

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

2

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

# INTRODUCTION

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD, dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

## **Article L.123-1-3 (Code de l'Urbanisme)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La politique d'aménagement et de développement de la commune se doit de respecter les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme.

### **Article R.123-3**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE VALLANT-SAINT-GEORGES**

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains rappelle le principe d'équilibre entre **le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages**, en respectant les objectifs du développement durable (1<sup>er</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'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 (3<sup>ème</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de Vallant-Saint-Georges est **de déterminer les conditions du développement communal, tout en veillant à préserver son identité, ses richesses architecturales et paysagères, la qualité de son cadre de vie et de son environnement.**

Située sur la route départementale 619 (ex RN 19) entre les deux principaux bassins de vie du département de l'Aube que forment les agglomérations troyenne et romillonne, Vallant-Saint-Georges bénéficie d'une situation privilégiée au sein d'un couloir historique de passage et de développement.

Vallant saint Georges profite des paysages verdoyants et sereins de la vallée, mais elle offre aussi des horizons immenses et ouverts. Ses cultures intensives et sa topographie souple et peu prononcée, en font une commune typique de la plaine de la Champagne Crayeuse à l'agriculture productive et dynamique.

Outre sa situation privilégiée, Vallant-Saint-Georges est une commune **riche de son patrimoine aux paysages fragiles.**

S'étirant au sein d'une légère dépression, là où la vallée rencontre la plaine, le bourg de Vallant conserve dans son plan urbain caractéristique. Il s'agit d'une organisation linéaire, typique des villages de la vallée, constituée de la superposition d'une trame longiligne (à dédoublements de voirie et pattes d'oie) et d'une trame orthogonale dans la continuité du parcellaire agricole.

Le village garde également un intéressant ensemble bâti, typique de la vallée de la Seine en Champagne Crayeuse, aux formes oblongues, aux multiples décors de brique qui se détachent sur les maçonneries de moellons aux enduits clairs et agrémenté de larges porches.

A ce patrimoine il faut ajouter la présence récurrente de mails plantés qui structurent le tissu urbain.

Ces caractéristiques ainsi que le contact permanent qui existe entre le village et le fleuve font de Vallant Saint Georges un lieu offrant un cadre de vie de qualité.

Le projet communal veillera à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement (particulièrement de son article 11)
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère
- de protections au titre des articles L123-1-7 et L130-1 du Code de l'Urbanisme.

