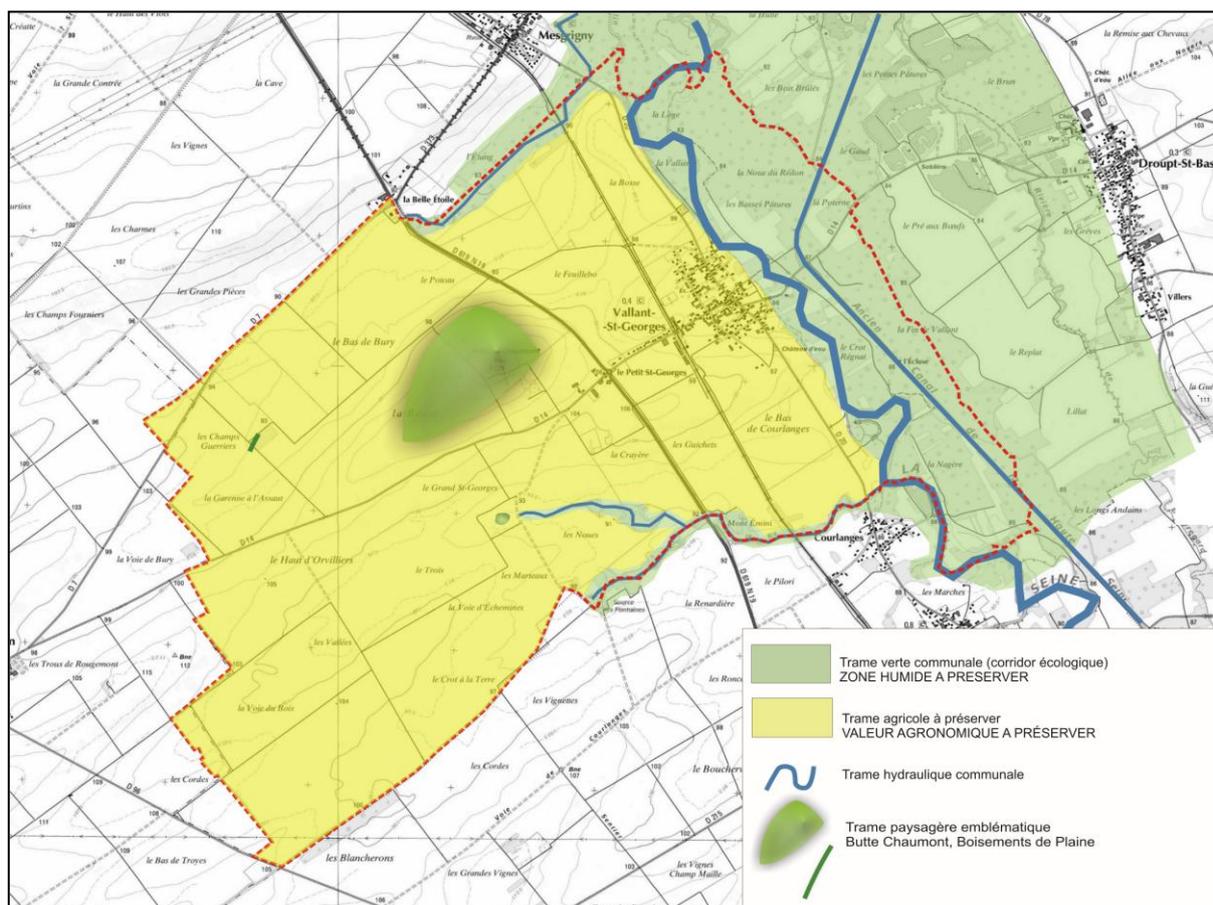
1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;



### 2.3.3. Enjeux environnementaux à l'échelle du territoire

La composition géographique du territoire communal permet d'identifier deux espaces principaux en termes d'organisation de l'espace, la plaine cultivée et la vallée alluviale. En complément de ces deux grands ensembles il est possible de tenter de définir un maillage du territoire qui repose sur les formes d'occupation des sols et les éléments clés à prendre en considération et à préserver.

Les éléments cartographiques ci-après ont pour objet de localiser ces espaces qui jouent un rôle primordial en termes de liaison entre espace agricole et espace naturel de la vallée de la Seine. Cette trame est un des éléments clé à prendre en considération dans le cadre du projet de PLU, dans une logique de préservation de ces éléments qui constituent aujourd'hui des espaces clés à préserver.



A partir de cet état des lieux il est possible de dégager des enjeux spécifiques environnementaux à l'échelle du territoire communal. Ces enjeux vont être intégrés dans la démarche du PLU instituée par la commune dans un souci de préservation et de mise en valeur des milieux naturels mais également de promotion et du cadre de vie communal.

Ces zones présentent un intérêt en terme de patrimoine faunistique et floristique qu'il convient de préserver mais également d'un point de vue fonctionnels pour l'habitat qu'ils offrent aux populations animales et végétales mais également en terme de corridor écologique. Le linéaire « vert » de la vallée de la Seine auxquels viennent se greffer les ruisseaux latéraux constituent des espaces d'intérêt majeur tant d'un pont de vue faunistique que fonctionnel. En effet la vallée de la Seine et ces vastes milieux naturels de bois, prairies

offrent les conditions optimales à une gestion des crues par expansion naturelle, mais également d'épuration de eaux.

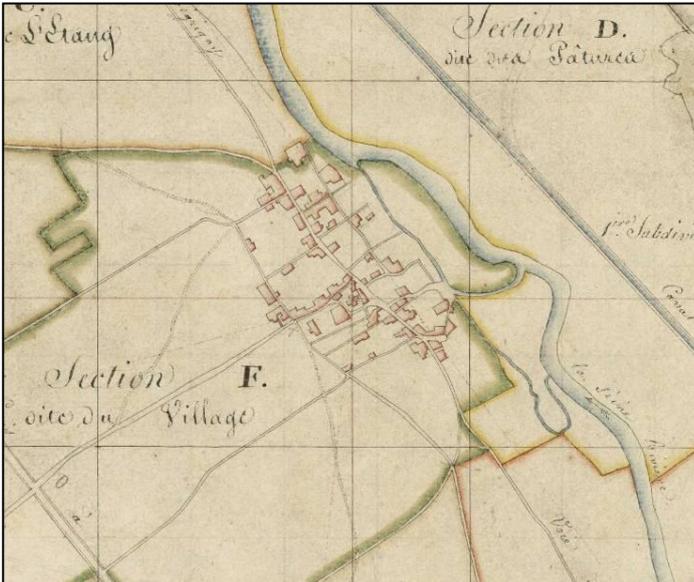
Ces enjeux peuvent être définis selon deux types, les enjeux patrimoniaux propres à la protection d'espace qui accueillent des espèces animales protégés voire rares mais également fonctionnelles par le rôle que jouent ces zones humides sur la régulation hydraulique, sur l'habitat des populations animales et végétales mais également sur la fonction de corridor écologique que représentent ces milieux.

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme se devra d'intégrer ces enjeux en particulier lors de la détermination de sa politique d'aménagement et de développement durable mais surtout lors de la traduction de son projet à l'échelle des documents réglementaires en visant à garantir :

- Le maintien des espaces naturels et des continuités écologiques
- La préservation des boisements emblématiques, en particulier à l'échelle de la plaine crayeuse
- La préservation des espaces agricoles
- La préservation des éléments paysagers emblématiques (Butte Chaumont, boisement de plaine)

### 3. CADRE URBAIN

#### 3.1. Organisation et structuration urbaine



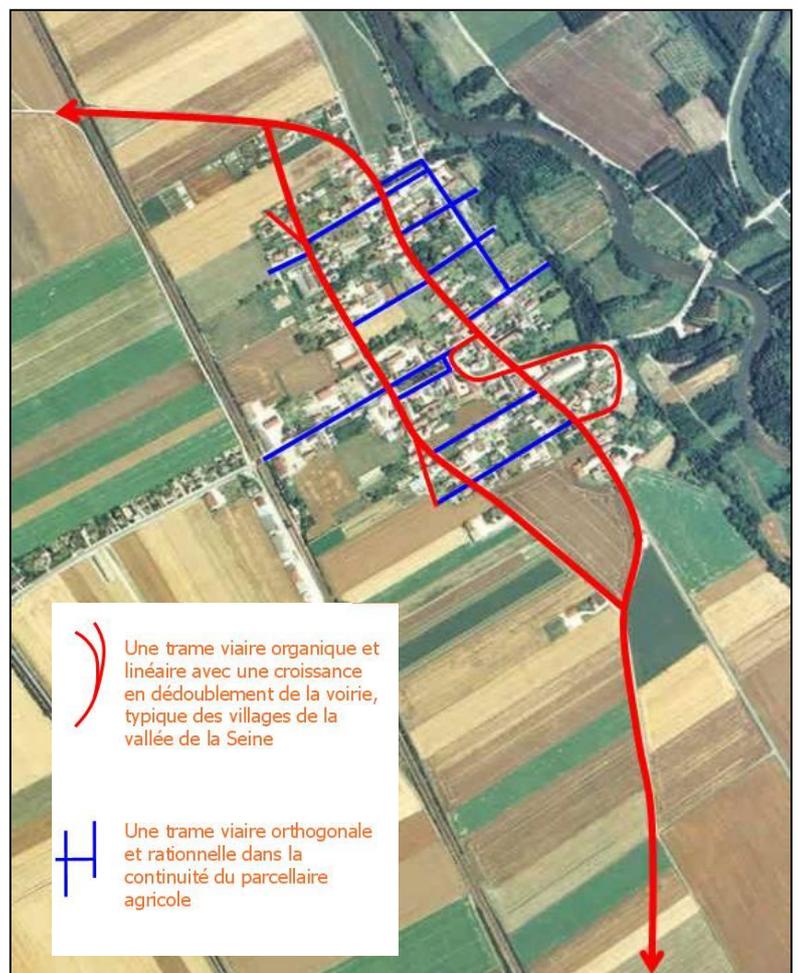
Dès les années 1830 ne figure à l'échelle de la commune que les parties bâties de Vallant, le village du Grand Saint Georges a totalement disparu.

Le village est structuré autour de deux axes clés qui sont aujourd'hui les RD 14 et RD 20. Dans sa composition initiale la structure urbaine de Vallant diffère légèrement du schéma typique du village rue de Champagne Crayeuse, cette structuration va cependant s'affirmer au fil du temps pour aboutir à l'organisation actuelle de la commune.

La structuration actuelle du cœur de village de Vallant Saint Georges rentre dans cette typologie urbaine des villages de Champagne Crayeuse en limite avec une vallée.

La structuration générale s'appuie sur une ou plusieurs voies parallèles à l'axe hydraulique à partir desquelles se dégagent une trame viaire orthogonale secondaire destinée à assurer un maillage homogène de cette trame bâtie.

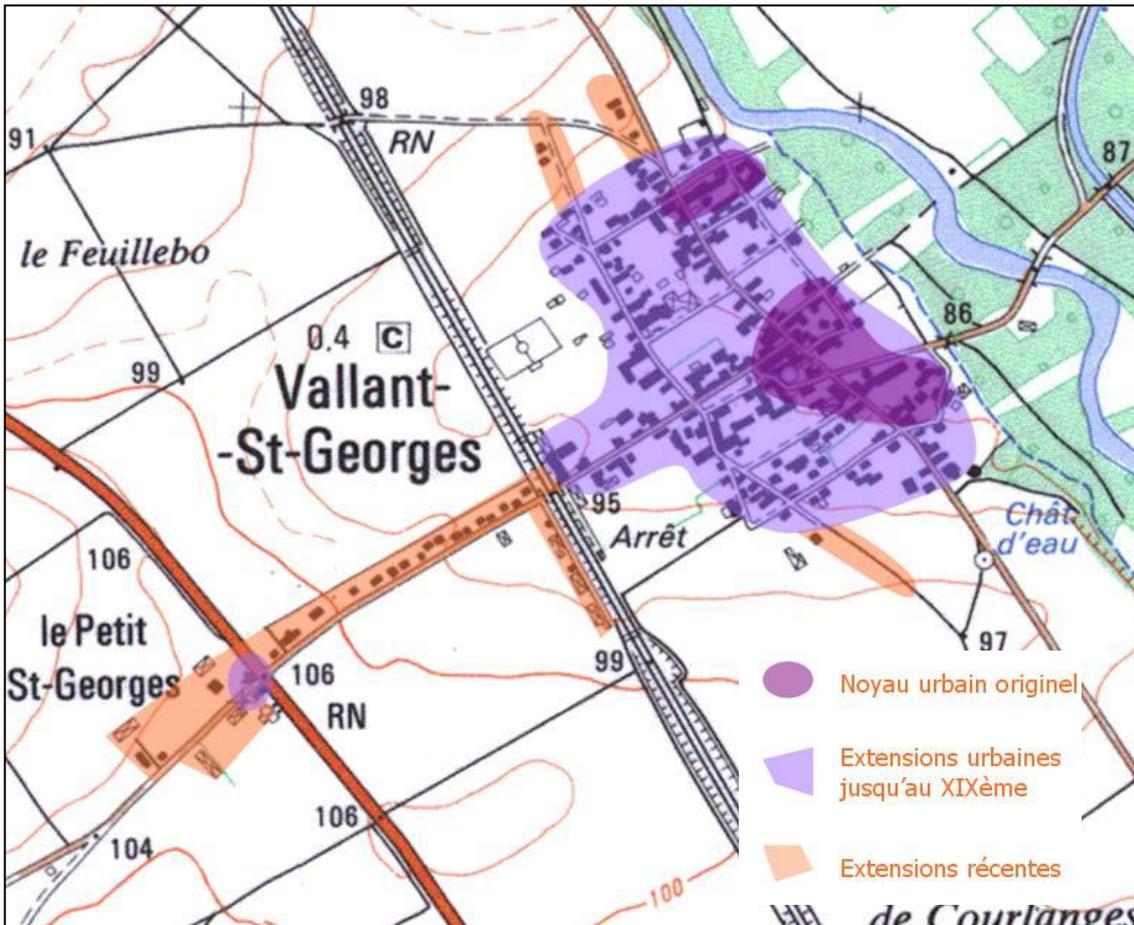
La structure urbaine de la commune est essentiellement cantonnée à l'Est de la ligne SNCF. Le développement linéaire, récent, entre le cœur du village et l'écart agricole du Petit Saint Georges est une évolution atypique de la commune résultante d'une opération d'aménagement privée au cours des années 70-80.



 Une trame viaire organique et linéaire avec une croissance en dédoublement de la voirie, typique des villages de la vallée de la Seine

 Une trame viaire orthogonale et rationnelle dans la continuité du parcellaire agricole

### 3.2. Evolution de la trame urbaine



Le village de Vallant saint Georges a conservé une trame homogène et relativement organisée jusque récemment. Le village s'insérant dans un espace aux limites physiques identifiées liées soit à la topographie, soit aux infrastructures.

Le village vient en effet s'insérer au sein d'une légère dépression qui définit des limites cohérentes à la trame bâtie du village assurant ainsi son insertion paysagère tant au Nord qu'au Sud. A l'Ouest la limite était initialement marquée par le tracé de la voie ferrée, limite d'autant plus marquée qu'à la différence de nombreuses autres communes, seul un passage permet de traverser cette infrastructure.



*Tant au Nord qu'au Sud le village ne se découvre qu'au dernier moment offrant des limites cohérentes à la trame urbaine qu'il conviendra certainement de conserver dans le cadre de la détermination du projet communal.*



Sur sa frange Est le village s'appuie sur la vallée de la Seine qui crée également une limite qui en raison du risque lié aux inondations a peu évolué dans le temps.

Les extensions récentes viennent modifier cette organisation originelle, en se caractérisant par un développement exclusivement linéaire qui a modifié de façon notable la morphologie urbaine de la commune. Cette urbanisation linéaire est largement caractérisée par le développement du bâti le long de la RD qui mène à la RD 619 ;

### 3.3. Cadre bâti

#### 3.3.1. Bâti ancien et bâti récent

##### ***De la longère au bâti sur cour.***

Le bâti traditionnel de la commune de Vallant Saint Georges s'organise autour de la longère « Longue Maison », bâtiment caractéristiques des zones agricoles,



Héritée des gaulois, cette habitation se tourne vers le soleil (façade au sud-est) et s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade.

La longère peut être composées de l'accolement de logis (souvent à usage des ouvriers agricoles) ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Un pignon en débord de toiture peut marquer le découpage interne de la maison. Ces constructions utilisent toutes les ressources locales en termes de matériaux (craie, bois terre)



Au fil du temps certaines de ces constructions ont évolué vers une structure plus fermée ; il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L ou de U autour d'une cour de desserte centrale. Parfois cet espace central est fermé coté rue par un mur percé d'un portail ou d'un porche monumental.



***De la villa au pavillon***



Ce modèle plus récent et plus urbain est à l'inverse de celui de la longère. Le principe de construction évolutive sur le pourtour de la parcelle et autour d'une cour est remplacé par une construction figée en cœur de parcelle.



A l'instar des palais classiques, les demeures bourgeoises et villas se « mettent en scène » au cœur de leur terrain. La cour crée un recul mettant en valeur le bâtiment.



