

COMMUNE
DE VILLENAUXE-LA-GRANDE

Plan Local
d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à
la délibération du 26 juin 2009
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la mairie et
signature du Maire



*POS approuvé le : 25 Octobre 1985
POS modifié le : 12 Octobre 1987 et le 25 Mars 2002
P.L.U. prescrit le : 14 Septembre 2006*


Perspectives
URBANISME & AMÉNAGEMENT

Urbanistes qualifiés O.P.Q.U.
63, rue des sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89
E-mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

Préambule 1

 A/ L'élaboration du P.A.D.D - Contexte réglementaire

 B/ Le P.A.D.D. de VILLENAUXE LA GRANDE – Les enjeux

 C/ Les objectifs du P.A.D.D

Le projet communal..... 6

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de VILLENAUXE-LA-GRANDE a décidé de réviser son plan d'occupation des sols (P.O.S.) et de le transformer en plan local d'urbanisme (P.L.U.).

La procédure de PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à VILLENAUXE-LA-GRANDE et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

A/ L'élaboration du P.A.D.D. Contexte réglementaire

1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D.

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

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

2 / Définition de la stratégie de développement de la commune

Cette stratégie doit recouvrir les domaines urbains, administratifs, commerciaux, artisanaux, industriels, environnementaux, ...

3/ Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Loi SRU – 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »

4 / Le P.A.D.D. : un Projet :

Le P.A.D.D est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

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

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

5 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des forces et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

6 / Conclusion :

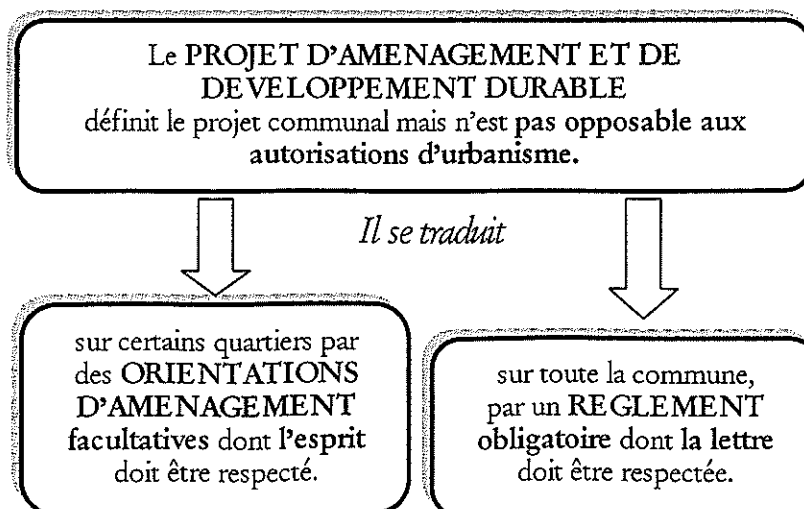
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

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

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



Le P.A.D.D. de VILLENAUXE-LA-GRANDE précise donc, dans le respect des principes formalisés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée du bourg d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

B/ P.A.D.D. de Villenauxe-La-Grande : les enjeux

Principaux enjeux qui ressortent du diagnostic :

- Une identité communale à conserver,
- La préservation du patrimoine naturel, paysager et immobilier,
- Une urbanisation cohérente et maîtrisée,
- Une activité économique source de richesse et de développement,
- Une offre de services sociaux et éducatifs de qualité.

C/ Les objectifs du P.A.D.D

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter sa position dans l'armature urbaine cantonale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

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

- *Réaffirmer la vocation et assurer le rôle de Chef Lieu de Canton,*
- *Placer le patrimoine et le cadre de vie au cœur de la politique municipale,*
- *Adapter notre urbanisation au mode de vie et aux besoins de notre société,*
- *Renforcer l'existant et favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques,*
- *Dimensionner les structures à l'évolution démographique et aux réalités d'aujourd'hui.*

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

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manoeuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales, voire intercommunales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de VILLENAUXE-LA-GRANDE servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces maîtresses du P.L.U.