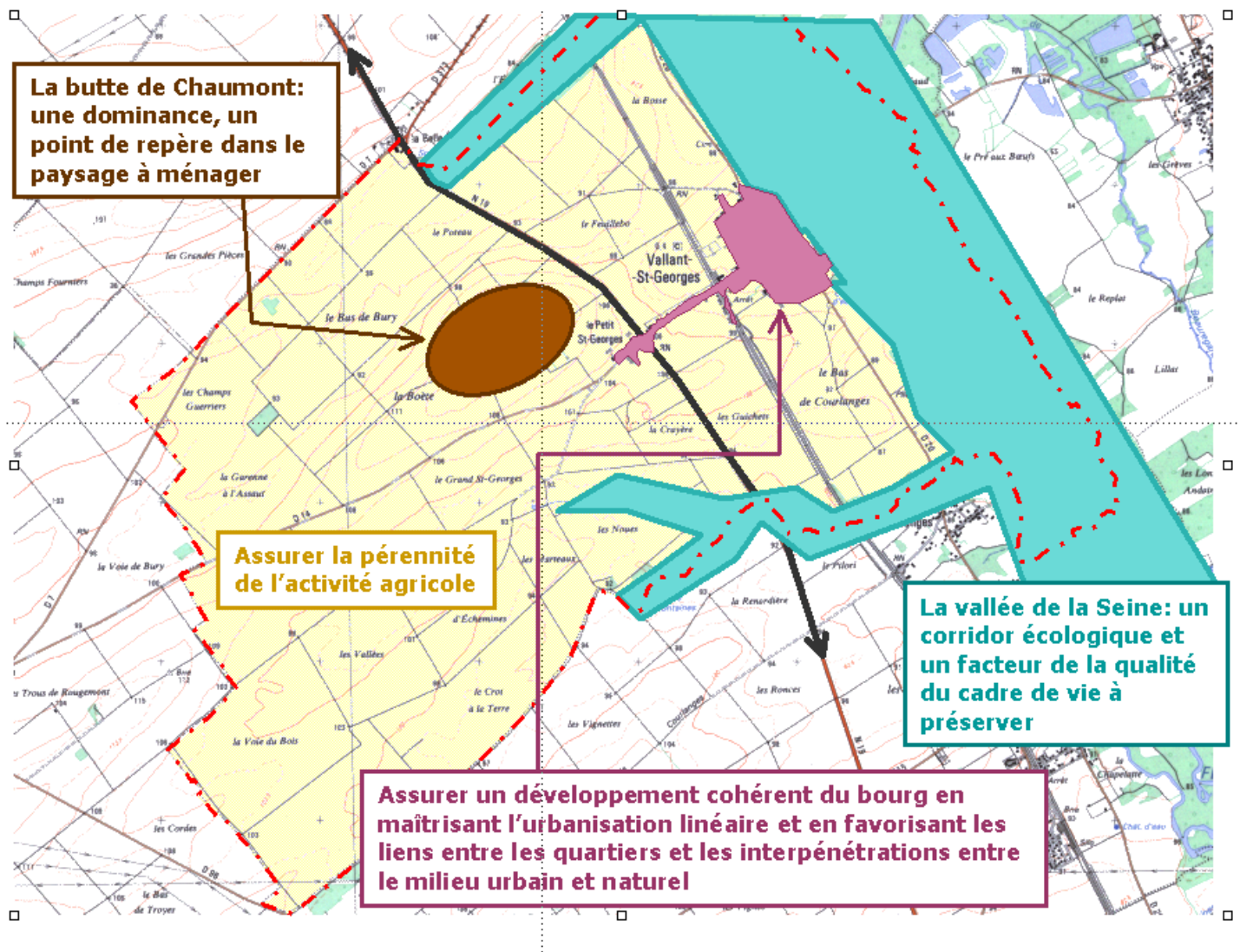
Fort de ce constat, le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune, ses potentiels d'accueil, la qualité de son environnement et la fragilité de ses paysages. Cela afin :

- Maîtriser le développement du bourg tout en assurant le maintien de la démographie.
- Confirmer la qualité du cadre de vie.
- Préserver les espaces à fort intérêt environnemental et ménager ses paysages.

Ce triple objectif sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durable de la commune de Vallant-Saint-Georges. Celle-ci s'articule autour des deux principaux thèmes suivants :

- 1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples** **p.4**
- 2) Le projet urbain du bourg de VALLANT SAINT GEORGES** **p. 5**