Avec une prestance moindre le pavillon se situe en milieu de terrain. Modèle standardisé il s'adapte rarement à la parcelle et ne peut être « posé » qu'en son milieu.

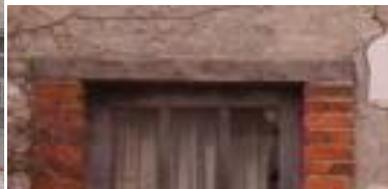


### 3.3.2. Caractéristiques du bâti

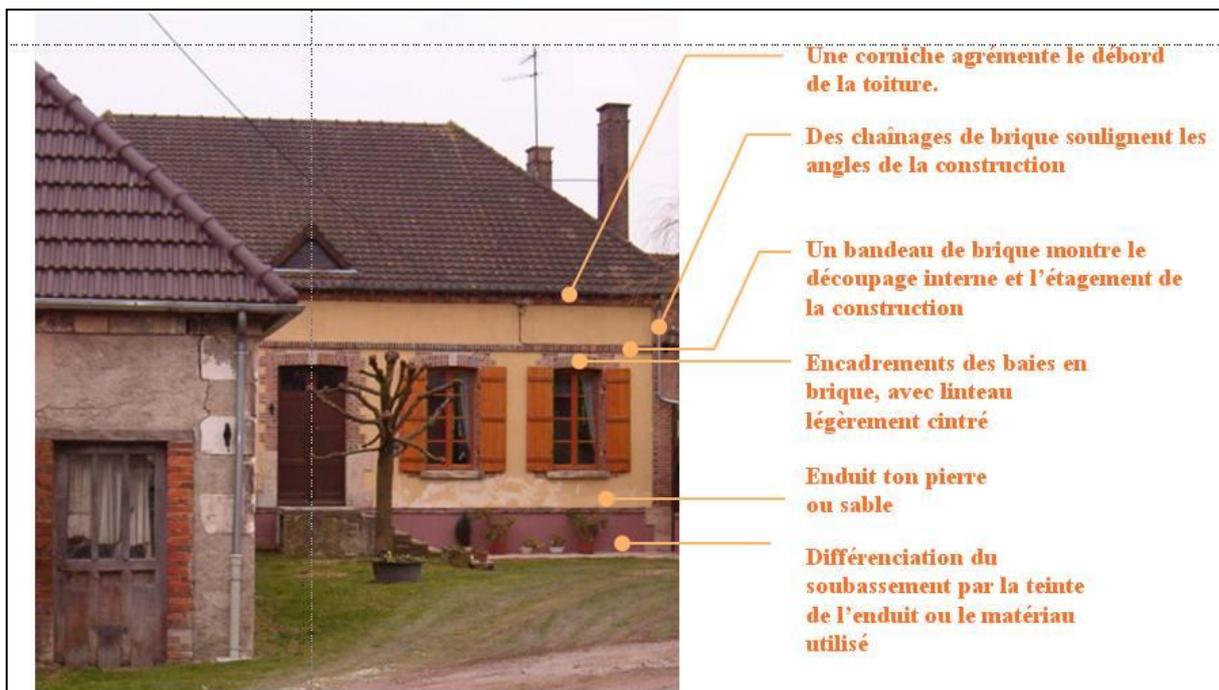
#### ***Un bâti hiérarchisé...***



**Linteau pierre ou brique pour les habitations et bois pour les annexes**



A l'image des nombreux villages de la vallée de la Seine, le bâti ancien se caractérise par une hiérarchisation en fonction de la nature et de la destination de la construction



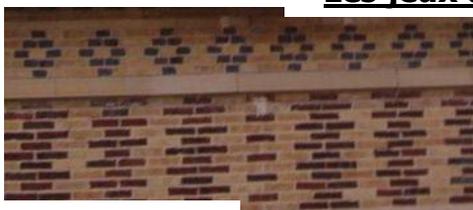
*... composé de nombreux détails architecturaux*



**Encadrements  
et chaînages**



**Les jeux décoratifs de la brique et de la craie**



**Mosaïques de  
briques**



**De remarquables porches monumentaux**



**Un bel arc en anse  
de panier  
accompagné de  
pilastres en léger  
ressaut et d'une  
corniche en brique**



**De belles  
moulurations et  
claveau central  
mis en valeur**

**Les infinies variations des corniches**



**Modillons bois**



**Briques en redents**



**Doucine en brique**



**Modillons de pierre**



**Doucine en pierre**



**Modillons de brique**



**Une belle diversité de lucarnes**



**Lucarne capucine avec auvent « en chef d'œuvre »**



**Lucarne à ailerons décorés d'enroulements**



**Lucarne capucine à linteau courbe et mouluré**

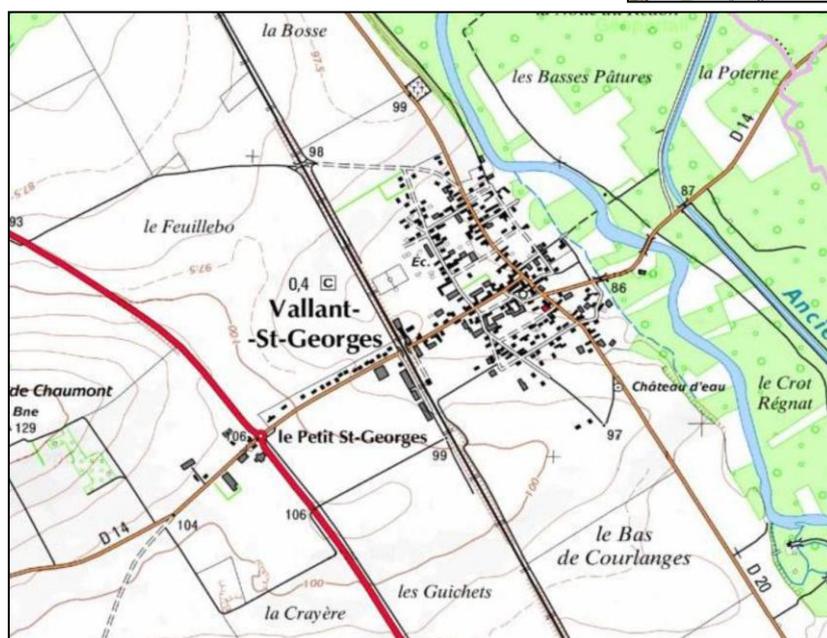
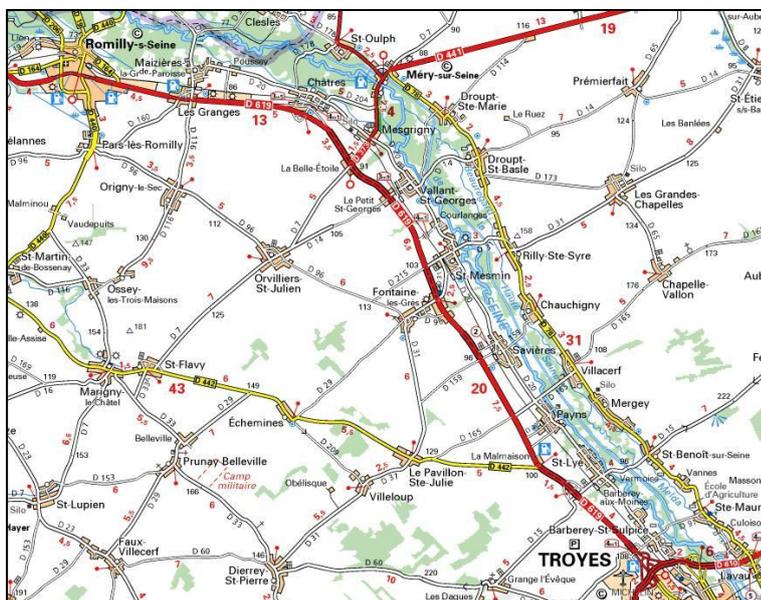


**Lucarne capucine traversante**

## 4. AXES DE COMMUNICATION

Le territoire communal situé au sein des espaces de liaison du département (la vallée de la Seine) est concerné par de nombreuses infrastructures de transport.

En premier lieu le RD 619 (ex RN 19) qui draine un important trafic routier. Cette voie classée infrastructure de transport terrestre et voie à grande circulation n'affecte pas directement la trame bâtie de la commune mais seulement certaines habitations. Le territoire communal est également traversée par la voie ferrée Paris-Bale et le canal de la Haute-Seine.



Vallant Saint Georges est également un point de passage (par la RD 14) pour la rive droite de la vallée de la Seine comme l'ensemble des communes entre Troyes et Romilly sur Seine.

La RD 20 qui est parallèle à la RD 619 traverse quant elle les parties bâties de la commune

Des aménagements ont été mis en œuvre au cours des dernières années, en particulier la réalisation d'un giratoire au droit de la RD 619 et de la RD 14.

Les principaux problèmes liés à la circulation sont constatés au droit de la RD 14 entre la RD 619 et le centre du village où la topographie et le tissu bâti peu dense favorisent des vitesses excessives.

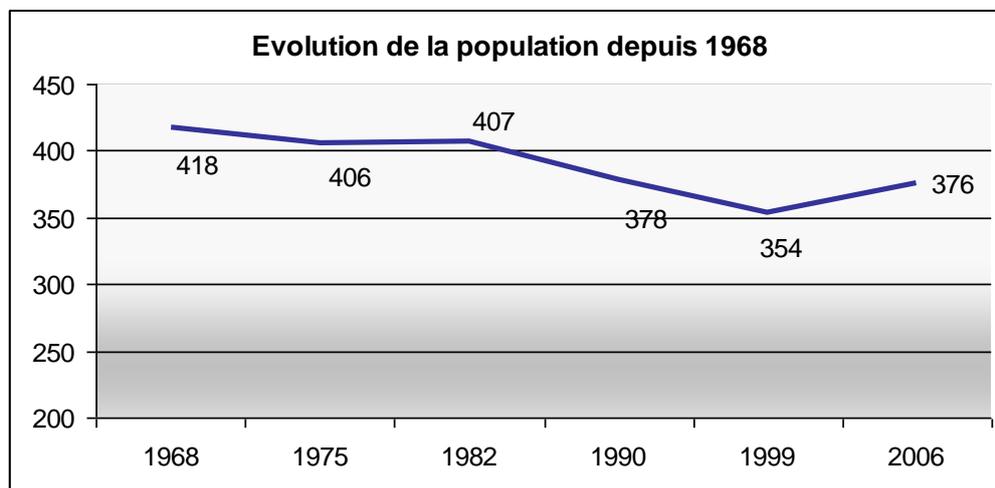
La commune est également caractérisée par une restriction physique de ses liaisons de part et d'autre de la voie ferrée ; en effet Vallant Saint Georges ne dispose que d'un seul passage au droit du talus, créant ainsi une réelle barrière physique entre les parties Est et Ouest du tissu urbain.

Par ailleurs dans le cadre de la mise en valeur et le développement touristique de la vallée de la Seine une vélo-voie a été crée au droit du chemin de halage le long du canal permettant à terme de relier le Nogentais à l'agglomération troyenne.

## C. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

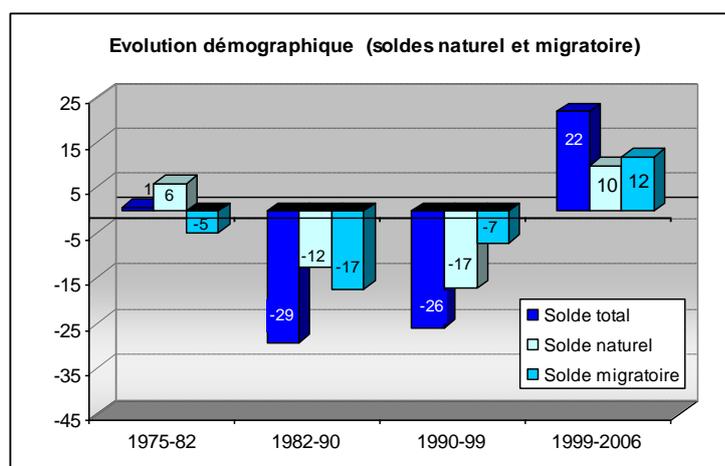
#### 1.1. Evolution générale



La commune de Vallant Saint Georges à l'image de nombreuses autres communes rurales connaissait depuis la fin des années 60 une baisse progressive et continue de sa population communale. Cette décroissance ayant même tendance à s'accroître au cours des années 90.

On constate cependant qu'au cours de la dernière décennie la commune a commencé à amorcer une tendance inverse avec à nouveau une progression de la population communale entre 1999 et 2006 la population a en effet progressé d'une vingtaine d'individus.

#### 1.2. Caractéristiques de l'évolution



L'évolution négative de la population communale au cours des trente dernières années a été la conjonction d'un solde migratoire et d'un solde naturel négatifs.

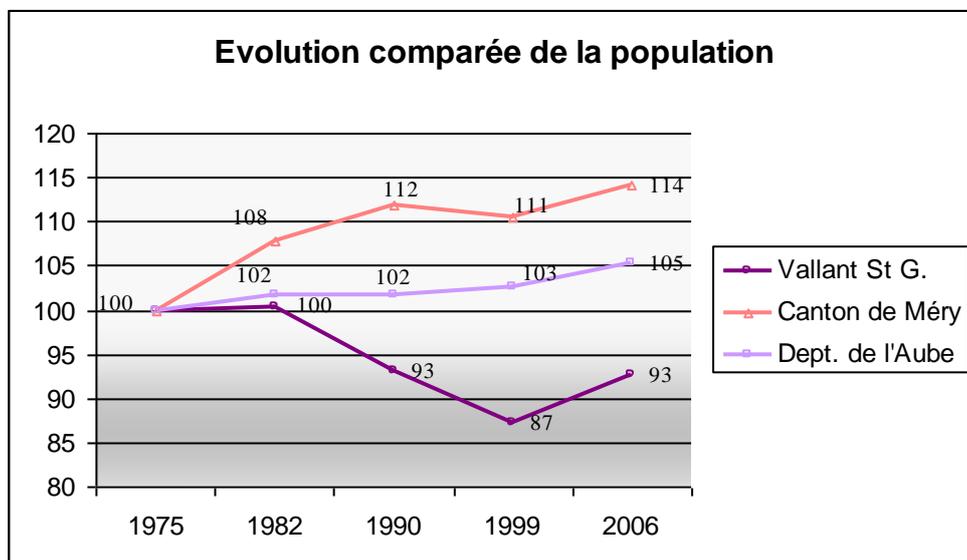
En effet dès le début des années 70, la commune de Vallant connaît un solde migratoire négatif, à partir de 1980 le solde naturel devient également négatif a fait plonger la démographie communale.

L'inversement de tendance constatée début 2000 correspond à une évolution positive tant du solde migratoire que naturel. A l'image de nombreuses communes entre l'agglomération troyenne et le bassin d'emplois romillons, le plus souvent situées dans la vallée de la Seine, Vallant Saint Georges

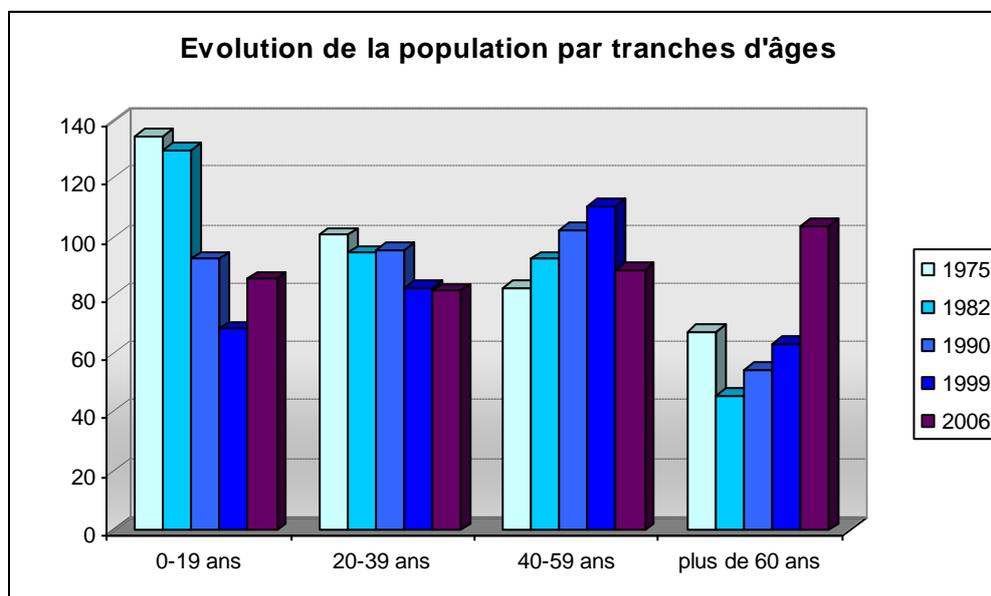
est devenu attractive en terme de localisation et de cadre de vie ce qui explique cette inversion de tendance.

### 1.3. Evolution comparée

A l'inverse du département et du canton de Méry qui connaissent une croissance relative au cours des dernières décennies. Vallant Saint Georges n'a vu sa population croître que très récemment. La commune reste encore en deçà de sa population des années 70, malgré une évolution sensible au cours de la dernière décennie.