LE PROJET COMMUNAL



1 – REAFFIRMER L'IDENTITE RURALE TOUT EN MAITRISANT NOTRE DEVELOPPEMENT

► RAPPEL :

Le Canton de Villenauxe-La-Grande regroupe 7 communes dont Villenauxe qui en est son Chef Lieu. A vocation rurale, le Canton a longtemps souffert de l'absence d'animation de proximité et de représentation au sein de l'assemblée départementale, bloquant les possibilités de projets d'envergure.

► ENJEUX :

Profiter pleinement du changement d'acteurs pour faire rayonner Villenauxe et son Canton et sortir ainsi de son isolement.

Il s'agit également d'affirmer l'image d'une commune, certes rurale, mais avec un potentiel d'évolution nécessitant des infrastructures adaptées.

► LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :

1/ FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

- ✓ Conserver l'identité de Villenauxe tout en proposant une offre de services répondant aux attentes des administrés et des habitants du Canton.
- ✓ Animer le Canton et mettre en place les conditions pour saisir les opportunités émanant des actions de développement départementales.
- ✓ Jouer un rôle prépondérant dans le fonctionnement de la Communauté de Communes du Nogentais pour réaliser des projets structurants.



2/ VALORISER LE CADRE DE VIE POUR CONSERVER L'IDENTITE LOCALE

- ✓ Mettre en œuvre **une réglementation spécifique** du P.L.U. notamment sur les aspects architecturaux des nouvelles constructions situées à proximité du faubourg de Dival et dans le centre ville ancien, dans le but de maintenir les spécificités communales. Il s'agit de maintenir l'aspect du centre ancien dû, entre autres, à l'alignement des constructions vis-à-vis de la voie.

Caractéristiques traditionnelles à conserver : matériaux, alignement etc.



- ✓ Assurer de bonnes liaisons entre les différents quartiers de la ville et maintenir les liens entre chaque ensemble urbain grâce à la préservation des sentes du centre ville au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme.



- ✓ Poursuivre la protection des éléments de petit patrimoine disséminés sur la commune au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme :



- Les 4 croix : croix du Calvaire, croix Sainte-Foy, croix Saint Vincent et croix de Saint Abdon.
- L'ancien moulin Jaillard et son dépôt,
- La fontaine Sainte Madeleine,
- Le Pont de l'Arboin,
- Le moulin à Tan,
- Le pont de pierre de 1780.



Croix Saint Vincent

- ✓ Réaliser un inventaire des propriétés communales afin de bâtir un programme de réhabilitation en fonction de la destination de chacune d'elles. Les projets de rénovation intégreront autant que possible la dimension environnementale (isolation, chauffage, éclairage,...).

3/ SAUVEGARDE DES RICHESSES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES

- ✓ Redonner vie à la Noxe en réhabilitant ses sources, son cours et ses berges en concertation avec les professionnels et les riverains afin d'en faire un modèle environnemental.



- ✓ Mettre en valeur les Promenades du Tour de Ville en installant un mobilier urbain adapté, en intégrant l'éclairage public sur les parties les plus fréquentées, en étudiant la possibilité d'un aménagement parallèle (circuit santé, VTT) et en assurant dans la durée l'entretien de l'ensemble.

Création d'aires de jeux, mise en place de mobilier urbain ...



- ✓ Le développement de l'habitat doit être associé à une réflexion sur l'aménagement des espaces verts au sein des nouveaux quartiers. Ces espaces accompagnant l'urbanisation jouent un rôle qualitatif (assure la variété du paysage) pour les résidents.

2 – RENFORCER L'EXISTANT ET FAVORISER L'EMERGENCE DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES

► RAPPEL :

Villenauxe-La-Grande possède de nombreux services et commerces. Il convient cependant d'être attentif à la pérennité de l'existant dans une société en mouvement permanent et saisir comme opportunité l'influence des communes voisines au niveau économique (notamment Nogent-Sur-Seine et Pont-Sur-Seine) pour valoriser notre offre.

► ENJEUX :

Villenauxe-La-Grande doit renforcer son attractivité économique (positionnement géographique et main d'œuvre potentielle) en favorisant l'installation de nouveaux projets. Il s'agit de maintenir les activités artisanales et de permettre d'en attirer de nouvelles en étendant les possibilités d'accueil de la zone artisanale du Bassin.

