

COMMUNE  
DE VILLENAUXE-LA-GRANDE

Plan Local  
d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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/ Objectifs et définition des orientations d'aménagement

B/ Les orientations facultatives

## Les orientations d'aménagement ..... 6

A/ Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AU (rue Villebion)

B/ Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AUe (avenue de la Gare)

C/ Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AUh

D/ Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AU (promenade Louis Pasteur)

E/ Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AUe

F/ Préconisations pour l'entrée de Ville Sud

## PRE AMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

### A / Objectifs et définition des orientations d'aménagement

#### Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

Le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa ainsi rédigé :

« Ils (*les Plans Locaux d'Urbanisme*) 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.

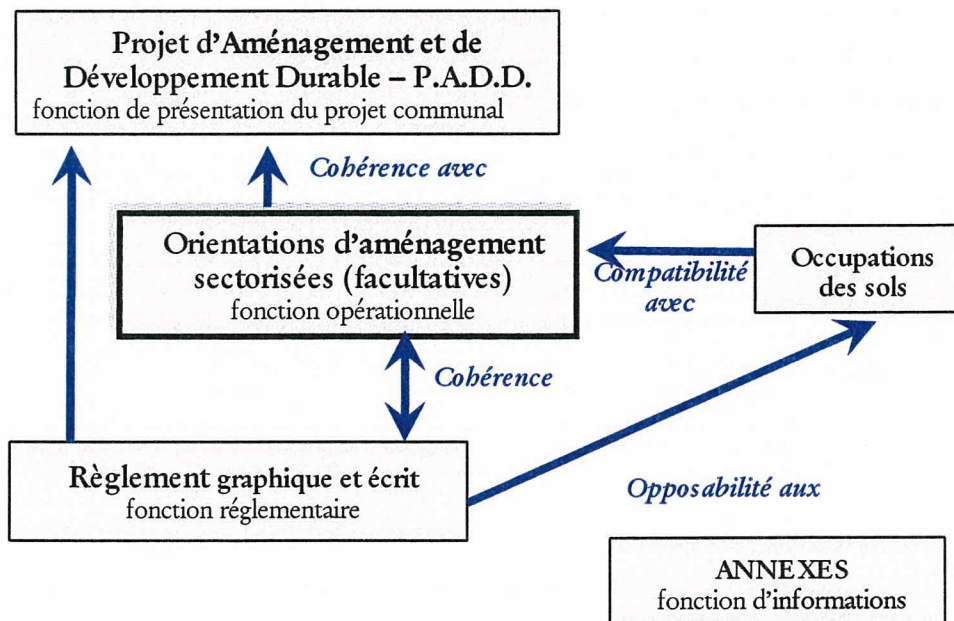
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre 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. »