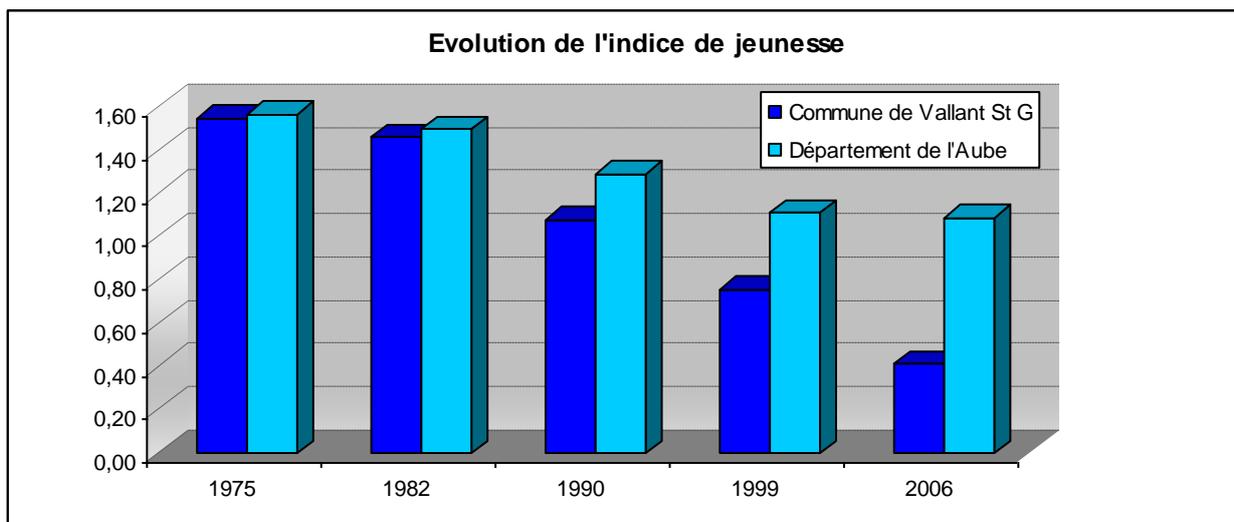


### 1.4. Structure de la population



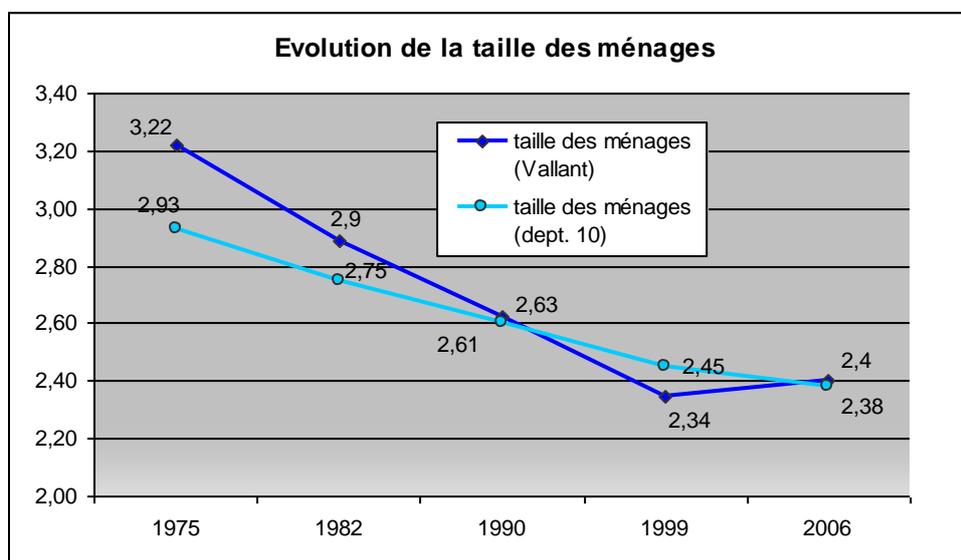
A l'image de nombreuses autres communes, Vallant Saint Georges connaît un vieillissement progressif de sa population. Ce vieillissement caractérise toujours la structure de la population. Cependant les statistiques récentes montrent à la fois une progression des tranches d'âges les plus âgées et les plus jeunes. Ce relatif regain des moins de 20 ans peut s'expliquer par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, le plus souvent des

personnes actives, avec enfants qui recherchant un compromis entre cout d'une acquisition/ construction et distance au lieu de travail.



Le vieillissement de la commune est un fait acquis ; en effet malgré l'inversion de tendance en ce qui concerne la part des moins de 20 ans dans la population, la part des plus de 60 ns a également fortement progressé. Ce vieillissement transparait nettement dans l'analyse de l'indice de jeunesse qui est largement inférieur à 1 (part de + 60 ans, supérieure au moins de 20 ans) et à la moyenne départementale.

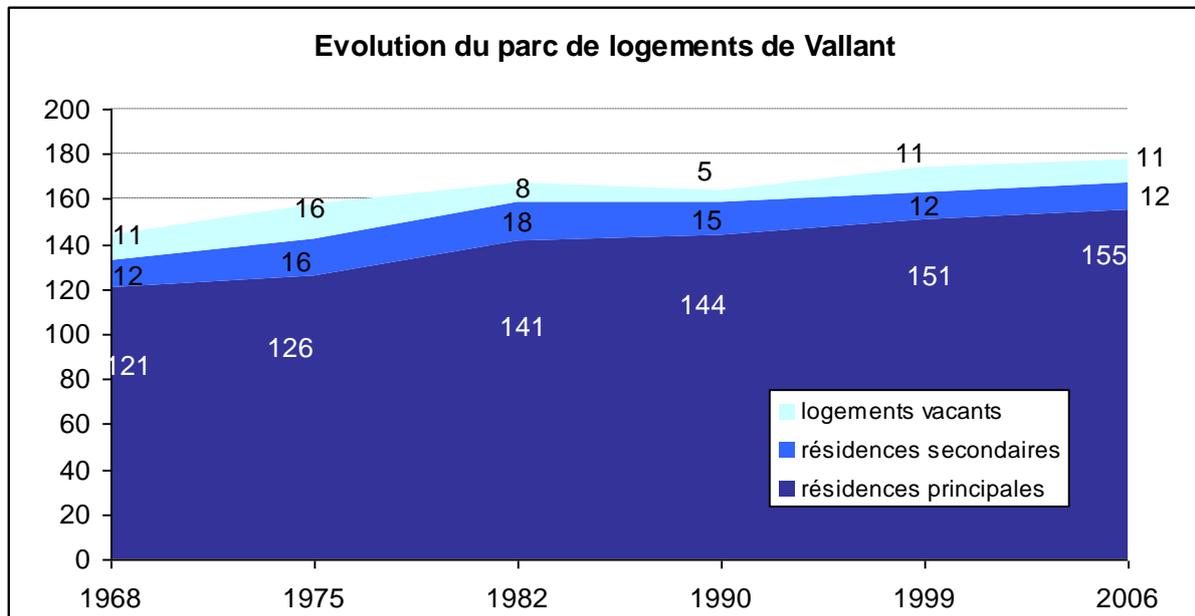
## 2. LES MENAGES



L'évolution de la taille des ménages est l'exemple de cette tendance en cours à l'échelle de la commune. En effet si à l'échelle départementale la taille moyenne des ménages à tendance à poursuivre sa diminution ; à Vallant cette tendance s'inverse avec une progression, certes mineure, de la taille des ménages. Cette légère progression de la taille de ménages traduit les influences récentes de l'évolution de la démographie communale.

### 3. LOGEMENTS

#### 3.1. Evolution du parc

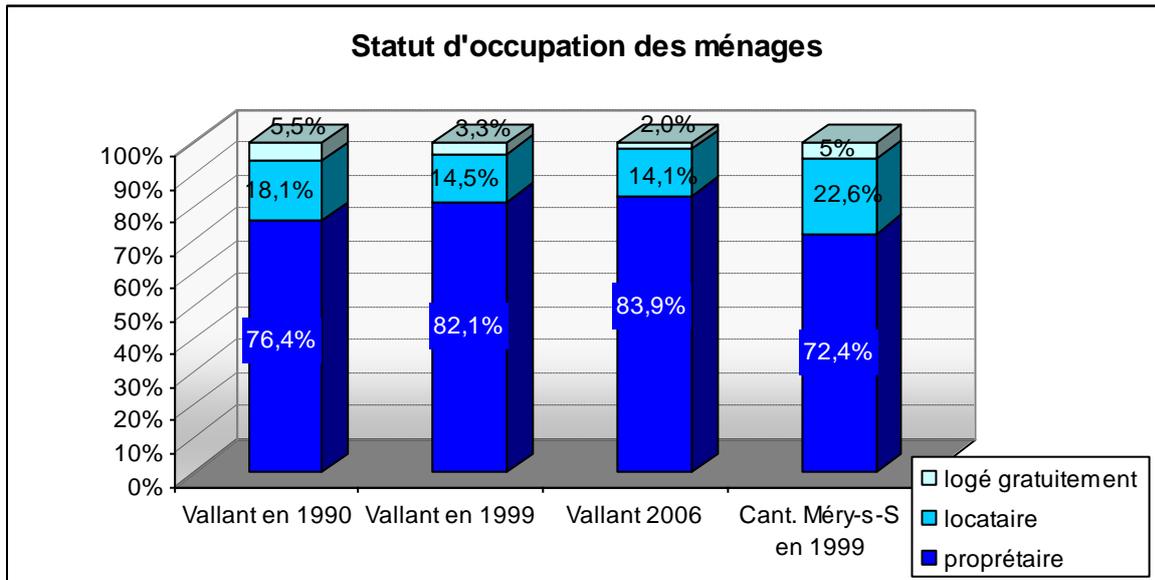


Le parc de logement communal a connu une évolution positive et continue même lors des périodes où la population communale décroissait. Ce maintien de la progression du parc s'explique entre autre part la diminution de la taille des ménages et des phénomènes de décohabitation qui à population égale nécessite une part de logement plus importante.

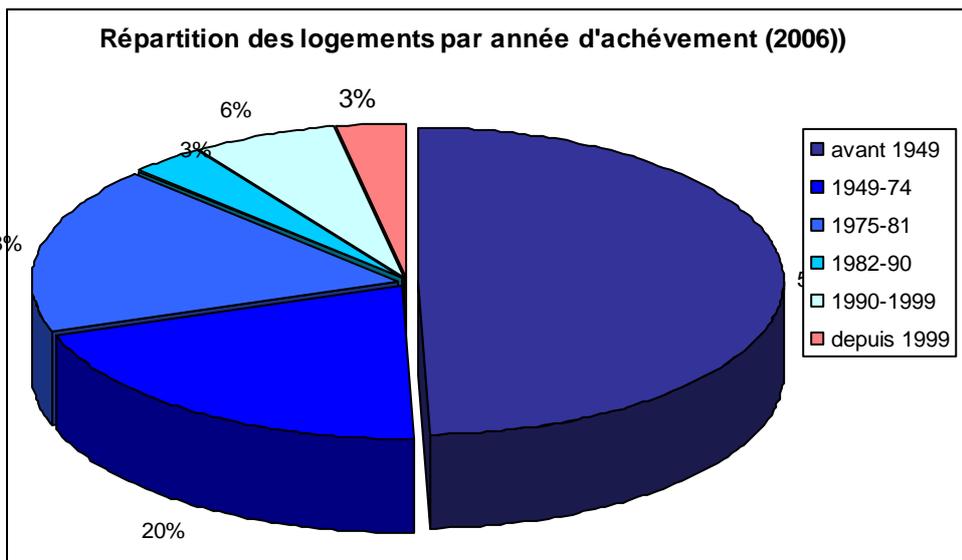
La composition du parc reste relativement équilibrée au cours des dernières décennies, en effet le parc vacant reste stable au alentour d'une dizaine d'unités, sans connaître d'évolution importante sur la durée. Au contraire le parc de résidences secondaires tend à décroître progressivement au fil du temps, avec une certaine stabilité qui semble s'instaurer aujourd'hui (aux alentours de 10 unités).

La progression du parc est donc essentiellement due à la construction neuve, dans la mesure où le parc vacant et les résidences secondaires connaissent peu de mutation. Vallant saint Georges connaît une moyenne de construction de l'ordre de 1 à 2 construction par an.

La commune a totalement amorcée sa phase de résidentialisation et de rurbanisation ; en effet la part des résidences secondaires et des logements vacants reste faible. Le caractère rurale de la commune reste cependant marqué en particulier dans les statuts d'occupation ; en effet plus de 80 % de la population est propriétaire et le logement locatif social est quasi inexistant à l'échelle de la commune.



### 3.2. Structure du parc



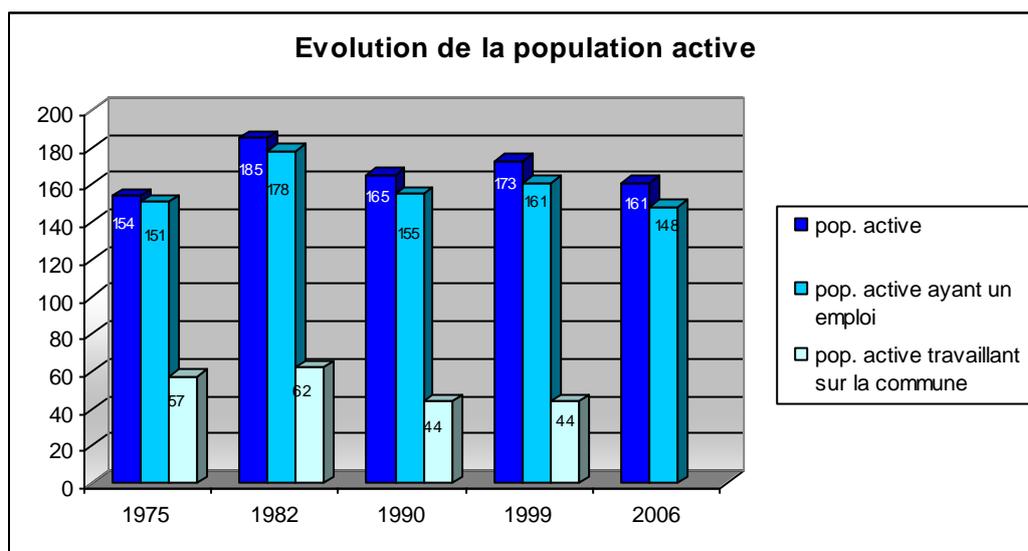
Le caractère rural de la commune reste marqué en particulier dans la structure du parc de logement. Le parc ancien représente plus de la moitié du parc actuel, il convient cependant de noter un certain effort de constructions au cours des dernières décennies. Ce caractère rural est également prégnant tant dans la nature des constructions (individuelles en totalité) que de leur taille. En effet les logements sont grands, pratiquement 80 % du parc est composé de logement de plus de 4 pièces.

Bien que connaissant un certain dynamisme le parc connaît une évolution qui semble raisonnable au regard de la commune ; en effet la construction neuve représente en moyenne 1 à 2 unités par an.

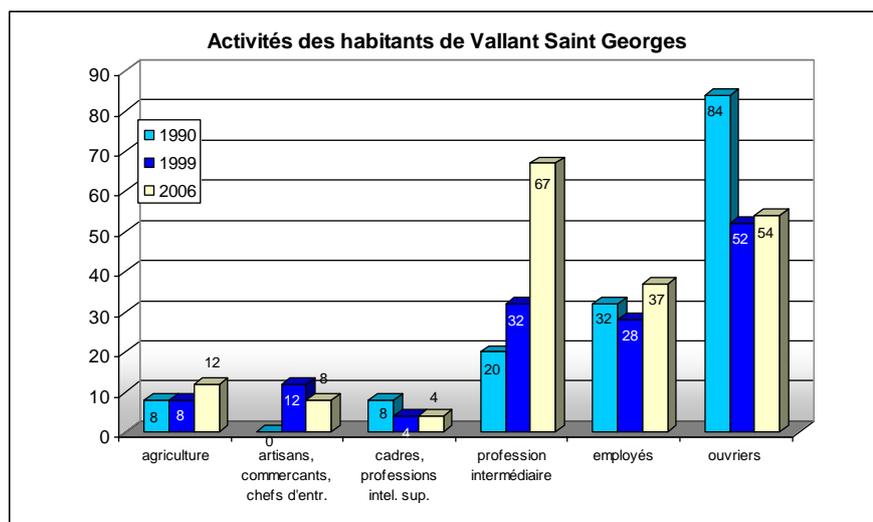
## 4. ECONOMIE ET ACTIVITES

### 4.1. Population active

La population active communale est restée relativement stable au fil du temps ; en effet celle-ci a suivi les variations démographiques mais de façon moins marquée. La diminution de récente de la population active (en 2006) traduit deux éléments complémentaires, d'une part un vieillissement de la population communal avec une part d'actif en diminution, et d'autre part un solde naturel à nouveau positif qui fait augmenter la population sans influencer sur les actifs.