# 1) Un projet de territoire qui recouvre des enjeux multiples

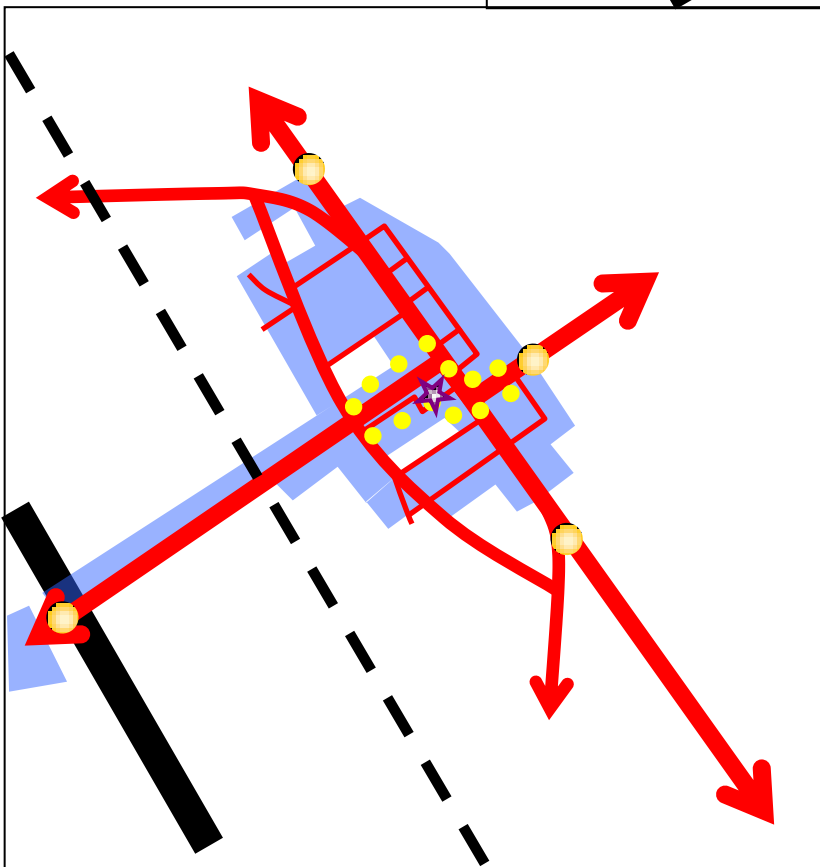
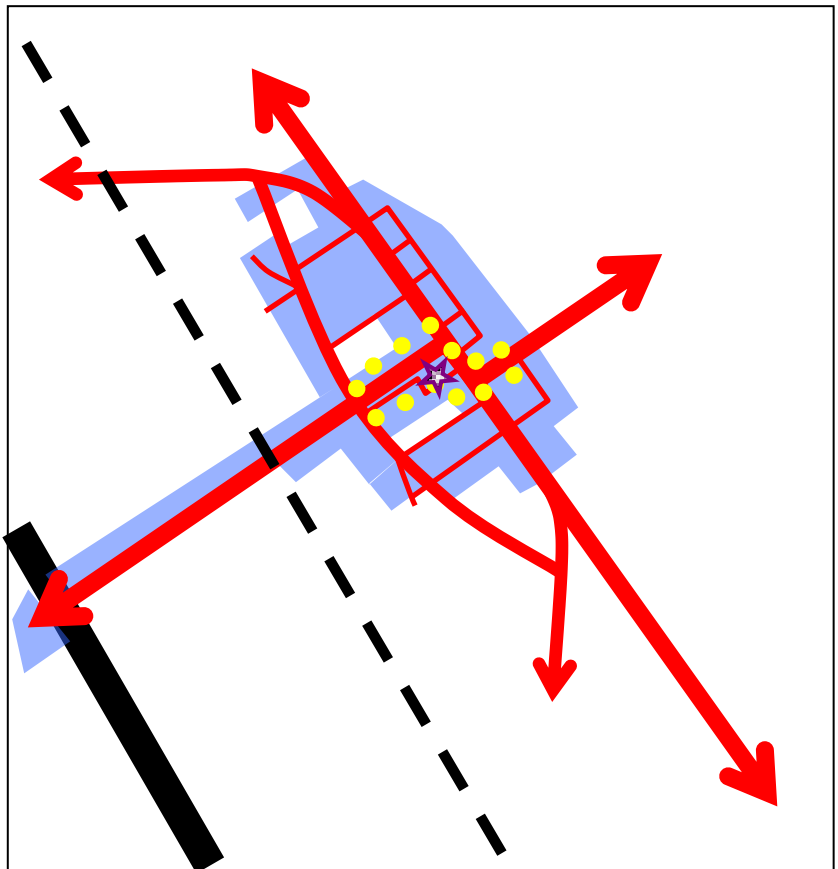


## 2) Le projet urbain du bourg

### 1) Penser le bourg à partir de son centre et de ses patrimoines

Le centre, formé par deux places, doit être considéré comme le pivot de l'agglomération et du projet urbain. Ces espaces qui jouent un rôle fort dans l'identification de la commune, ont vocation à être mis en valeur et à devenir un espace de référence et d'articulation pour le village et ses extensions à venir.

L'identité du bourg sera également pérennisée par le respect des particularités de l'architecture locale et par la protection du petit patrimoine et des éléments végétaux emblématiques de la commune.