## B / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

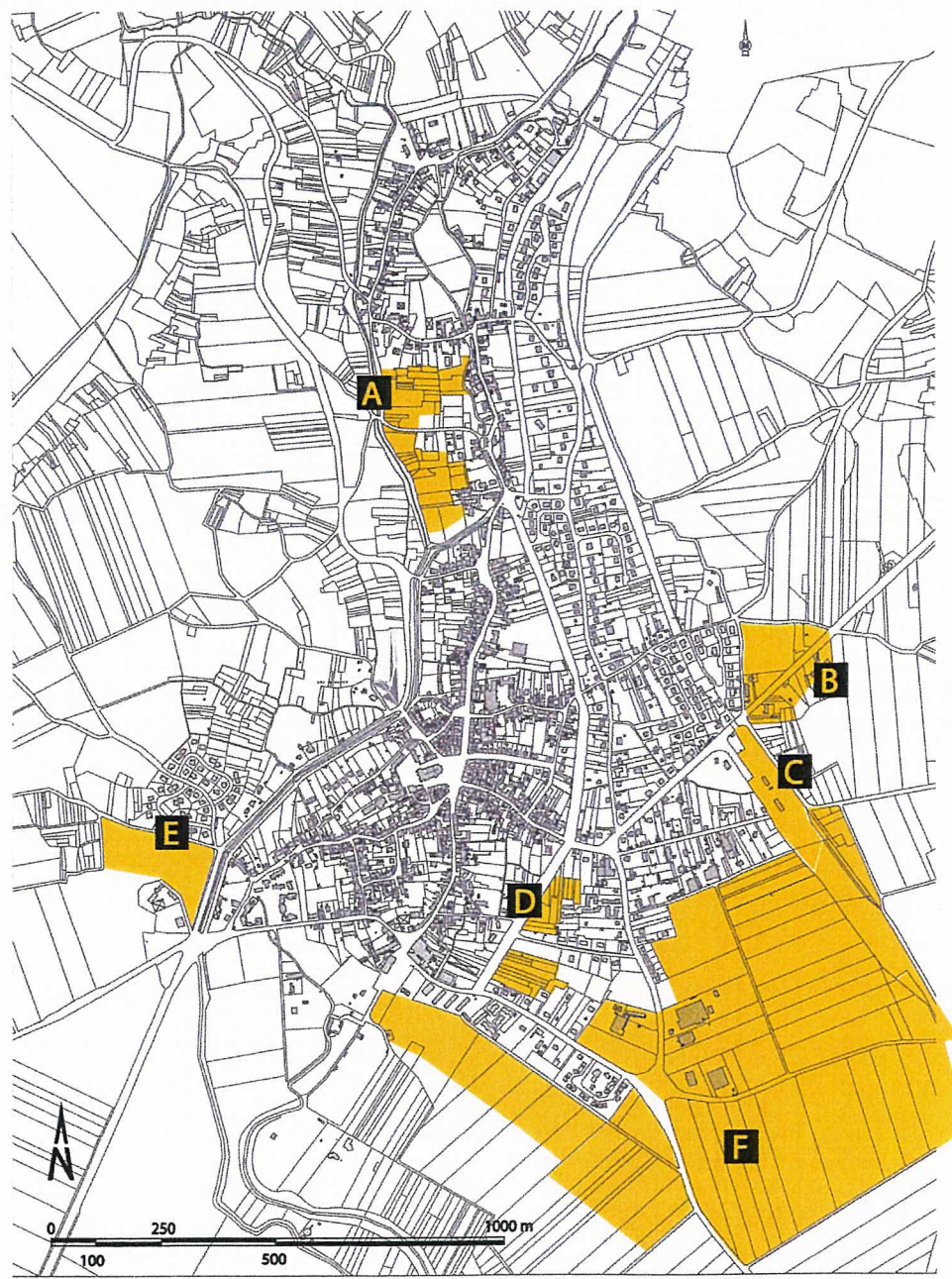
### Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les zones d'urbanisation future ont été définies dans le but de renforcer le tissu urbain en place et de valoriser les entrées de Ville, dans un souci de cohérence d'ensemble. Le développement de la commune se structure en grande partie autour de l'entrée Sud, véritable point stratégique de la Ville du fait des flux importants générés par la RD 52, du relief peu prononcé (contrairement au secteur Nord de la commune) et des disponibilités foncières.

## Carte de localisation des secteurs étudiés



## **A / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AU (rue de Villebion)**

### **1 / Un espace à vocation d'habitat, qui renforce la continuité urbaine entre le centre ancien et le hameau de Dival**

La vocation d'habitat de cette zone répond à la volonté affichée dans le PADD d'accueillir de nouveaux habitants. La zone se caractérise par un large espace d'environ 3 ha 90, situé entre le tissu urbain longeant la rue Jaillard, et le « tour de ville » avec les berges de la Noxe, en articulation entre le centre ancien de Villenauxe La Grande et le hameau de Dival.

Elle offre l'opportunité de densifier le tissu dans la continuité de l'existant et de conforter les liens entre les deux noyaux urbains.

L'aménagement de la zone sera réalisée en deux tranches, Nord et Sud.

### **2 / Un contraste fort entre minéral et végétal, en continuité du centre ancien**

La commune se caractérise à la fois :

- par un bâti très présent aligné le long des axes et des murs en pierres issus des fortifications, constituant un paysage minéral très marqué,
- également par une forte présence végétale à travers les jardins, vergers, promenades plantées, berges des canaux qui créent de grandes respirations dans le tissu.

L'objectif de cette zone, située entre tissu ancien et berges de la Noxe, est la réutilisation de ces contrastes qui forgent l'identité de la commune.

La zone alliera une façade urbaine marquée le long de certains axes, reprenant les caractéristiques du centre ancien, et de larges jardins et espaces végétalisés le long de la Noxe.

Les limites avec le parcellaire existant seront traitées avec des plantations arbustives.

### **3 / Une participation à la mise en valeur de la promenade du tour de Ville**

L'espace se situe à la confluence entre la Noxe et l'un des anciens fossés défensifs de la Ville, lui conférant une ambiance « d'île ». Une promenade, dite « tour de ville » s'organise à l'Est et au Sud du site, sur l'autre rive.