La population active communal même si elle est restée relativement stable au fil des recensements a cependant connu des évolutions dans sa structure. Ces évolutions permettent également de traduire une réorganisation de la géographie de l'emploi à l'échelle de la commune.



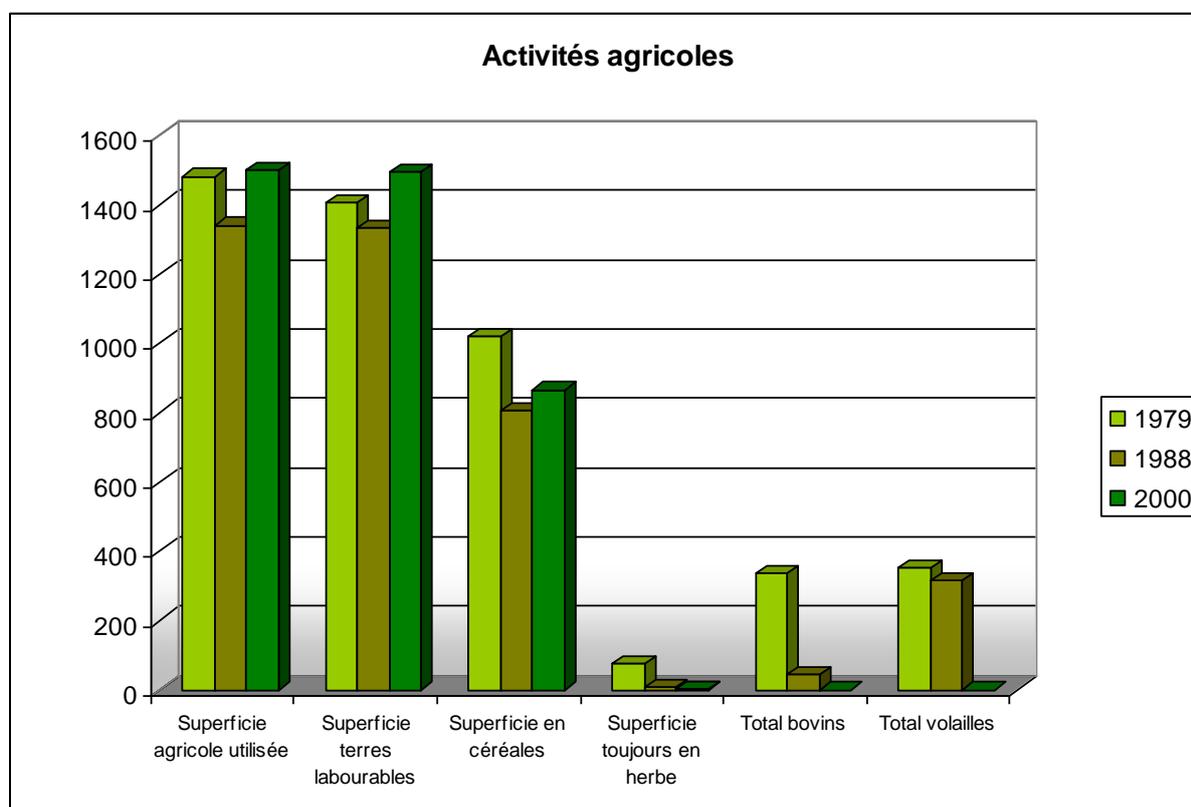
La structure de la population a sensiblement évolué avec une forte diminution des emplois ouvriers dans la population communale et une hausse importante des professions intermédiaires. Ces changements traduisent également la prépondérance qu'acquière l'agglomération troyenne par rapport au bassin d'emploi de Romilly dans l'offre d'emploi.

## 4.2. Activités locales

Quelques entreprises sont présentes à l'échelle de la commune, il s'agit pour l'essentiel d'entreprises artisanales ; à noter cependant l'existence d'une entreprise de transport à proximité de l'ancienne gare et d'une entreprise de transformation de plastique au hameau du Petit Saint Georges. Pour lesquelles en raison de la nature des activités un zonage spécifique sera à définir.

L'activité agricole reste prégnante à l'échelle de la commune tant par le nombre d'exploitation qu'elle concerne que par son rôle sur l'occupation du territoire. Ces dernières connaissent cependant des changements importants dans leur structure.

Même si le nombre d'exploitation est resté stable au cours des dernières décennies, l'on constate un vieillissement des exploitants et une réorganisation de l'activité agricole. En effet bien que la superficie agricole utilisée soit sensiblement équivalente, la part occupée par l'élevage et les prairies de fauche est aujourd'hui insignifiante.



Au fil des années l'agriculture communale s'est réorientée sur les terres de la plaine crayeuse abandonnant progressivement les terres de vallée qui en raison des contraintes hydrauliques étaient le plus souvent dévolues à une activité de pâturage et de fauche. Les boisements massifs de la vallée résultent de ces évolutions structurelles agricoles, les peupliers ayant progressivement remplacés les parcelles en herbe.

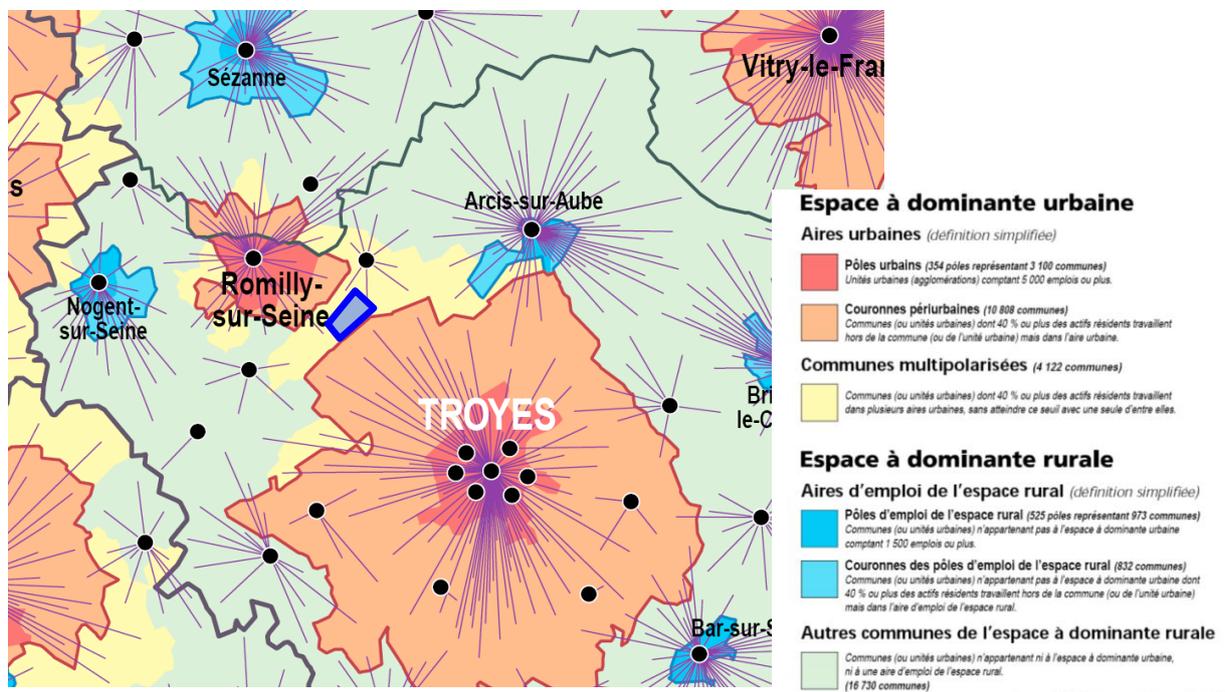
L'agriculture n'en demeure pas moins une activité économique importante à l'échelle de la commune que le projet de PLU se devra d'intégrer à la fois dans une logique de préservation de l'outil économique qu'est la terre agricole mais également dans une logique d'anticipation de développement et de réorganisation des structures agricoles.

## 5. EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 5.1. Equipements publics

La commune de Vallant Saint Georges ne dispose que de peu d'équipements de base, seule une partie du regroupement pédagogique avec les communes de Saint Mesmin et de Mesgrigny est présent sur la commune.

Concernant ces équipements de base ceux-ci sont présents dans les communes alentours (Méry sur Seine et Fontaine les Grés en particulier). Quelques artisans sont également présents au sein du tissu bâti, an particulier des artisans du bâtiment, une petite activité industrielle est également présente au Petit Saint Georges et une entreprise de transport sur le site de l'ancienne gare.



La commune de Vallant Saint Georges en raison de son positionnement est une commune multipolarisée entre agglomération troyenne et bassin romillon avec une tendance qui tend à rapprocher la commune de l'agglomération troyenne en particulier en termes d'emplois.

Cependant la proximité de la vallée de la Seine, du canal de la Haute Seine et de la vélo-voie qui longe le canal, mais également la présence d'infrastructures de transport sont autant d'éléments qui donnent à la commune de Vallant Saint Georges une attractivité spécifique à l'instar d'autres communes de la vallée de la Seine située entre l'agglomération troyenne et le secteur de Romilly.

### 5.2. Gestion des déchets

La commune de Vallant Saint Georges fait partie du Sivom de la Région de Saint-Mesmin (7 communes) ce dernier étant affilié au Syndicat Départemental des Déchets de l'Aube.

Le ramassage des ordures ménagères se fait de manière hebdomadaire, le mardi matin, pour les déchets ménagers. Le tri sélectif est instauré sur la commune par apport volontaire (verre, papier, cartons, plastiques et métaux) avec un lieu de collecte situé le long de la RD 14.

Une déchetterie intercommunale est également à disposition des habitants, cette dernière est située sur la commune de Saint Mesmin.

### 5.3. Gestion de la ressource en eau

#### 5.3.1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Vallant Saint Georges est assurée par le Syndicat Intercommunal de Saint Mesmin qui regroupe cinq communes (Saint Mesmin, Droupt Saint Basle, Droupt Sainte Marie, Mesgrigny, Vallant Saint Georges).

L'alimentation est assurée par un unique captage situé sur le territoire de la commune de Saint Mesmin. L'eau prélevée est acheminée jusqu'au château d'eau communal d'une contenance de 250 m<sup>3</sup> avant sa distribution. Le château d'eau communal sert également à l'alimentation de la commune de Mesgrigny.

La consommation annuelle en eau potable en 2001 représentait un peu plus de 22000 m<sup>3</sup> pour 186 abonnés soit environ une dotation moyenne par jour de 161 l/hab.

L'estimation de ces consommations hydriques ne prend pas en compte certains gros consommateurs non domestiques (agricoles et activités en particulier).

L'alimentation à partir du point de captage se fait par une canalisation de 150 mm. La desserte interne du village est assurée par une canalisation de 200 mm qui alimente également la commune de Mesgrigny. Les dessertes internes s'effectuent au moyen de canalisation de diamètre variable oscillant entre 100 mm pour les plus récentes à 60 voire 45 mm pour d'autres secteurs plus anciens.

D'une manière générale la desserte est satisfaisante pour l'ensemble de la commune, toutefois en raison du diamètre de certaines canalisations et de certains débits, la défense incendie n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire communal.

Il convient cependant de noter que toute la commune bénéficie d'une défense qui ne répond certes pas totalement aux exigences ; en effet les seules insuffisances de débit peuvent être constatées sur certains points de défense incendie.

#### 5.3.2. Assainissement

Vallant Saint Georges ne dispose d'aucun système d'assainissement collectif, l'assainissement sur la commune est individuel et se fait par épandage ou puisards.

La commune a réalisé une étude de schéma d'assainissement, cette étude menée par le cabinet BUFFET, a été soumise à enquête publique en 2003.

Les conclusions du schéma d'assainissement ont conduit les élus à maintenir la filière autonome (délibération du conseil en date du 9 juillet 2003) comme solution de traitement

des effluents domestiques ; en effet, les hypothèses de création d'un système d'assainissement collectif, même intercommunal s'avérant coûteuses.

Les solutions techniques envisagées sont donc les suivantes :

- Conservation des dispositifs conformes (soit 38 habitations)
- Réhabilitation de l'assainissement autonome par épandage souterrain
- Réhabilitation de l'assainissement autonome par filtre à sable non drainé (filtre à sable vertical) après étude à la parcelle

Les contraintes des sols et leur sensibilité à l'hydromorphie dans certains secteurs permettent de définir une superficie minimale nécessaire pour un épandage autonome de type souterrain. Le dispositif d'assainissement devra donc être adapté en fonction de la nature des sols.

### 5.3.3. Défense incendie

Références :

- circulaire interministérielle n°645 de décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie,
- circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales,
- circulaire du 9 août 1967 relative au réseau d'eau potable
- arrêté du 1er février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux.

Règles de base :

Les sapeurs-pompiers doivent disposer de voies de circulation permettant l'accessibilité des constructions aux engins d'incendie et de secours, et d'une quantité d'eau minimale nécessaire à la lutte contre l'incendie en tout temps et en tous endroits. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Ces besoins en eau diffèrent en fonction des risques :

Un risque est déterminé par rapport aux caractéristiques d'une construction : sa superficie, sa hauteur, sa structure, son activité et son éloignement par rapport à une autre construction.

- les risques courants (risque de base),
  - . Habitations de la 1ère et 2ème famille
  - . Bureaux ou autres constructions : H > 8m et S > 500 m<sup>2</sup>
- les risques particuliers (risques importants ou spécifiques),
  - . habitations de la 3ème et 4ème famille,
  - . IGH (immeubles de grande hauteur),
  - . ERP (établissements recevant du public),
  - . les industries,
  - . les autres constructions : H > 8m et S > 500 m<sup>2</sup>.

- les risques particulièrement faibles (constructions d'une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup> de planchers ayant 2 niveaux maximum et distante de 8 m de tout autre risque).

Pour un risque courant, les besoins en eau sont de 120 m<sup>3</sup> utilisables en 2 heures.

Pour un risque particulièrement faible, les besoins en eau peuvent être, exceptionnellement de 60 m<sup>3</sup>.

Pour un risque particulier, les besoins en eau sont évalués et déterminés en fonction du risque à partir d'une étude réalisée au préalable par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.).

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits indifféremment :

- à partir de prises d'eau branchées sur le réseau d'eau potable,
- par des points d'eau naturels,
- par des réserves artificielles.

Les principes de base pour lutter contre un incendie sont :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m<sup>3</sup>/h,
- la durée minimale d'extinction d'un sinistre est évaluée à deux heures,
- la distance entre le risque et l'hydrant ne doit pas être supérieure à 150 m (par des chemins praticables par les moyens des sapeurs-pompiers). Cette distance ne peut être étendue au-delà de 400 m pour les risques particulièrement faibles.

La défense incendie de la commune est actuellement satisfaisante.

#### 5.3.4. Eau pluviale

Le principe de la gestion des eaux de pluie et la conservation des eaux à l'échelle de la parcelle. La nature des sols (crayeuse et alluvionnaire) permet aisément le traitement de ces eaux à l'échelle de la parcelle. Par ailleurs l'exigence de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle doit également être considérée comme une approche d'une gestion des eaux à long terme avec des principes de récupération à même de permettre leur utilisation à des fins domestiques.



# JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

## A. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Commune rurale bénéficiant d'un positionnement intéressant entre l'agglomération troyenne et le bassin d'emploi romillon, Vallant Saint Georges bénéficie d'un cadre de vie de qualité avec une trame bâtie à proximité des espaces naturels remarquables de la vallée de la Seine.

Commune rurale et agricole marquée par une déprise de démographique au cours des décennies passées, la commune connaît une progression de sa population depuis le début des années 2000. Cette croissance de la population communale est due à des soldes naturels et migratoires positifs.

Cette évolution positive est pour partie liée à une croissance du nombre de logements au cours de la dernière décennie. Cette croissance est cependant restée modérée dans la mesure où elle a été en moyenne d'une à deux constructions par an.

Indépendamment de ces considérations statistiques, la commune à l'interface entre Champagne Crayeuse et Vallée de la Seine bénéficie d'un environnement paysager et naturel de qualité qu'il apparaissait souhaitable de prendre en compte et de préserver.