### 2) Maîtriser la dispersion urbaine

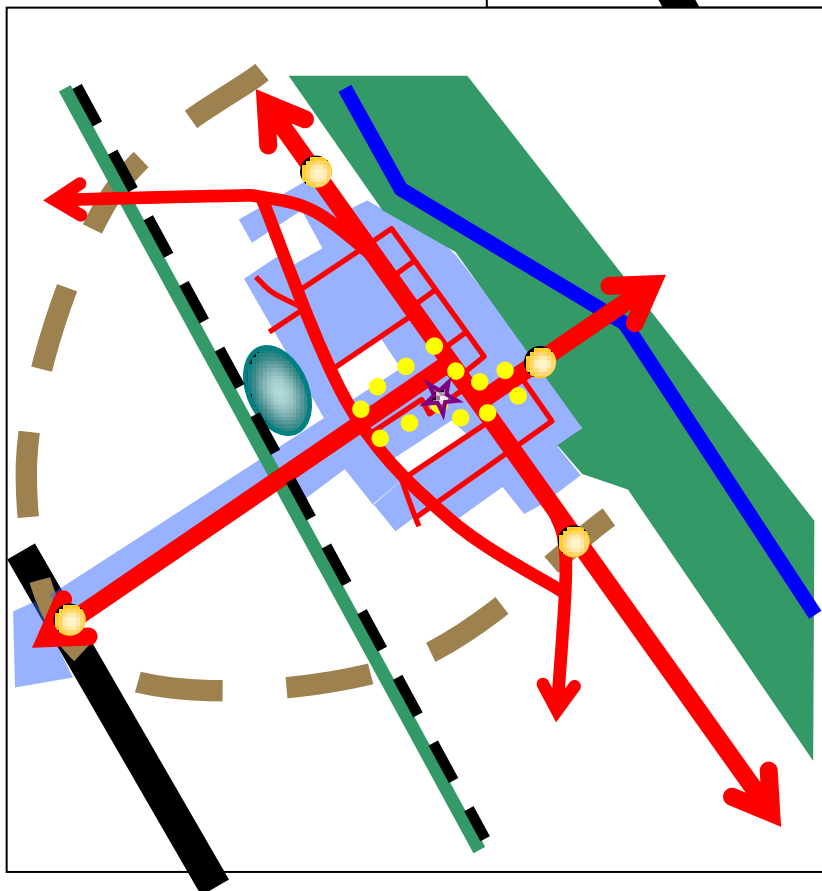
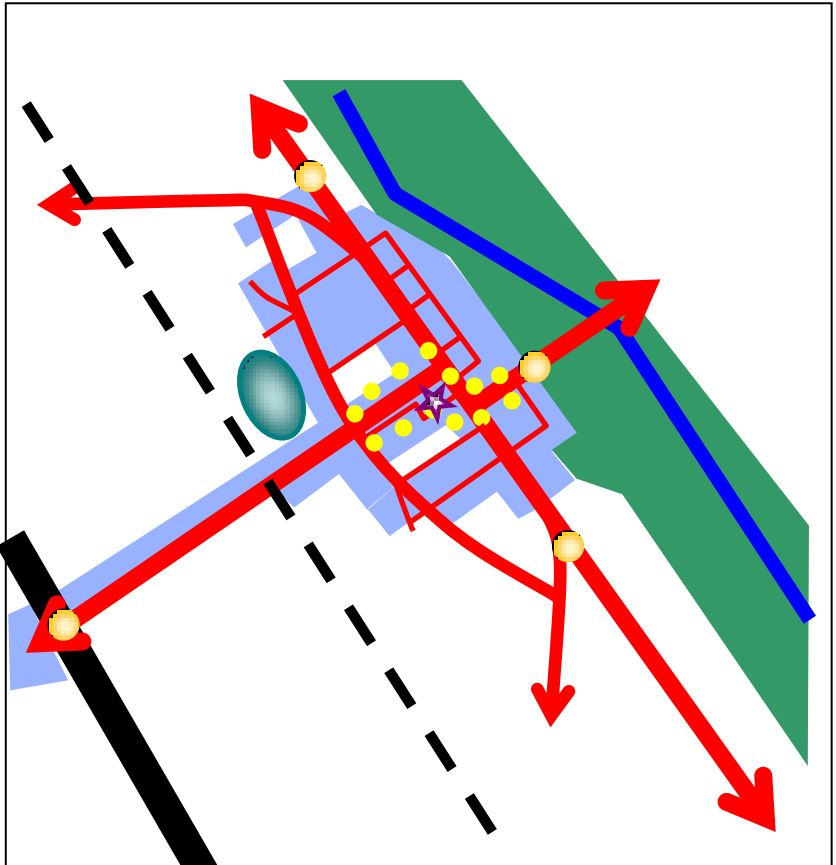
Un développement exclusivement linéaire va à l'encontre d'une utilisation durable et économe de l'espace. Il a montré par le passé son fort impact paysager et son effet « destructurant » sur le bourg. L'allongement des distances et l'éparpillement de l'habitat mettent à mal l'émergence de la centralité, entraînent des surcoûts de réseaux et un recours systématique à l'automobile.