Il convient également de profiter de notre patrimoine pour développer une offre touristique, source d'activité économique.

► LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :

1/ DEVELOPPEMENT DES SERVICES, DES EQUIPEMENTS ET DU COMMERCE

✓ Renforcement des équipements scolaires et périscolaires.

- re-dimensionner l'école en intégrant dans la réflexion la bibliothèque et la garderie,
- contribuer à la création ou à la re-dynamisation de dispositifs tels que l'aide aux devoirs, le soutien scolaire, la préparation au collège ,...
- réactiver le dossier du collège dans la perspective de l'évolution de la population dans le Nogentais,
- étudier l'adaptation du service garderie en conciliant besoins et coûts de fonctionnement,
- moderniser la cantine scolaire et perfectionner l'accueil des plus petits, revoir le concept pour les plus grands,
- accompagner l'évolution de la bibliothèque vers une offre plus informatisée en étendant, en particulier, les possibilités d'accès à Internet via la création d'un « Cyber Espace ».



✓ Renforcement des équipements et des dispositifs d'aides à la personne

- aider à l'installation d'un 3^{ème} médecin pour anticiper les conséquences du départ en inactivité des 2 médecins existants et lutter contre le problème de désaffection des jeunes médecins pour exercer en milieu rural,
- favoriser la création d'une maison médicale permettant, en lien avec le point précédent, d'offrir une offre de santé à la hauteur du besoin existant intégrant médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, dentiste, orthophoniste...
- engager la réflexion à la création d'une unité Alzheimer pour étendre l'offre de la maison de retraite et répondre à un besoin grandissant,
- renforcer les prérogatives du CCAS pour le positionner en pilier de l'action sociale communale, principalement dans le domaine de la veiller sociale (plans canicule et grand froid), le portage des repas et des médicaments à domicile,...

✓ **Renforcement des activités commerciales du centre ville**

- **réaménagement du centre ville** pour garantir la fluidité du trafic, offrir des possibilités de stationnement supplémentaires et faciliter ainsi l'accès aux commerces,
- **s'appuyer sur l'association des commerçants** réactivée dernièrement pour mener conjointement des actions en faveur du commerce et de l'artisanat local,
- **mettre en place une permanence « appui et conseil de proximité »** en lien avec la Chambre de Commerce et d'industrie et la Chambre des Métiers pour faciliter l'accès aux évolutions des activités ou au conseil.



✓ **Répondre aux besoins des jeunes tout en les responsabilisant**

- **mettre en œuvre une cellule d'appui** aux demandeurs d'emploi avec l'aide de l'ANPE et du service administratif municipal,
- **étudier les moyens de déplacement** afin d'offrir des solutions adaptées aux problèmes de mobilité en zone rurale avec l'aide de la Communauté de Communes du Nogentais,
- **responsabiliser la jeunesse par le biais de la création d'une « association jeunes »** animée par eux et porteuse de leurs projets.

✓ **Un milieu associatif vivant**

- **renforcer les structures** dédiées aux activités sportives et culturelles telles la réhabilitation de la salle des sports, la création d'une maison des associations, mais aussi la création d'un emploi dédié à la vie associative,
- **Utiliser le sport comme vecteur de communication** par l'organisation de manifestations sportives d'ampleur régionale, voire nationale pour créer un ou deux temps forts annuels