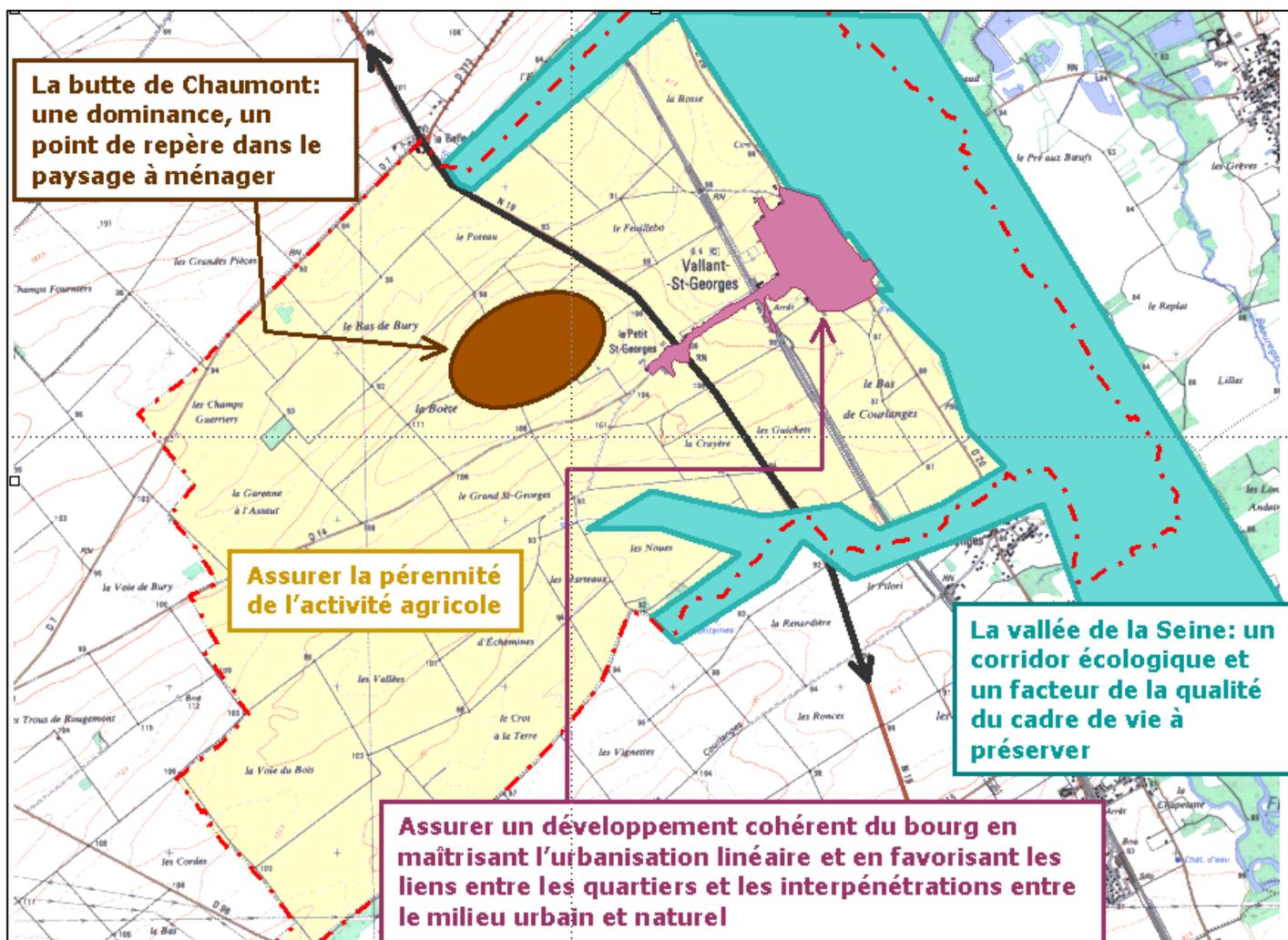
Souhaitant encadrer et organiser son développement afin de conserver à la commune son caractère de village rural, mais également dans un souci de préservation de ses espaces agricoles et naturels, la municipalité de Vallant Saint Georges a souhaité élaborer un Plan Local d'Urbanisme à même de répondre aux enjeux suivants :

- **Définir la mise en place d'un projet communal permettant de traduire à l'horizon 10-15 ans, le développement urbain de la commune** en s'appuyant sur :
  - un la définition d'un développement modéré de l'habitat en continuité avec la structure urbaine existante dans une logique de développement spatial cohérent à l'échelle de la commune
  - le fonctionnement de l'activité agricole
  - la prise en compte des éléments bâtis et naturels en terme de préservation et de mise en valeur
  - l'intégration des servitudes d'utilité publique (Eglise classée,...)
- **Favoriser au travers du document la prise en compte des contraintes affectant la commune**, zone inondable en particulier
- **Définir et identifier à l'échelle de la communale des espaces de préservation et de mise en valeur des milieux naturels, tant dans une démarche de protection que de valorisation** en s'appuyant :
  - La préservation des zones naturelles
  - le potentiel de développement lié au canal de la Haute-Seine
  - la préservation des espaces boisés
- **Définir les conditions de préservation des espaces agricoles** dans une logique de pérennité

## **B. PARTI D'AMENAGEMENT : LE PROJET DE PLU**

### **1. OBJECTIFS COMMUNAUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Présenté de façon détaillée dans le document n°2 Projet d'Aménagement et Développement Durable, le projet de développement communal s'appuie sur les grands principes présentés dans l'illustration ci-après :



Vallant saint Georges bénéficie d'un positionnement géographique entre le bassin d'emplois de Romilly et l'agglomération troyenne qui associé à un cadre de vie et une desserte de qualité donnent à la commune des potentialités en terme d'accueil mais soumet également cette dernière à une pression foncière et immobilière qui même si elle a aujourd'hui tendance à diminuer reste prégnante à l'échelle de la commune..

## **2. TRADUCTION DES OBJECTIFS COMMUNAUX**

### 2.1. Habitat

La commune de Vallant Saint Georges connaît depuis le début des années 2000 une progression continue de sa population communale qui vient inverser la tendance démographique à la baisse qui caractérisait la commune depuis la fin des années 60. Cette inversion démographique a aujourd'hui amené la commune à réfléchir sur ses volontés et capacités d'accueil de nouveaux habitants. En effet cette progression démographique s'accompagne d'une progression de la construction à l'échelle de la commune qui amène aujourd'hui la municipalité de Vallant Saint Georges à réfléchir sur la mise en place d'une organisation de son territoire communal à même d'encadrer un développement organisé de la commune.

L'objectif communal en terme de développement de l'habitat et d'accueil de nouveaux habitants est de prévoir un développement et une extension démographique et urbaine qui restent cohérents tant avec les éléments de fonctionnement de la commune (équipements publics, services, desserte,..) qu'avec des principes de développement modéré et organisé.

Il a aujourd'hui une nécessité pour la commune de Vallant Saint Georges de se doter des moyens susceptibles de permettre un encadrement de son développement urbain mais également de permettre d'introduire une mixité dans la composition du parc de logement ; en effet aujourd'hui le parc de logement se caractérise par très faible proportion de logement locatif.

L'un des objectifs clés de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va donc être de définir les conditions de la mise en œuvre d'un projet de développement urbain cohérent et organisé à même de garantir à la commune un développement organisé et maîtrisé.

### 2.2. Équipements et activités

La commune de Vallant Saint Georges dispose des équipements de base à même de répondre aux besoins de ses habitants (école, équipements sportifs, salle des fêtes,...). De plus la présence d'un milieu naturel de qualité maillé par un important réseau de chemin en interpénétration constante avec la trame bâtie est un élément fort gage d'un cadre de vie de qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Même si l'activité agricole est et reste la principale activité économique de la commune, Vallant Saint Georges accueille également quelques activités artisanales. Ces activités sont aujourd'hui intégrées dans la trame urbaine du village, à l'exception d'une activité de transport et de travaux publics située à proximité de l'ancienne gare SNCF et un bâtiment situé au hameau du Petit Saint Georges.

Le souhait de la commune est d'une part de maintenir sa structure traditionnelle s'appuyant sur une mixité entre habitat et activités (artisanales pour l'essentiel) et d'autre part permettre le développement des activités existantes au travers de zonages spécifiques.

### 2.3. Préservation des espaces agricoles

L'activité agricole reste le mode d'occupation de l'espace le plus important à l'échelle de la commune. La volonté communale de définir au travers du Plan Local d'Urbanisme une organisation du territoire communal à même de permettre la pérennisation de cette activité s'appuie sur une volonté de préservation des terres agricoles mais également des structures agraires qui occupent le territoire.

Dans ce cadre le projet de Plan Local d'Urbanisme va s'attacher à respecter les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme en identifiant les espaces qu'il convient de préserver d'un point de vue agronomique et économique.

Cette préservation des terres agricoles va également s'appuyer sur un principe général de protection et de préservation des espaces naturels de la commune

### 2.4. Préservation des milieux naturels et des paysages

Située à l'interface entre plaine agricole crayeuse et vallée de Seine, traversée par les infrastructures de transport que sont la ligne SNCF Paris-Bale et la RD 619 le territoire de Vallant saint Georges n'en possède pas moins par un cadre naturel et paysager de qualité qu'il convient d'intégrer dans la réflexion communale.

Le cadre naturel se doit d'être appréhendé à deux niveaux d'une part en raison de sa richesse intrinsèque lié aux nombreux milieux humides qui caractérisent le territoire communal et d'autre part en raison des risques propres à ces milieux, en effet la vallée de la Seine est sujette aux risques d'inondation et dans ce cadre les contraintes, inhérentes à ce risque, se doivent d'être prises en compte dans le projet de PLU.

Cette richesse naturelle doit également être appréhendée comme un atout pour le commun ; en effet la vallée de la Seine apparaît aujourd'hui comme un espace attractif en terme de valorisation touristique (vélo-voie, canal de la Haute-Seine, découverte des milieux naturels,...).

Au vu des caractéristiques écologiques et paysagères intéressantes qui caractérisent la commune, le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer une dynamique de protection et de mise en valeur qui ne se limite pas aux espaces identifiés administrativement (les ZNIEFF en particulier) ; le PLU se doit d'intégrer l'ensemble de la vallée de la Seine mais également les petites vallées émanant de la plain crayeuse dans une vaste zone naturelle de protection. Les boisements caractéristiques de ces milieux humides seront également à préserver.

Le souhait de la commune est d'assurer la préservation de ces milieux, sources d'une biodiversité importante qui s'oppose quelquefois de manière flagrante aux espaces agricoles « artificialisés » de la plaine crayeuse, qui cependant n'en possèdent pas moins un intérêt important tant d'un point de vue agronomique qu'économique mais également comme espace de nourrissage et de vie de certaines espèces animales.

## 2.5. Synthèse des objectifs d'aménagement

### 2.5.1. Territoire

Les objectifs d'aménagement définis dans le cadre du présent projet de Plan Local d'Urbanisme vont avoir pour objectif de garantir :

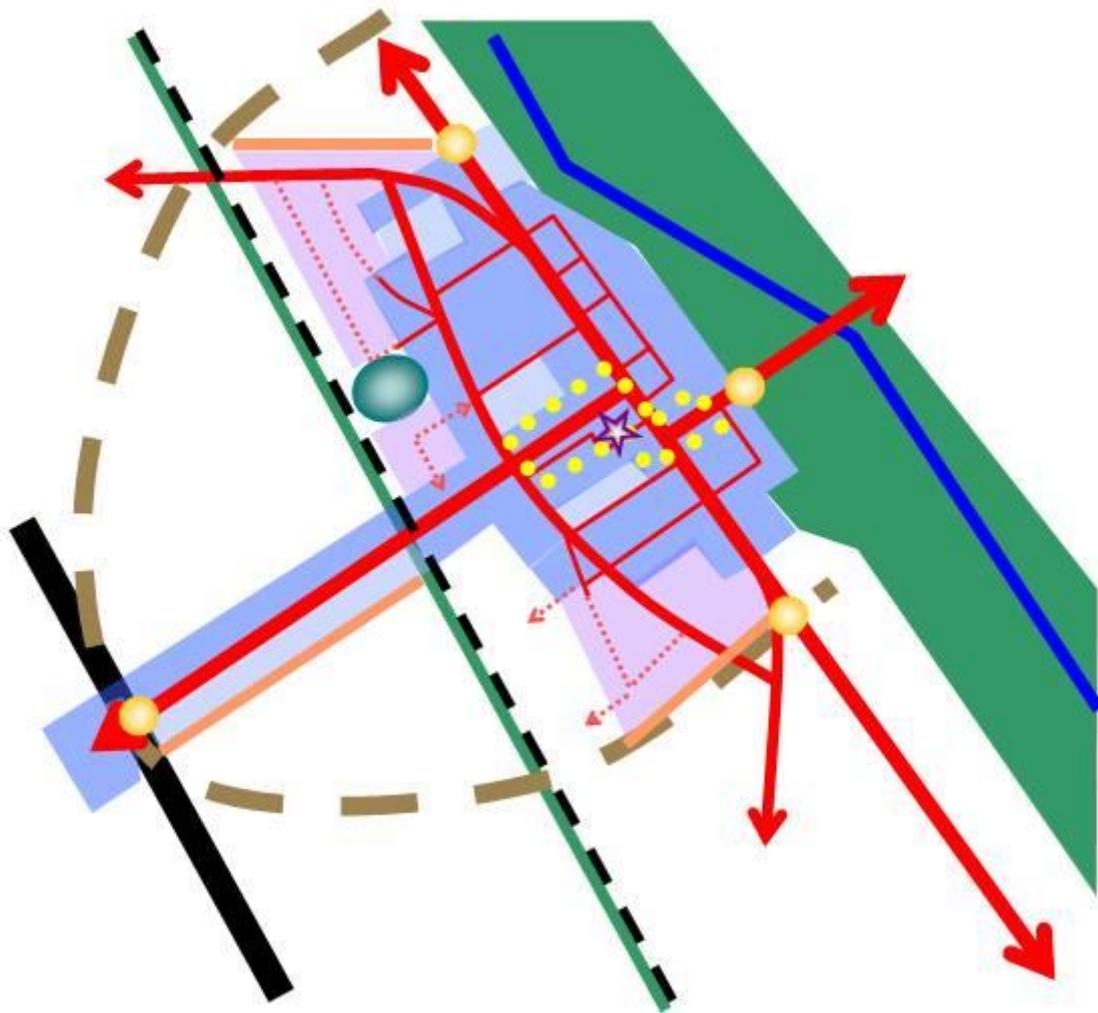
- la préservation des milieux naturels tant dans leur caractéristiques techniques que fonctionnelles
- la préservation des espaces dévolus à l'activité agricole dans une logique de reconnaissance et de protection de cette activité économique majeure à l'échelle locale
- la définition d'un projet urbain à même de permettre à l'ensemble des habitants de s'intégrer dans la dynamique du village
- la prise ne compte du patrimoine naturel, bâti et paysager dans la définition de l'organisation du territoire communal.

### 2.5.2. Parties urbanisées

Le projet communal s'est attaché à définir une organisation urbaine existante et à venir en s'appuyant sur des axes clés de développement :

- en pensant le bourg à partir de son centre traditionnel
- en maîtrisant les dispersions urbaines et en limitant les extensions linéaires
- en donnant des limites à l'espace urbanisé
- en étoffant le tissu urbain
- en assurant la qualité du cadre de vie

le projet communal va donc s'appuyer sur les limites physiques du « vallon » permettant de définir un espace physique d'évolution de la commune en privilégiant la densification des espaces compris entre le village actuel et la voie ferrée. Ce projet repose également sur la prise en compte des contraintes mais également des richesses des milieux naturels environnants gage de la qualité du cadre de vie communal.