C'est pourquoi le projet urbain propose l'émergence d'une logique d'urbanisation en épaisseur. Cela permettra également un travail qualitatif sur les entrées de bourg afin de mieux identifier le territoire urbain et de réguler la vitesse de la circulation.

### 3) Assurer la qualité d'un cadre de vie en contact avec la nature

L'échelle de l'agglomération permet des déplacements rapides, aisés et agréables tant vers le centre que vers les sites naturels environnants (vallée de la Seine). Les liaisons piétonnes et la qualité de ce site seront donc conservées et renforcées.

Dans un même souci de qualité du cadre de vie, l'espace de sports, de détente et de loisirs sera confirmé. Il devra être pris en compte dans les liaisons piétonnes (notamment celles à réaliser dans le cadre d'une urbanisation future).



### 4) Trouver un écran et des limites à l'espace urbain

Afin de trouver des limites cohérentes au développement du village, le projet urbain s'appuie sur les éléments en place. Il s'agit notamment de la ripisylve de la Seine à l'est et des boisements qui accompagnent la voie ferrée à l'ouest. Ces écrans végétaux limitent fortement l'impact de l'urbanisation dans un paysage ouvert.

Par ailleurs, le relief donne une limite « naturelle » à ce village établi dans une dépression. Ne pas transgresser cette limite contribuera à la bonne intégration du bourg dans son environnement et permettra de conserver la cohérence et la logique originelle de l'agglomération.