2/ DEVELOPPER NOTRE ACTIVITE ECONOMIQUE ET RENFORCER NOS ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES



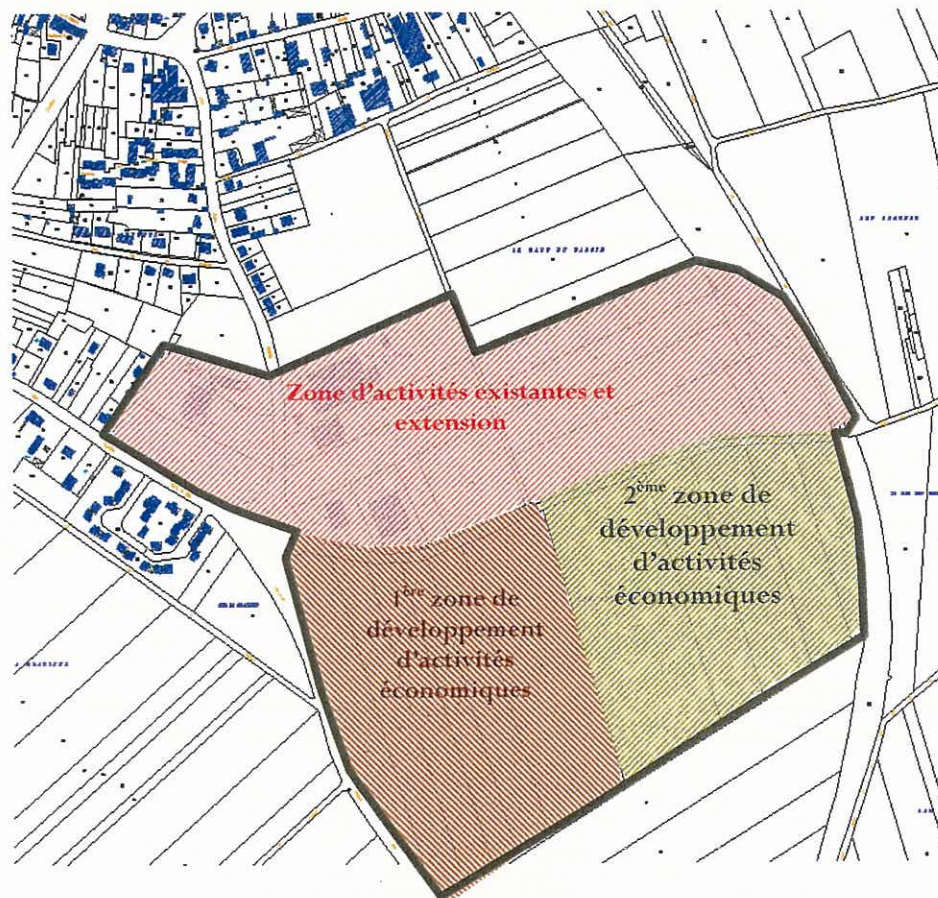
Source : géoportail

- ✓ **Une qualification paysagère** : le site de la zone industrielle peut être conforté notamment par une qualification paysagère. Cette zone d'activités se localise dans un espace sensible du point de vue de l'entrée de ville où l'intérêt économique et l'intérêt paysager sont à concilier.



✓ Dans ce domaine, le projet communal se décline en 3 axes :

- la pérennisation et le développement des activités existantes dans la zone du Bassin; cet axe passe par un préalable indispensable qui est l'extension et l'aménagement de la zone. Nous devons concevoir de futurs espaces d'implantation d'entreprises ou d'artisans. Notre Zone industrielle doit être structurée et préparée à un aménagement cohérent et pragmatique.