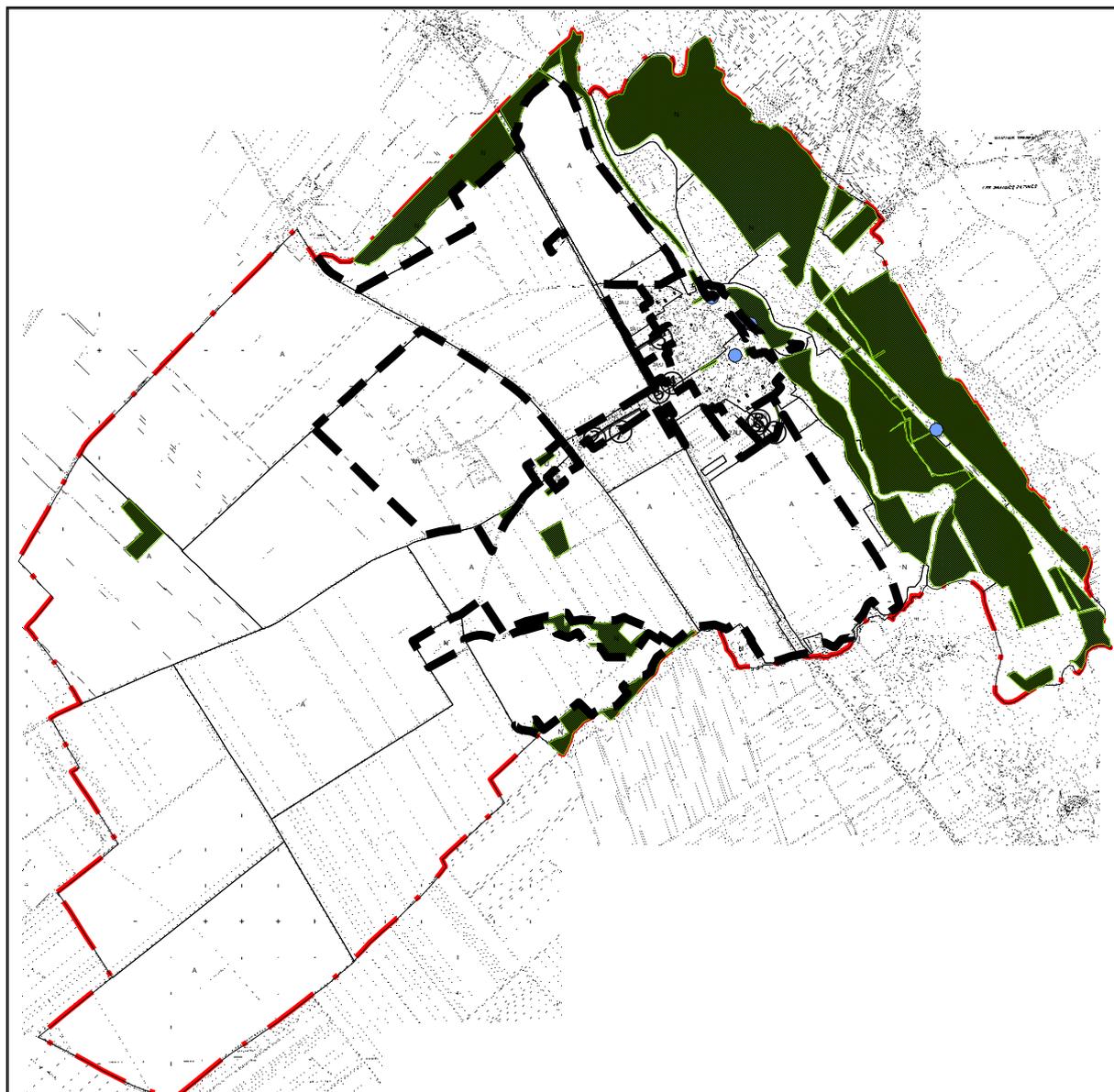


- |  |                                       |  |  |  |   |
|--|---------------------------------------|--|--|--|---|
|  | Voies structurantes¶                  |  | Haies et bois comme limites pour l'urbanisation, vecteurs d'intégration paysagère et de qualité du cadre de vie¶ |  | Penser une urbanisation future maîtrisée et cohérente à court comme à long terme¶                           |
|  | Espace urbain¶                        |  | Un espace de sports, détente et loisirs à affirmer¶  |  | Créer des filtres paysagers……   |
|  | Élément identitaire à valoriser¶      |  | Ne pas transgresser les limites données par le relief pour limiter l'impact paysager d'une urbanisation future¶  |  | Prévoir une voirie connectée et «°intégrante°» s'inspirant de l'organisation urbaine originelle du village¶ |
|  | Un centre à valoriser et à renforcer¶ |  | La Route Nationale comme limite physique¶  |  |   |
|  | Maîtriser les extensions linéaires¶   |  |  |  |   |

## **C. ZONAGE ET REGLEMENT**

### **1. ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL**

#### 1.1. Territoire communal



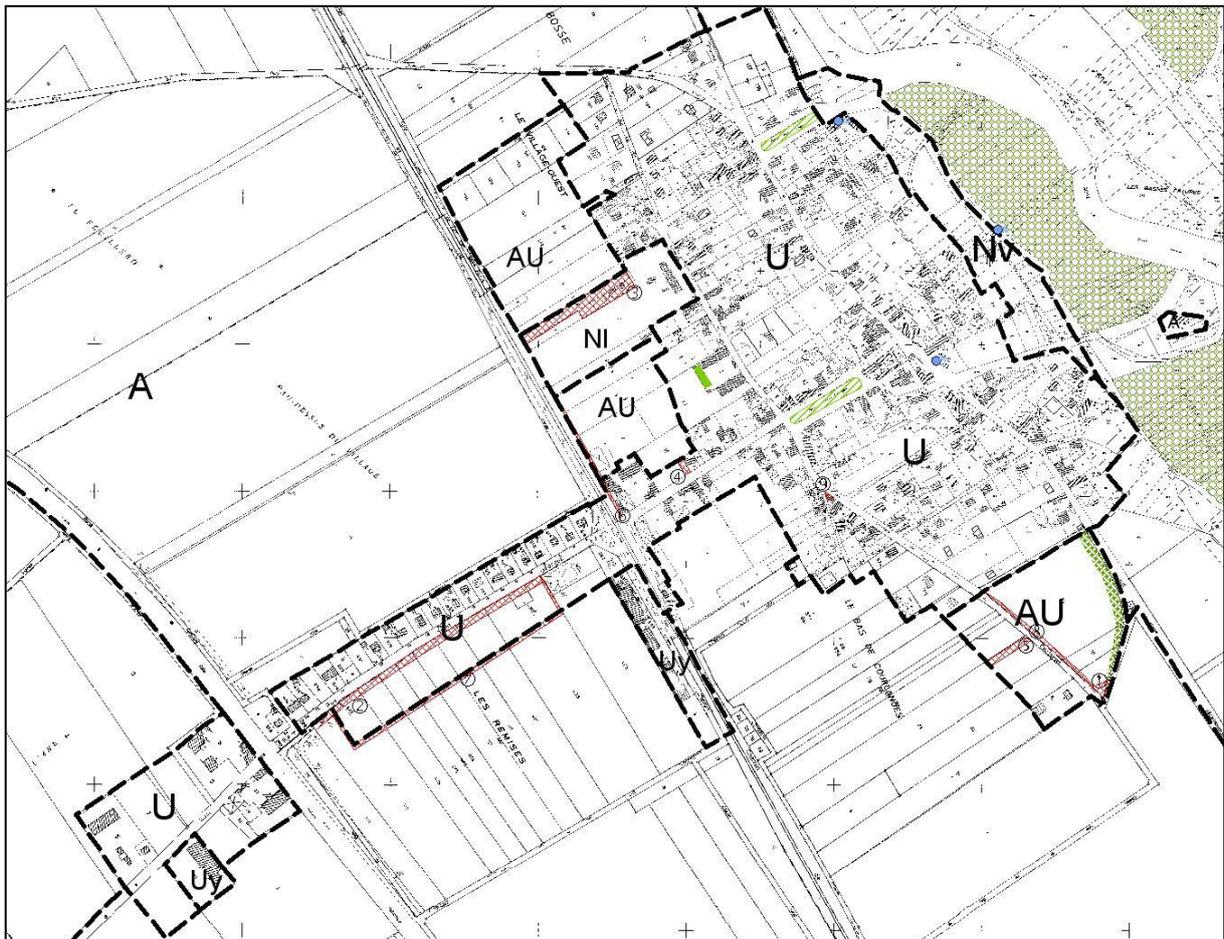
L'organisation du zonage à l'échelle du territoire communal s'est appuyée sur les éléments clés définis lors de la mise en œuvre du diagnostic et de la définition des enjeux et objectifs communaux, avec une volonté de définir les conditions d'un développement équilibré à l'échelle du territoire communal intégrant une forte dimension de protection et de préservation des terres agricoles et des milieux naturels, mais également des éléments paysagers.

Le zonage découlant de ces objectifs se traduit par une identification en zone A (agricole) de l'ensemble des terres cultivées de la communes avec cependant l'identification au sein de cet

espace d'un secteur Nv (à vocation paysagère et de vergers) où l'objectif est de faire transparaître l'intérêt patrimonial et paysager de cet ensemble. La butte des Haut de Chaumont en est l'exemple.

L'ensemble des milieux humides, vallée de Seine et ruisseaux adjacents sont identifiés en zone N afin de garantir leur protection et leur préservation. Cette logique de préservation est renforcée par l'identification en boisements protégés de l'ensemble des boisements les plus emblématiques du territoire communal, ceci de la ripisylve alluviale aux arbres matérialisant l'ancien village de Saint Georges.

## 1.2. Le village et ses abords



L'organisation spatiale du village est définie par rapport aux éléments physiques qui marquent les limites naturelles à la tache urbaine. La détermination de cette trame urbaine s'est donc appuyée au Nord et Sud sur les limites physiques définies par la topographie et à l'Ouest sur le remblai de la voie ferrée. Afin d'intégrer certaines constructions le projet communal s'est également attaché à créer un pendant à l'urbanisation linéaire qui caractérisait la liaison entre le RD 619 et le cœur du village ; de même cette volonté d'homogénéiser la trame bâtie se retrouve au droit du Petit Saint Georges de l'autre côté de la RD 619 où une densification est également envisagée.

Le projet communal s'est élaboré dans une logique de développement cohérente et organisée à l'horizon 15-20 ans voire plus pour l'ouverture opérationnelle à l'urbanisation des zones d'extension future (AU).

## 2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET GRAPHIQUE

### 2.1. Zone urbaine



Une seule zone U (urbaine) est définie dans le cadre du présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone urbaine qui recouvre les parties actuellement urbanisées et immédiatement urbanisables de la commune est définie par rapport aux dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* ».

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des activités agricoles et artisanales, l'objectif des dispositions réglementaires définies au droit de cette zone dans le cadre du présent projet de Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de garantir un développement harmonieux et homogène de cette trame bâtie afin d'en conserver les caractéristiques principales en terme d'organisation et de morphologie urbaine et bâtie.

Un secteur Uy a vocation d'accueil spécifique des activités économiques est créé au sein de la zone U il recouvre deux secteurs spécifiques dévolus uniquement à l'activité économique.

Un secteur est situé à proximité de la ligne de chemin de fer et concerne une entreprise de transports et un autre de l'autre côté de la RD 619 au droit du Petit Saint Georges et concerne une entreprise de pièces plastiques.

Les dispositions réglementaires édictées dans le cadre du Plan Local d'urbanisme ont pour objet de garantir ce développement harmonieux de la trame bâtie au sein de la zone U et de permettre le maintien et le développement des activités économiques au sein du secteur Uy.

Les dispositions réglementaires de la zone U ont pour objet d'interdire toute formes de constructions, installations ou travaux incompatibles avec le caractère général de cette zone, à savoir l'habitat, sont plus particulièrement interdits les bâtiments industriels, les bâtiments d'élevage et les installations classées soumises à autorisation. L'objectif du règlement de la zone U est de conserver la mixité traditionnelle qui caractérise encore le village de Vallant Saint Georges avec une occupation du sol principalement dévolue à l'habitat mais où cohabitent des exploitations agricoles et des entreprises artisanales.

Des dispositions spécifiques permettent déroger à certains types d'occupation du sol en ce qui concerne le secteur Uy où les constructions à vocation industrielles

Les dispositions de l'article 2- occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ont pour objet d'encadrer certaines occupations du sol afin d'éviter des installations incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Certains espaces spécifiques sont identifiés au sein de la zone U il s'agit de certains jardins et vergers à préserver et dans ce cadre les dispositions réglementaires relatives à l'occupation de ces espaces sont restreintes aux constructions et installations annexes à l'habitation, l'objectif étant de maintenir le caractère de ces espaces et de ne pas permettre la réalisation de construction à vocation d'habitation.

Les dispositions des articles 3 visent à garantir un traitement homogène des espaces à construire avec des exigences minimales en termes de desserte et d'accès. Concernant le raccordement au réseau d'eau potable, celui est obligatoire pour toute construction qui le nécessite, par contre conformément aux dispositions du zonage d'assainissement l'assainissement des constructions se fera de manière autonome. De même les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle des parcelles afin d'éviter une surcharge du réseau communal.

Afin de permettre la mise en œuvre de l'assainissement autonome une superficie minimale est exigée, cette dernière est définie à 600 m<sup>2</sup>. Cette exigence correspond aux dispositions définies lors de l'élaboration du zonage d'assainissement et aux capacités de traitement des sols à l'échelle de la trame bâtie.

Afin de conserver une cohérence avec la trame bâtie existante les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permettent une implantation soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en respectant un retrait de 5 m par rapport à cette limite.

En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives les dispositions réglementaires obligent à un recul au minimum d'une des deux limites séparatives latérales d'au minimum 4m. Cette règle a pour objet de maintenir un passage sur les arrières des propriétés.

Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété, aucune règle spécifique n'est exigée sauf pour les constructions à vocation d'habitation sur une même propriété ou afin d'éviter des découpages arbitraires et abusifs postérieurement à la construction, une distance minimale de 8 m entre chaque construction non contigüe est exigée.

Afin de ne pas bloquer une éventuelle densification, aucune emprise au sol n'est définie, toutefois il est rappelé qu'un espace devra rester libre de toute construction afin de permettre la mise en œuvre de l'assainissement autonome et la gestion des eaux pluviales

En termes de hauteur une hiérarchisation en fonction de la nature des bâtiments est définie, une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit est définie pour les bâtiments d'activités et les constructions d'habitations. Cette hauteur est abaissée à 3 m pour les constructions annexes à l'habitation.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le principe général est la mise en place de dispositions à même de permettre l'intégration des nouvelles constructions dans la trame bâtie de la commune ; ces dernières doivent respecter les caractéristiques principales du bâti ancien. Dans ce cadre un certain nombre de prescriptions sont définies en ce qui concerne la forme et la pente des toits, la couleur des matériaux de couverture, mais également le style des ouvertures.

Afin de conserver une certaine homogénéité dans la structure du bâti certains types d'ouvertures sont interdits dans la mesure où elles ne correspondent pas à des caractéristiques locales.

Toutefois afin d'intégrer la possibilité de constructions présentant un caractère plus durable il est rappelé qu'il peut être dérogé à ces règles en particulier les règles relatives aux toitures et couvertures afin de permettre l'implantation de panneaux solaires, de toitures végétalisées. De même il peut être dérogé aux dispositions de cet article pour des bâtiments de facture contemporaine sous réserve que leur implantation s'insère dans le paysage urbain environnant.

Les clôtures sont également réglementées afin d'éviter des effets d'opposition au sein de la trame bâti. Dans ce cadre les murs pleins sont réglementés en termes de hauteur afin de ne pas créer d'effet d'opposition.

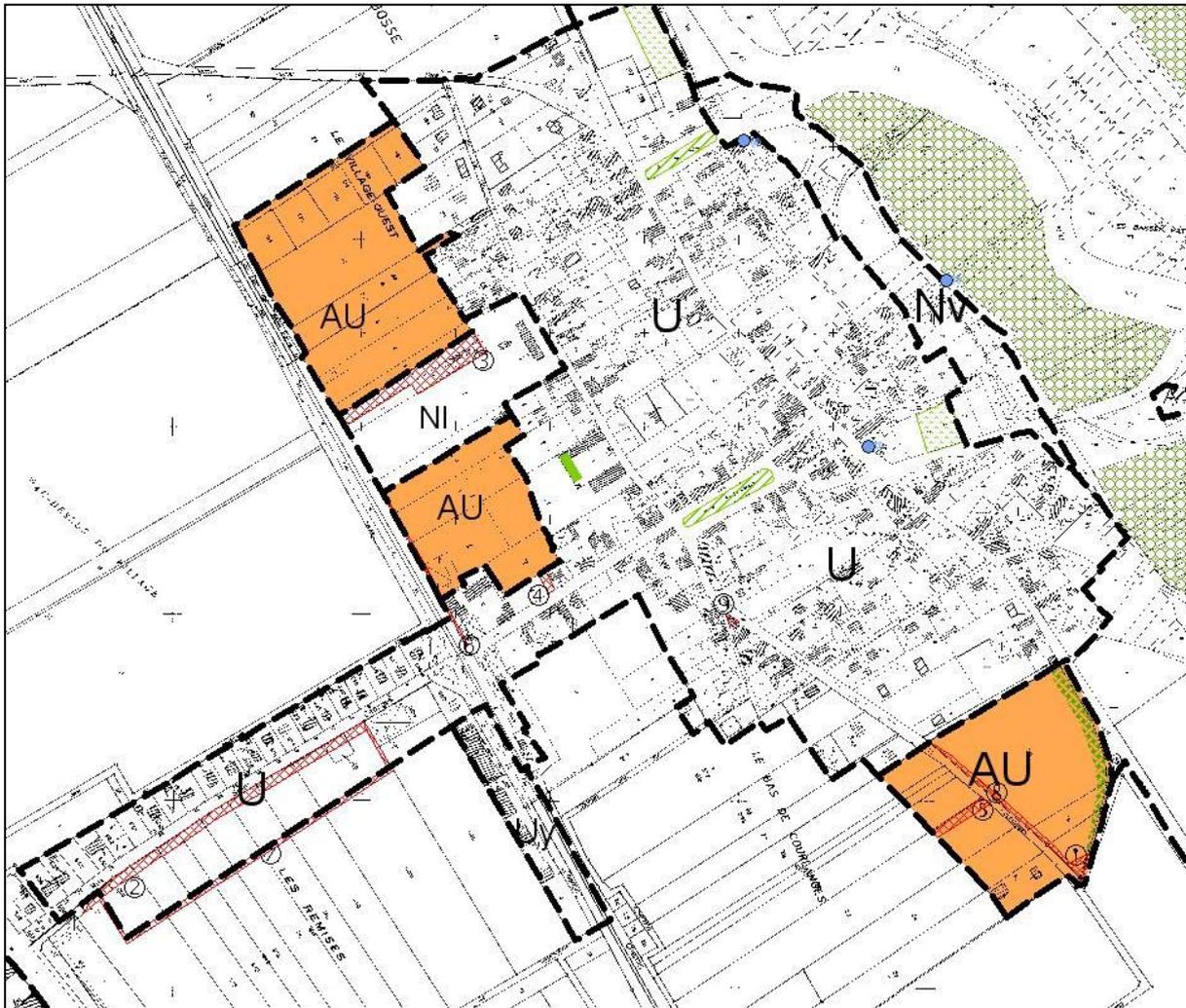
Le stationnement est également réglementé avec une exigence d'un minimum de deux places de stationnement par logement. Cette exigence pourra être augmentée dans le cadre d'opération spécifique telle que la création d'habitat collectif,...