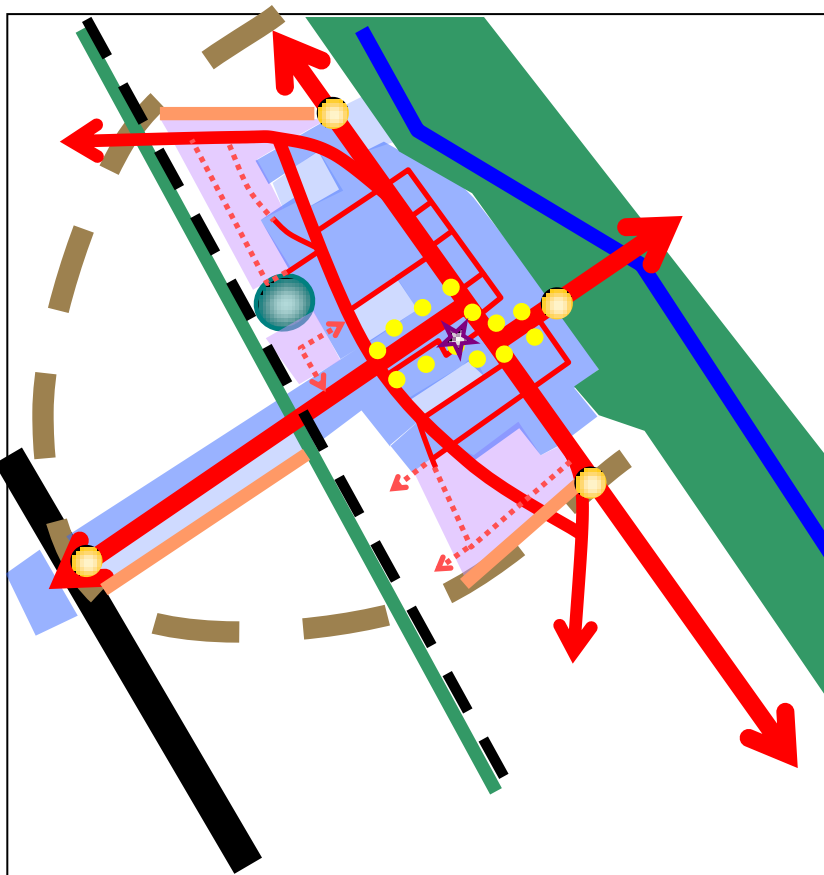
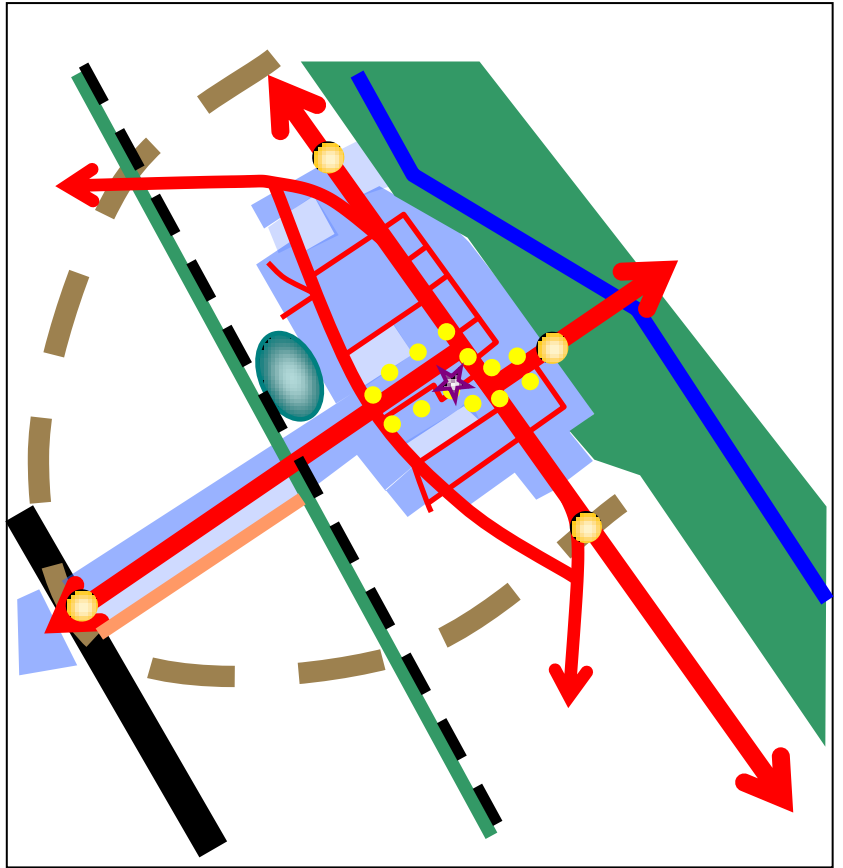


## 5) Étoffer le tissu urbain existant

Répondre à la demande de logement afin d'assurer la santé démographique de la commune constitue un objectif à court moyen et long terme.

La densité peu élevée du village et les extensions non-maîtrisées qu'a récemment connu la commune laissent de certaines possibilités d'urbanisation à court ou moyen terme. Ces possibilités s'inscrivent directement au sein du tissu urbain existant. Dans cette configuration les constructions devront respecter les grandes caractéristiques du bâti traditionnel environnant.

Par ailleurs l'urbanisation linéaire et unilatérale récente (le long de la D14) permet la réalisation d'un pendant au front urbain existant et la création d'un écran paysager (plantation des fonds de jardins) venant limiter l'impact visuel actuel de ce «cordon pavillonnaire».