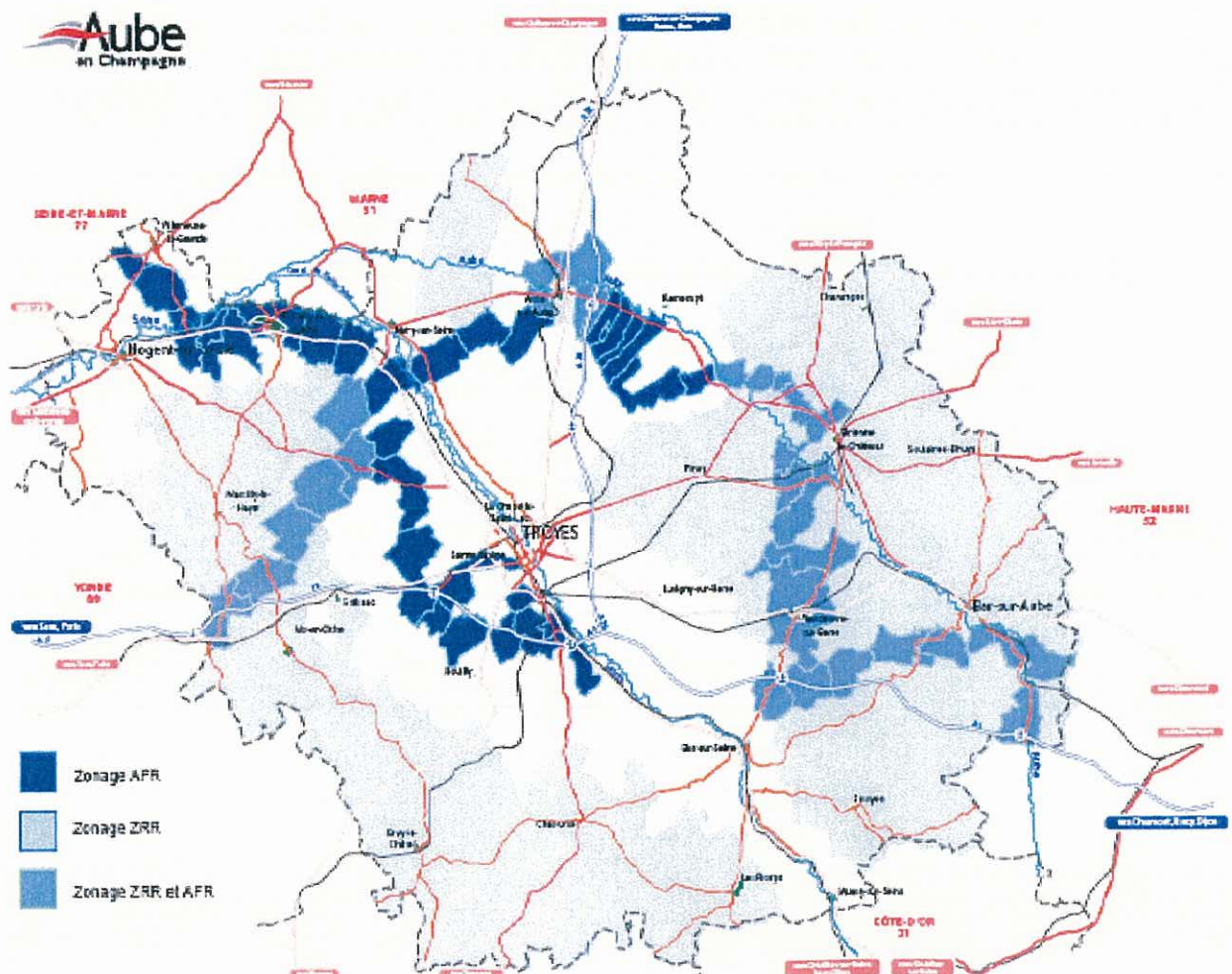


- la synergie avec la Communauté de Commune du Nogentais pour créer les conditions d'accueil liées aux projets dont les infrastructures nécessitent une superficie supérieure à 5 hectares. La proximité de Vatry et les voies de communication routière vers l'Est de la France cumulées à une main d'œuvre locale disponible sont autant d'atouts pour attirer de nouvelles activités, principalement du domaine tertiaire.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie privilégie dans sa présentation des infrastructures de l'AUBE, le port de l'AUBE et la liaison avec l'aéroport de Vatry. Nous nous trouvons sur cet axe et nous devons optimiser cette situation en proposant des aires d'implantation.

Extrait du propos d'introduction du Président de la CCI Dominique LEMELLE, lors de son Assemblée générale du 10 juin 2008.

Pour mener à bien cette stratégie, multipolaire, nous avons la chance d'être traversé par de nombreux flux, et nous avons de réelles opportunités pour que ces flux constituent un apport de richesses dans l'Aube :

- des flux d'étudiants avec l'ESC et l'UTT (plus de 8.000, il n'y en avait quasiment pas il y a 15 ans),
 - des flux de créateurs avec la Technopole de l'Aube,
 - des flux de consommateurs dans les magasins d'usine (près de 4 millions de visiteurs extérieurs au département, soit plus du double qu'en 2000, et qui dépensent dans notre département plus de 250 M€ !),
 - des flux touristiques, avec le coeur de ville troyen, avec Nigloland, les Nuits de Champagne, les lacs de la forêt d'Orient (au total, plus de 350.000 touristes en 2007, soit plus que la population auboise, et qui ont généré près de 300 000 nuitées en 2007, soit 20 % de plus qu'en 2000 !),
 - des flux d'automobilistes sur nos axes autoroutiers,
 - des flux de marchandises sur les plates-formes de Vatry et de Nogent-sur-Seine.
- Nous devons travailler chacun de ces flux pour développer de nouvelles activités. Car le développement de notre territoire est une des conditions de la réussite de nos entreprises. A la CCI, cette stratégie est un cadre de référence pour l'ensemble de nos actions, une feuille de route pour que ces actions soient le plus efficaces et le plus profitables possibles à notre tissu économique, pour aujourd'hui et pour demain.