Aucun COS n'est défini dans le cadre du règlement de la zone U.

Certains éléments naturels et bâtis sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1§7 du code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de l'urbanisation de la zone U et plus particulièrement le long de la RD 14 où un emplacement réservé ② est défini le long de cet axe afin de créer un mail arboré permettant de valoriser ce linéaire aujourd'hui totalement dévolu au transit routier. De même un emplacement réservé ⑦ est également défini en arrière de la bande constructible afin de maintenir un accès aux parcelles agricoles mais également de permettre la création d'une coupure physique entre ces terrains destinés à être urbanisés et les parcelles cultivés.

## 2.2. Zones d'urbanisation future



Les secteurs d'extension de l'urbanisation sont définis dans une logique de cohérence et de continuité avec la trame urbaine du village. Leur détermination s'est appliquée à respecter les limites physiques identifiées lors de l'analyse territoriale de la commune, le talus de la voie ferrée et les limites topographiques de la « cuvette » au Nord et au Sud.

Ces espaces destinés à accueillir le développement futur de la commune ont été classés en espaces de développement « bloqué ». Leur ouverture à l'urbanisation partielle ou totale ne pourra se faire qu'après une **modification** du Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de ce classement est d'organiser le développement à long terme de la commune en spécifiant les secteurs prioritaires de développement, tout en permettant à la commune de conserver un droit de regard quant au développement de ces espaces. En effet la qualification en espace d'urbanisation future « bloqué » permet à la commune de maîtriser son développement sans pour autant avoir à maîtriser le foncier.

Ces espaces représentent une emprise globale d'environ 9 hectares, le fait que leur ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une modification après proposition d'un aménagement partiel ou total par secteur va permettre à la commune d'encadrer et de hiérarchiser le développement de l'urbanisation à long terme.

Deux secteurs sont définis dans le cadre du présent projet :

- Un secteur en entrée Sud du bourg au lieu dit « Voie de Courlanges »
- Un secteur « central » qui s'étend de part et d'autre des équipements de sports de la commune

#### 2.2.1. Secteur « Voie de Courlanges »

Ce secteur est défini en continuité des constructions récentes qui se sont édifiées à proximité de chemin de Courlanges.

C'est aujourd'hui un secteur non desservi par les réseaux et qui devra faire l'objet d'une procédure de viabilisation avec un aménagement complet de voirie (eau, électricité, voirie,...).

Ce secteur peut être décomposé en deux entités. Au Sud du chemin de Courlanges un secteur plus destiné à une urbanisation sous forme linéaire en continuité de la bande bâtie existante. Un emplacement réservé est prévu au sein de cet espace afin de ménager un accès ultérieur à une zone d'extension de l'urbanisation à long terme.

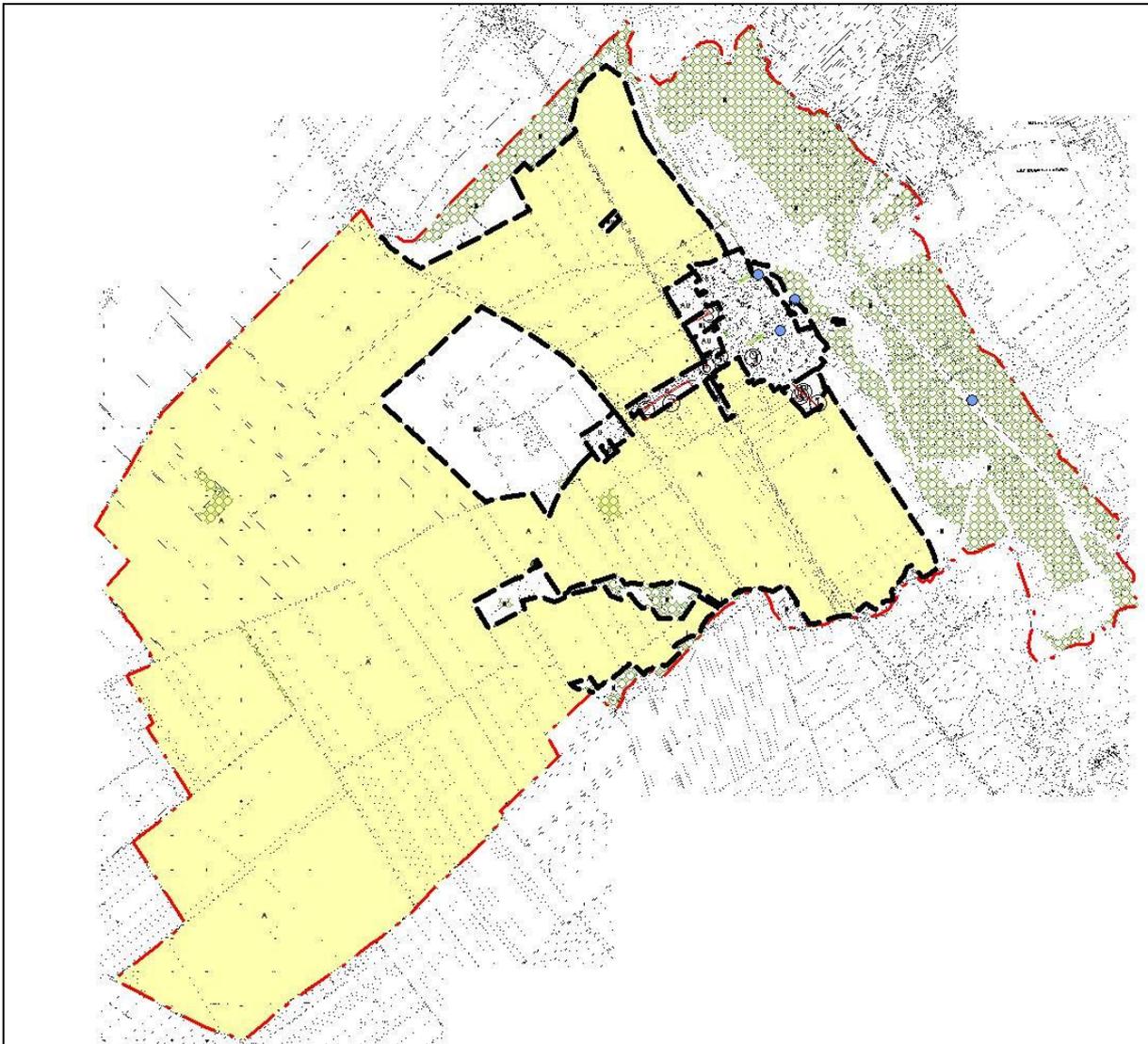
Ce secteur d'une emprise de 3,7 hectares devra être aménagé en respectant un certain nombre de principes qui sont présentés dans le document n°4 – Orientations d'Aménagement.

Les dispositions réglementaires de cette zone interdisent toute forme d'occupation de l'espace à l'exception de l'adaptation des constructions existantes et la réalisation d'annexes à l'habitation. (en effet une habitation et un hangar agricole sont présents au sein de cet espace.

#### 2.2.2. Secteur « central »

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet, la commune de Vallant Saint Georges s'est également attachée à définir une prospective d'évolution de son territoire suivant une logique identique à celle qui avait défini les limites à la définition de sa zone urbaine. Dans ce cadre ces zones d'extension de l'urbanisation, à long terme, ont été définies en cohérence avec la trame urbaine actuelle et en s'appuyant sur des limites physiques aisément identifiables (voie ferrée, éléments topographiques,..), mais également sur la possibilité de créer un réseau de circulation cohérent à l'échelle de la commune.

### 2.3. Zone agricole



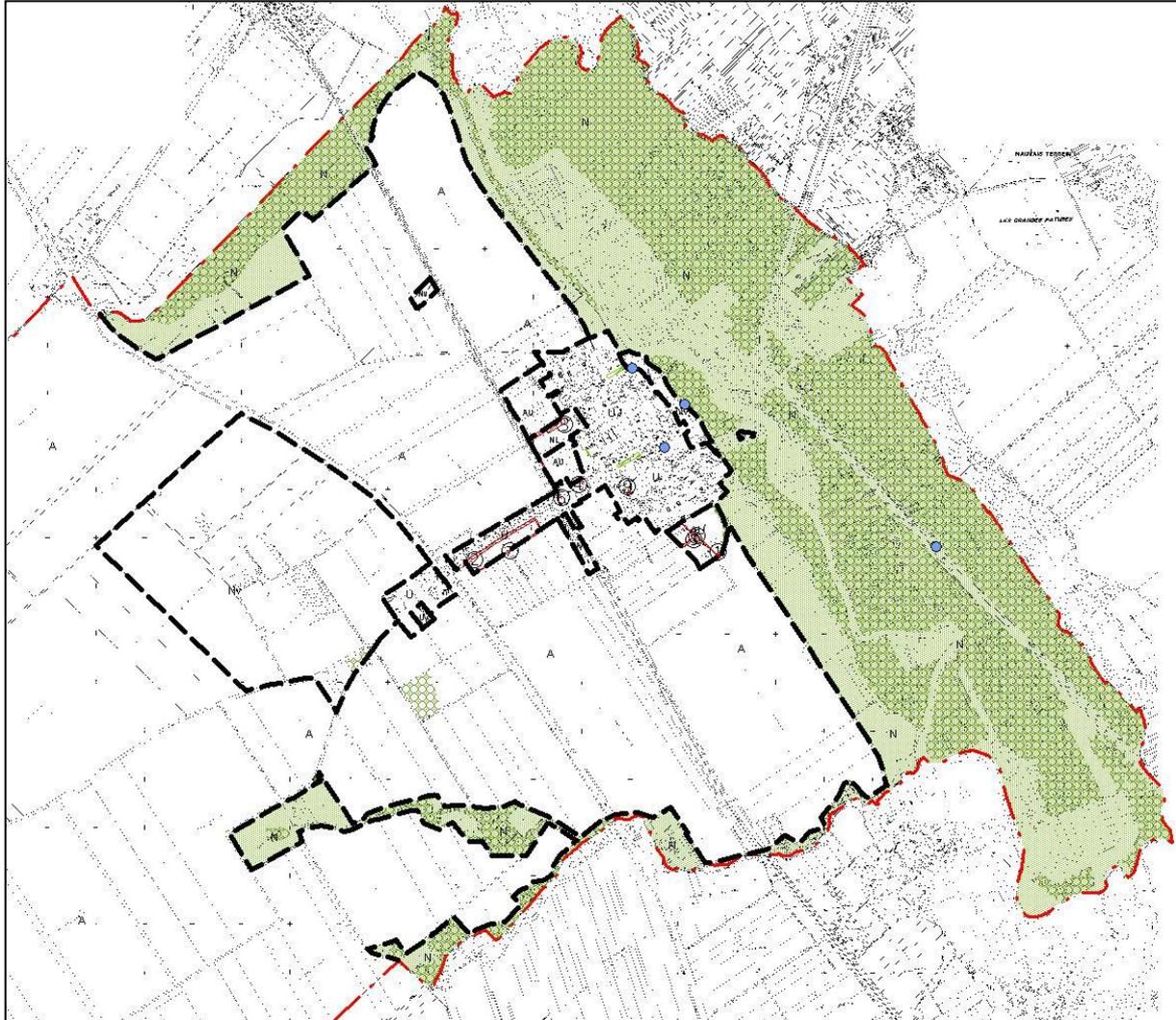
Occupant une superficie de 1217 hectares la zone agricole recouvre l'ensemble des terres cultivées de la commune. Conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'Urbanisme sont identifiés au sein de la zone agricole, les terrains présentant une valeur agronomique spécifique qu'il convient de préserver.

Les dispositions réglementaires relatives à la zone A reprennent les dispositions de l'article R.123-7, à savoir que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif.

Les dispositions réglementaires de la zone A encadrent à la fois les bâtiments à vocation d'activités et les bâtiments à vocation d'habitation. En ce qui concerne les habitations les dispositions réglementaires s'appuient sur les principes définis pour les zones urbaines, a contrario les dispositions relatives aux bâtiments agricoles sont moins restrictives en particulier en ce qui concerne l'aspect extérieur.

Les principes généraux ont pour objet d'assurer une bonne insertion de ces bâtiments dans le paysage communal, en privilégiant les bardages de ton mat et un accompagnement paysager adapté privilégiant les essences locales implantées en bosquet, en évitant la création de bandes boisées inadaptés (haie de thuyas par exemple) susceptibles de créer des murs végétaux.

## 2.4. Zone naturelle

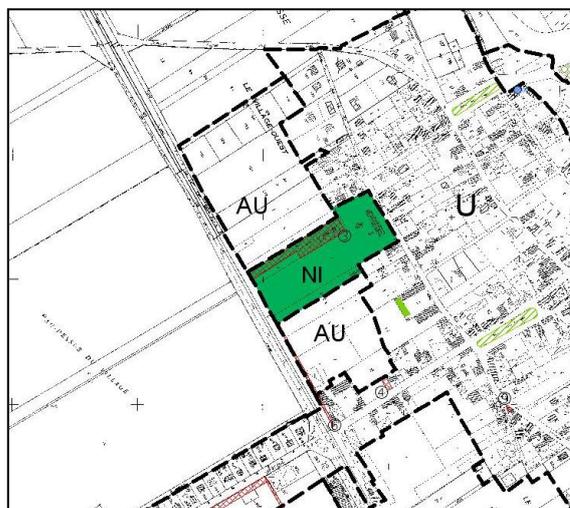


La zone naturelle correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison de leurs caractéristiques écologiques voire des éléments de risque qui les caractérisent ; les possibilités de construire sont fortement restreintes au sein de cette zone et elles ne sont autorisées que dans des secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage, au travers des secteurs NI et Nv.

La zone N recouvre l'ensemble de la vallée de la Seine et des vallées intermittentes adjacentes. Cette détermination est définie dans un logique de protection et de préservation de ces espaces aujourd'hui largement dévolus à la populiculture et où persiste cependant quelques prairies. La prise en compte de ces milieux et de leur protection s'appuie également sur l'identification au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme des boisements à préserver au titre des espaces boisés classés.

Cette zone est également concernée par l'application des dispositions du PPRi de la vallée de la Seine et les dispositions propres à ce plan s'appliquent indépendamment des règles définies par le PLU.

Le secteur NI correspond aux espaces de sports et loisirs communaux ou seuls sont autorisées les constructions et installations à vocation d'équipements publics ainsi que celles qui concourent au développement des activités sportives, culturelles sociales ou scolaires.



Le secteur Nv correspond quant à lui à un espace de préservation de jardins et de vergers qui ont fortement régressé à l'échelle du territoire communal. La définition de ce zonage a également pour objet d'assurer la préservation de sites « emblématiques » à l'échelle de la commune qui sont à protéger d'un point de vue paysager. C'est dans ce cadre que la colline de Haut de Chaumont fait l'objet d'un classement en zone Nv.



### **3. RECEPTIVITE THEORIQUE**

<b>Plan Local d'Urbanisme</b>	
<b>Zones Urbaines</b>	
U	44,2 ha
Uy	1,7 ha
Total zones urbaines	45,9 ha
<b>Zone d'urbanisation future</b>	
AU	9,9 ha
Total zones d'urbanisation future	9,9 ha
<b>Zone agricole</b>	
A	1217,6 ha
<b>Zones naturelles</b>	
N	414,6 ha
Nv	95,7 ha
Nl	2,3 ha
Total zones naturelles	512,6 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1786,00 ha</b>

Le projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de VALLANT SAINT GEORGES s'est attaché à définir les conditions de la mise en œuvre d'un programme de développement et d'aménagement cohérent dans le temps et l'espace. La part d'extension réelle mobilisable à l'horizon 10-15 ans de la commune repose sur le comblement des dents creuses et des parcelles identifiées au sein de la zone U immédiatement urbanisable. L'aménagement de secteur plus vaste nécessitera une adaptation du PLU suite à l'acceptation de la municipalité d'un aménagement cohérent partiel ou global et une modification pour ouvrir certains de ces secteurs AU.

Les espaces libres déterminés au sein de la zone U permettent d'évaluer, indépendamment d'une rétention foncière prégnante sur certains de ces espaces (grandes parcelles et espaces de jardins en particulier dans le cœur de village) à un accueil potentiel d'une vingtaine de nouvelles habitations à l'horizon 2020-2025 dans un scénario de croissance importante. Ce potentiel pouvant se traduire par une progression de la population communale de l'ordre de 45 à 60 habitants (la taille moyenne des ménages étant de 2,4 en 2006).

Au total les prospectives de croissance de la commune d'un point de vue démographique à l'horizon 15-20 ans permettent d'estimer une croissance moyenne de la population communale de l'ordre de 5 à 10 personnes maximum par an. Cette croissance reste donc modérée, permettant d'assurer à la commune le respect de son objectif de croissance modérée et intégrée à même de faciliter l'intégration des nouvelles constructions mais surtout des nouveaux habitants dans la trame et la vie communale.

## **D. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

### **1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Ces servitudes sont présentées dans les documents annexes 1, et au travers des plans 2a et 2b.