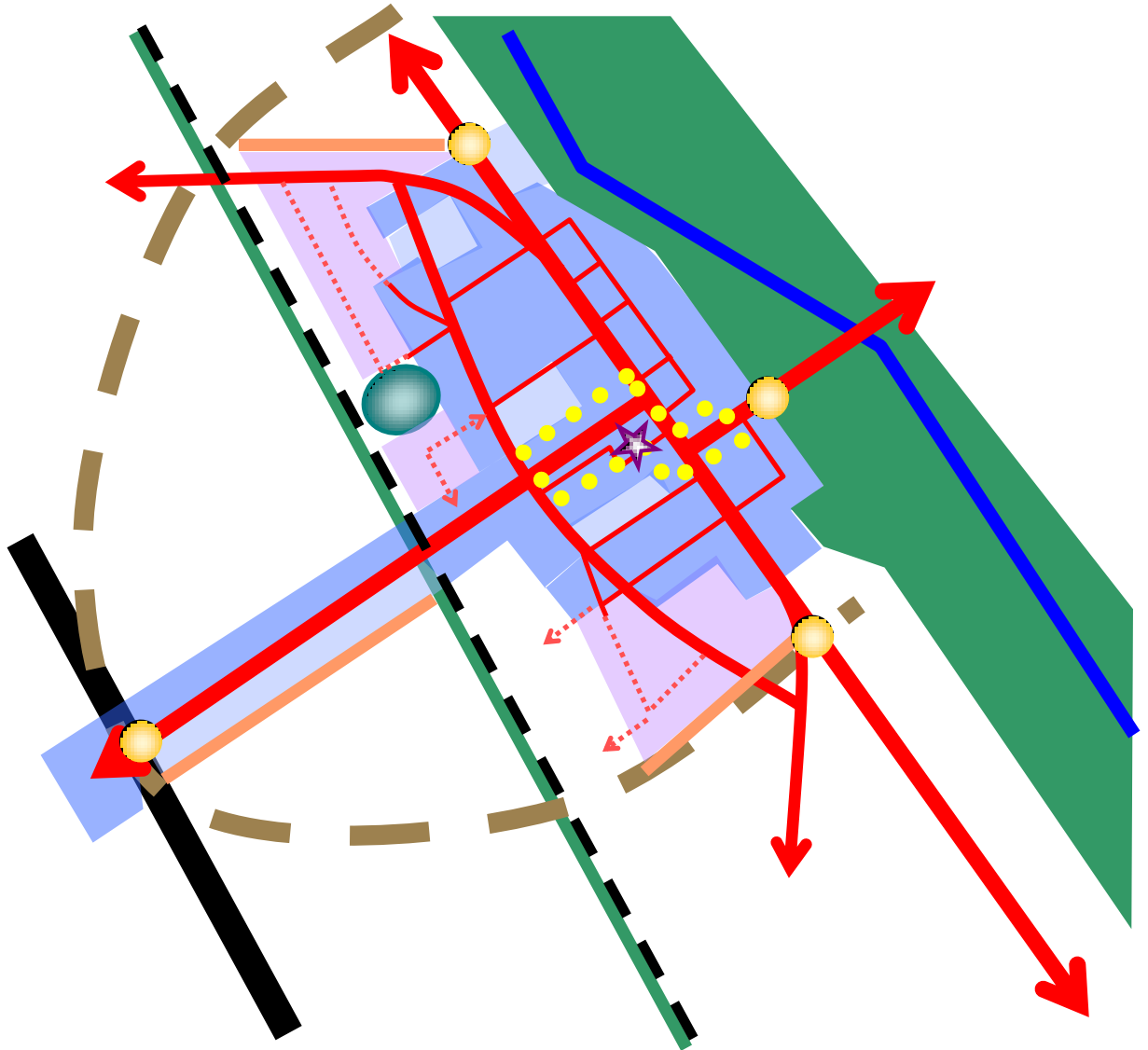
## 6) Vers une urbanisation maîtrisée, cohérente et intégrée

Afin d'éviter les erreurs du passé et d'orienter le projet communal vers une urbanisation future organisée, cohérente et intégrée, celui-ci doit penser à long terme le développement urbain.