- **Le développement de la filière touristique** en profitant du potentiel économique lié au patrimoine bâti, environnemental, artisanal et historique ; pour relayer la volonté municipale, un emploi est dédié à l'animation du tourisme et de la culture. Le projet phare est la création d'une offre touristique associant patrimoine (vitraux, maisons « célèbres »,...) et terroir (vignoble, champagne,...) dont le point d'orgue serait l'ouverture d'un musée de la mine et des céramiques.

Le développement du tourisme est également lié à **l'augmentation de la capacité d'accueil et à la diversification des modes d'hébergement** afin d'allonger la durée des séjours et augmenter la fréquentation : favoriser la création de gîtes, chambres d'hôtes, aire d'accueil des camping-cars, ...



3- DEVELOPPER ET MAITRISER NOTRE URBANISATION

► RAPPEL :

La croissance de Villenauxe-La-Grande s'accélère grâce à l'installation de nouveaux habitants issus pour une grande partie de la région parisienne. Le territoire communal est attractif pour des travailleurs franciliens ainsi que pour les retraités d'Ile de France. La commune de Villenauxe-La-Grande souhaite favoriser l'arrivée et le maintien de diverses populations. D'autre part, la commune dispose d'un patrimoine architectural et paysager d'ampleur. Située au bas de coteaux en partie boisés et recouverts de vignes, l'urbanisation s'est développée à partir de la Noxe.

► ENJEUX :

Dynamiser le développement résidentiel afin de conforter l'offre communale en logements de toute nature, en vue de favoriser l'installation durable des populations. Cet axe repose sur une stratégie de renouvellement urbain du centre ville, et sur le développement par extension de l'urbanisation.

► LE PROJET COMMUNAL SE TRADUIT PAR :

1/ MAITRISE DE LA DEMOGRAPHIE

- ✓ La commune souhaite augmenter sa population d'environ 800 habitants supplémentaires (hors population carcérale) d'ici les dix prochaines années. Pour faire face à ces besoins, il est nécessaire d'identifier de nouveaux espaces constructibles tout en conservant l'authenticité de la commune, principalement la traversée de la Noxe du Nord au Sud et les Promenades du Tour de Ville. Cette logique sera appliquée dans la transformation du P.O.S en P.L.U.

2/ POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN CENTRE VILLE

- ✓ Susciter la réhabilitation du bâti ancien situé en centre ville dans le cadre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat afin de redonner une image positive au centre ville et améliorer les conditions de logement. Ces opérations de réhabilitations seront soutenues par la Communauté de Communes du Nogentais.
- ✓ Proposer une offre « mixte » d'une part grâce au développement de logements à des fins locatives permettant de favoriser l'implantation sur la commune de jeunes arrivants, et d'autre part en développant les accessions à la propriété. Il s'agit donc de mettre en œuvre des mesures spécifiques en faveur des différentes classes d'âges et des besoins.



3/ PREVOIR DES EXTENSIONS URBAINES MESUREES ET MAITRISEES

- ✓ Trouver un équilibre entre les actions de renouvellement urbain sur le bâti existant, notamment dans le centre ville et les projets d'urbanisation nouvelle nécessaires au développement global de la commune.
- ✓ Dégager de nouvelles disponibilités foncières pour permettre d'accompagner l'évolution de la population dans les 10 prochaines années en limitant la consommation d'espace naturel ou agricole.
- ✓ Favoriser le développement d'habitat de type « alternatif » dans un souci de développement durable et de préservation de l'environnement en encourageant à la réalisation de constructions passives ou en favorisant le recours à des solutions énergétiques renouvelables.