### **2. EMBLEMENTS RESERVES**

Des emplacements réservés sont définis dans le cadre du projet communal ils ont pour objectifs de matérialiser des réserves que la commune souhaite acquérir dans une logique de développement, il s'agit pour l'essentiel de réserves pour des aménagements de voirie (élargissement, sécurisation des entrées de village,...) mais également d'éléments de prévision dans le cadre du développement communal.

N° d'opération	Désignation	Surface indicative	Bénéficiaire
1	Aménagement de voirie – Chemin de Courlanges	175 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
2	Aménagement voie de Saint Georges (RD 14) 10 m de large	4200 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
3	Extension équipements sportifs et scolaires	3250 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
4	Création accès AU (emprise de 8 m de large)	185 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
5	Création accès AU (emprise de 10 m de large)	810 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
6	Création sente piétonne (3 m de large)	530 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
7	Aménagement chemin de desserte	2200 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges
8	Elargissement voie de Courlanges	700 m <sup>2</sup>	Commune de Vallant Saint Georges

### **3. PROTECTION DES PATRIMOINES BATIS ET NATURELS**

Le projet communal s'est également attaché à intégrer les éléments tant naturels que bâtis caractéristiques du territoire communal. Dans ce cadre tant au travers des dispositions réglementaires que des documents graphiques des objectifs d'identification, de préservation et de mise en valeur ont été définis.

Les patrimoines naturels ont fait l'objet d'identification et de préservation spécifique, en particulier au travers du zonage N et Nv mais également au titre de l'article L.123-1§7 (Loi Paysage) du code de l'urbanisme. Dans ce cadre l'ensemble des boisements présents sur le territoire de la commune y compris certains arbres isolés ont fait l'objet d'une protection spécifique.

De même certains espaces de jardins emblématiques de la commune en raison de leur emprise foncière ont également fait l'objet d'une identification au titre des dispositions de la Loi Paysage.

Par ailleurs les éléments bâtis et naturels caractéristiques de la trame du village font également l'objet d'une protection spécifique au titre de ce même article. Il s'agit des places Saint Julien et Saint Georges caractéristiques avec leur alignement de tilleuls, et de certains porches, ainsi que la maison éclusière qui se situe le long du canal.

### **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Le département de l'Aube dispose d'un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) révisé et approuvé le 11 juillet 2006. Ce DDRM qui constitue un recueil des risques, a fait l'objet d'une diffusion auprès de l'ensemble des communes du département.

#### 4.1. Risques naturels et technologiques

La commune de Vallant Saint Georges est concernée par les risques suivants :

- Inondations,
- Rupture de barrage
- Transport de marchandises dangereuses
- Canalisation de transport de gaz

Le risque inondation est aujourd'hui transcrit réglementairement au travers du PPRi de la vallée de la Seine dont les dispositions graphiques et réglementaires sont annexées au dossier de PLU.

Concernant le risque de rupture de barrage, celui-ci concerne le barrage-réservoir Seine et est illustré par une carte informative qui indique le temps écoulé entre la rupture de la digue et la submersion potentielle de certaines parties de la commune. Le délai de submersion potentielle de la commune est compris entre 30 et 60 minutes.

La prise en compte de ces risques a été faite dans le cadre du projet de PLU plus particulièrement du risque inondation, où les dispositions du zonage ont cherché à se rapprocher des délimitations entre zone bleue et zone rouge, afin d'exclure de la trame constructible toute parcelle classée en zone rouge. Indépendamment des dispositions du règlement graphique du PLU, il convient de se conformer à la cartographie des servitudes annexée au présent dossier.

#### 4.2. Gestion des risques

La commune de VALLANT SAINT GEORGES doit élaborer un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Ces documents sont destinés à fixer l'organisation de la gestion de crise à partir des moyens communaux disponibles, le DICRIM quant à lui devra être élaboré par la mairie en vue de présenter les mesures de prévention et les mesures spécifiques incluses dans le PCS.

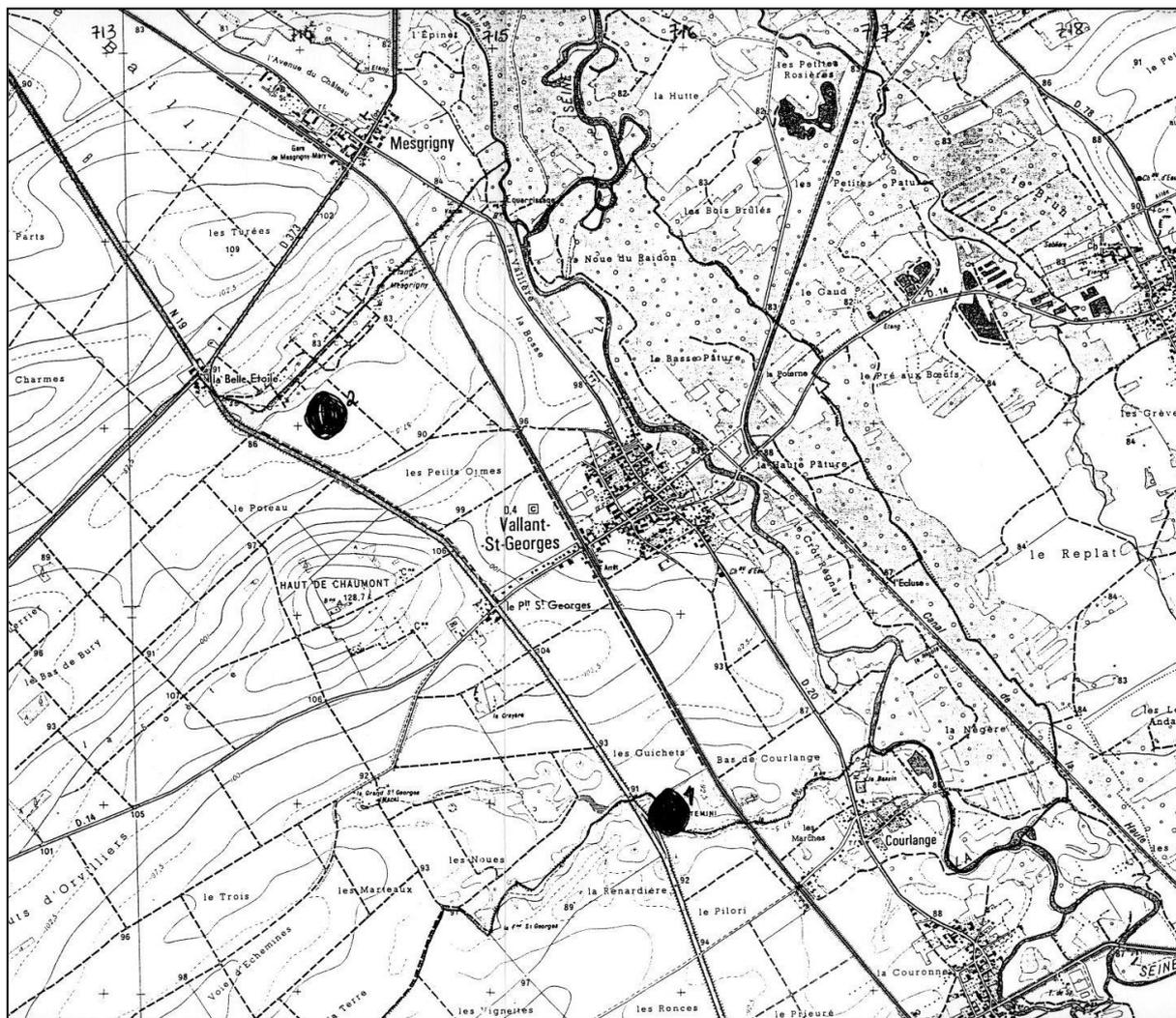
La commune s'est attachée l'assistance des services de l'Etat afin de mettre en œuvre l'élaboration de ces documents.

Par ailleurs dans la mesure où la commune est concernée par un PPRn, une obligation d'information lors des transactions immobilières, chaque vendeur ou bailleur d'un bien bâti ou non bâti, situé dans une zone à risque des communes concernées, doit annexer au contrat de vente ou de location un « état des risques » établi moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat de vente ou de location, en se référant au document communal d'informations qu'il pourra consulter en préfecture, sous-préfecture ou mairie du lieu où se trouve le bien ainsi que sur Internet.

## 5. AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

### 5.1. Archéologie

Deux sites ou indices de sites archéologique sont été recensés st sont localisés sur la carte ci-après. D'autres sites sont également connus ou ont été signalés mais ils n'ont pas fait l'objet d'une transcription, faute de renseignements suffisants.



Au droit de ces espaces identifiés, mais également sur l'ensemble du territoire, en application de l'article 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel doit prévenir la Direction Régionale de Affaires Culturelles de Champagne Ardenne.

De plus au droit des espaces identifiés ou présumés les dispositions du décret n°2004-490 et de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme sont applicables. Le décret 2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être

entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art.1) » ; et l'article R.111-4 précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'uns ite ou de vestiges archéologiques ».

Ces dispositions sont rappelées dans les documents réglementaires.

## 5.2. Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Le territoire communal est concerné par l'application au droit de la RD 619 des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme. Cette application a pour effet de générer un recul obligatoire de l'axe de la voie de 75 m où les constructions et installations sont interdites à l'exception des installations nécessaires à la gestion de la voie ainsi que les bâtiments agricoles.

## 5.3. Titre minier

La commune de Vallant Saint Georges est concernée par le permis de recherche et d'exploitation accordée à SPPE jusqu'au 3/10/2014.

# MISE EN ŒUVRE DU PLU

---

## A. IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. MAITRISE ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Le projet de Plan Local d'urbanisme mis en œuvre par la commune de Vallant Saint Georges s'est attaché à définir les conditions à même de permettre la mise en œuvre d'un projet communal de développement cohérent tant dans le temps que dans l'espace. La détermination des zones immédiatement urbanisables (zone U) s'est appuyée sur le périmètre de la PAU et sur une volonté de mettre en place un développement cohérent et organisé à même de renforcer la structure urbaine du village.

Cette zone est à urbaniser en priorité, en raison des dents creuses qui y perdurent ; il convient cependant de noter que c'est également au sein de cet espace que les rétentions foncières sont les plus importantes. En effet à l'exception éventuelle de la bande constructible le long de la voie de Saint Georges (RD 14) les dents creuses résiduelles au sein du tissu urbain sont aujourd'hui peu voire pas mobilisables. Les constructions des dernières années ayant occupés les espaces les plus facilement mutables.

Afin de se doter d'une lisibilité à moyen terme de son développement, il s'avérait nécessaire de prévoir un secteur cohérent d'extension de l'urbanisation à même de générer une offre plus diversifiée à l'échelle de la commune. Pour cet espace classé en zone 1AU, la commune souhaiterait se rapprocher d'un opérateur public à même de permettre la réalisation d'une opération mixte.

La création du PLU à l'échelle de la commune de Vallant Saint Georges s'est également appuyée sur une démarche prospective en définissant un projet communal spatialement cohérent à longue échéance. La détermination des zones d'urbanisation future à long terme en est l'illustration. En effet le projet communal s'est attaché à assurer les conditions de son développement à long terme au sein d'un périmètre cohérent compris entre le cœur de village actuel et la voie SNCF.

La détermination d'une bande constructible le long de la voie de Saint Georges repose sur une volonté communale de réparer certaines erreurs de développement, en permettant la création d'un lien urbain, aménagé et cohérent entre ces espaces bâtis existants et le cœur du village.

A l'échelle du territoire communal la tache urbaine occupe 2,5 % de l'espace et les espaces potentiels d'extension 0,55 %. La faible valeur relative de ces espaces ne doit pas occulter les capacités d'accueil théoriques de ces zones. Cependant la commune s'est attachée, au travers du zonage AU et de la nécessité du recours à une procédure de modification après proposition d'un schéma d'aménagement cohérent, à garantir une maîtrise publique de l'ouverture à l'urbanisation des terrains à l'échelle de la commune.

## **2. MISE EN VALEUR ET PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS**

Le Plan Local d'urbanisme a été le moyen à la commune de Vallant Saint Georges d'affirmer la richesse de ses milieux naturels au travers d'une zone N de protection qui couvre non seulement les espaces humides de la vallée de la Seine mais également les petites zones humides issues de la Champagne Crayeuse.

Cette préservation des éléments naturels de la commune repose également sur la détermination d'espaces de préservation dans une logique paysagère au travers du zonage Nv qui englobe l'ensemble de la butte des Hauts de Chaumont.

Cette préservation des espaces naturels s'appuie également sur l'utilisation des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme au travers de l'identification des boisements à protéger au titre des Espaces Boisés Classés. Cette protection englobe non seulement les boisements caractéristiques de la vallée de la Seine mais également les ripisylves qui accompagnent les ruisseaux qui rejoignant la vallée à partir de la plaine crayeuse, ainsi que certains boisements emblématiques et résiduels de la commune.

Les boisements matérialisant le site de l'ancien village de Saint Georges ainsi que les boisements « résiduels » présents au sein de la plaine crayeuse font également l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1§7 du code de l'Urbanisme.

## **3. PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES**

Au regard du projet de PLU et des espaces urbanisables à court et moyen terme (zone U et secteur 1AU) l'impact du PLU sur l'économie agricole reste faible en effet ce ne sont que 5 hectares de terrain qui sont mobilisés dans le cadre du présent PLU. Les zones AU devant être prise comme des espaces de réserve destinés à garantir dans le temps une organisation cohérente de la commune. Les emprises concernées restent faibles au regard des 1581 ha de la SAU communale (0,31% de cette emprise).

Par ailleurs le Projet de Plan Local d'Urbanisme instaure une réelle politique communale de préservation des terres agricoles au travers du zonage agricole (la zone A couvre plus de 1200 ha) qui permet également le développement des exploitations présentes sur la commune.

## **B. COMPATIBILITE DU PLU**

### **1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publiques ont été prises en compte dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme elles sont jointes au présent dossier. Un plan spécifique annexe relatif à la servitude PM1 – servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles. Ce document traduit le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Seine (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2006 (modifié par arrêté préfectoral n°09-0831 du 3 mars 2009).

### **2. LOI D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### **2.1. Equilibre et maitrise du développement urbain**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de Vallant Saint Georges de s'assurer une maitrise dans le temps de son développement. La volonté communale à la base de la prescription de l'élaboration d'un PLU sur la commune reposait sur cet objectif.

Le cadrage et la traduction des objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable au travers des règlements écrits et graphiques va donner à la commune une réelle possibilité de prévoir, d'organiser les conditions de son développement tant dans le temps et l'espace.

L'élaboration du projet communal s'est faite dans cette logique d'un développement équilibré et maîtrisé ; en effet seule la réalisation d'un document d'urbanisme prospectif permettant de dégager une traduction à long terme du développement communal était susceptible de garantir à la commune de Vallant Saint Georges la maitrise de son évolution urbaine mais également la préservation de ces espaces agricoles et naturels.

## 2.2. Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est également attaché à garantir à la commune de Vallant Saint Georges une diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale à même de renforcer la trame de la commune. Les dispositions réglementaires ne visent pas à réserver la zone urbaine à la seule habitation, bien au contraire, cette zone se doit de conserver son caractère originelle d'espace mixte accueillant de l'habitat mais également des commerces, des services et des équipements ainsi que des activités agricoles et artisanales.

Dans le cadre de la mixité la commune n'interdit pas le stationnement temporaire des caravanes qui constituent la résidence permanente des gens du voyage. Ce stationnement est autorisé en zone agricole dans des secteurs spécifiques (gare à betterave) qui bénéficie d'un branchement en eau à proximité.

## 2.3. Utilisation économe et équilibrée de l'espace

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est également attaché à respecter les grands équilibres en termes d'occupation de l'espace à l'échelle du territoire communal. Ces principes de préservation et d'équilibre sont traduits au travers des documents graphiques avec l'identification en espaces naturels mais également agricoles protégés de la majeure partie du territoire communal. Cette préservation s'inscrivant à la fois dans une logique de préservation des milieux naturels les plus remarquables que dans un but de protection paysagère de la commune.

Le développement de l'urbanisation a été défini dans une logique d'intégration et de continuité avec la trame urbaine existante en s'appuyant sur des limites physiques cohérentes perceptibles qui encadrent le village, la voie SNCF, les inflexions topographiques,... en particulier.

En valeur brute les espaces d'extension de la trame urbaine représentent à terme une emprise de 9 ha. En effet ces secteurs AU se doivent d'être intégrés dans une logique de développement à long terme, leur identification ayant pour objet de garantir un développement organisé et cohérent de la commune.



La mise en œuvre et l'application d'un document de prospective et d'orientation tel que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vallant Saint Georges va permettre à cette dernière de déterminer et de mener à bien un projet de territoire et communal reposant sur un équilibre entre développement urbain et l'accueil de nouveaux habitants, tout en s'attachant à la préservation de ses paysages, à la pérennisation de son caractère rural et agricole mais également à la protection et la mise en valeur de ses milieux naturels les plus remarquables dans une logique globale de développement modéré et organisé en y apportant un caractère durable à même de renforcer le positionnement et la qualité de vie de la commune.