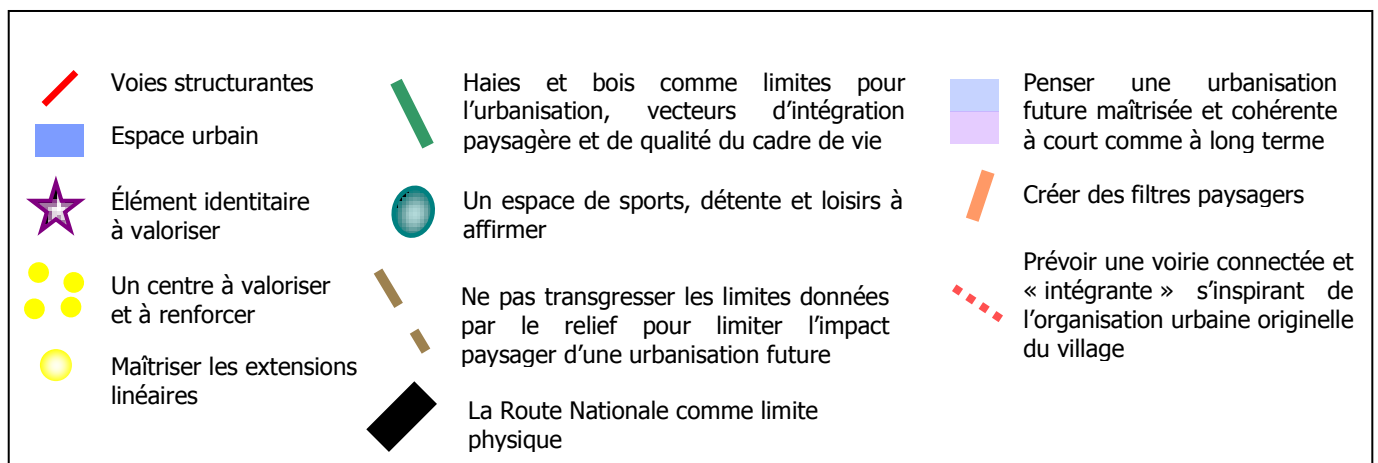
Ce développement devra s'inspirer de la trame viaire originale de l'agglomération et s'appuyer sur les « ouvertures » encore existantes sur les rues actuelles. Il se fera de manière équilibrée afin de conserver au cœur du bourg sa position centrale.

Une végétalisation des abords des zones d'extension devra permettre leur bonne intégration dans le paysage.

## Schéma de synthèse des principes du projet urbain



*Il s'agit ici de l'illustration des grands principes d'aménagement*



## **Objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Comme cela l'a été évoqué tout au long de la présentation des objectifs communaux et des principes mis en œuvre dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme, la politique d'aménagement et de développement durables mis en œuvre par la commune de VALLANT SAINT GEORGES s'inscrit dans une démarche cohérente et adaptée tant à l'échelle de la commune qu'au respect des grands principes d'équilibre du territoire.

Dans ce cadre le projet communal va s'attacher à respecter les principes législatifs en vigueur, respect qui s'inscrit également dans la démarche prospective mise en œuvre, avec des objectifs de croissance de l'ordre de **deux logements par an en moyenne**.

Par ailleurs le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une volonté d'organisation spatiale du développement en privilégiant une **urbanisation intégrée** par comblement des dents creuses et l'identification de secteurs **d'extension en continuité avec la trame urbaine** existante.

Cette logique a pour but d'assurer une **préservation optimale des terres agricoles et des espaces naturels**.

Cet objectif de protection et de préservation et d'encadrement du développement urbain va s'appuyer sur des limites physiques aisément identifiables (chemins agricoles, espaces de vergers existants ou à créer,...) à même de renforcer l'image de la trame bâtie.

Cette logique de **maîtrise du développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain** va également se retrouver dans la réflexion sur les espaces d'extension futur de la commune qui sont aussi définis dans une logique de cohérence et d'intégration avec la trame bâtie existante.

Cette logique de **densification et de lutte contre l'étalement urbain** va également s'appuyer sur une logique d'anticipation par une définition d'espaces d'urbanisation et de développement futurs non aménageables dans le cadre du présent projet et encadrer par des principes et orientations d'aménagement.

Cet encadrement étant à même de permettre à la commune de **maitriser et d'organiser son développement** sans pour autant à avoir à agir sur le foncier, mais surtout de prescrire des principes d'aménagement et de développement à même de renforcer le caractère durable de ces futurs lieux de développement (exigence en terme de nature des constructions, de traitement des espaces verts, de gestion des eaux) et de garantir voire de renforcer la protection de l'environnement et de la biodiversité.