L'objectif sur le site sera d'aménager une promenade qui viendrait conforter et rejoindre les itinéraires existants.

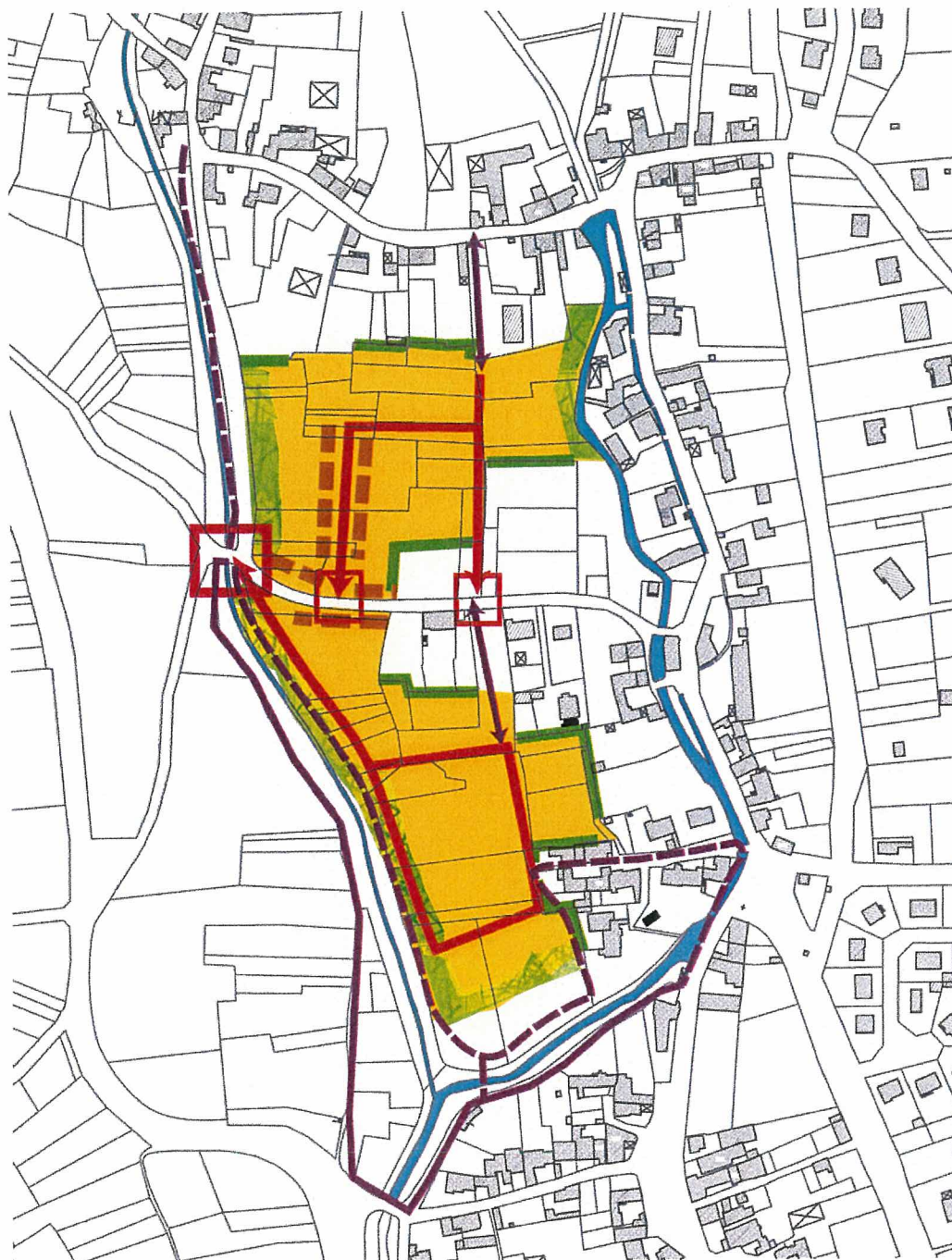
Une passerelle sera créée pour se rendre plus aisément au centre-ville.

Cette promenade bénéficiera d'un bel accompagnement végétal.

### **4 / La création de nouveaux liens avec le tissu environnant**

L'aménagement de la zone, peu accessible actuellement, privilégiera la connexion avec la voirie existante.

Les voies principales se raccorderont sur la rue de Villebion. La densité du bâti ancien et la Noxe canalisée empêchent la réalisation de voies transversales et plus directes vers le centre-ville. La rue Grande Cour n'apparaît pas assez largement dimensionnée pour accueillir davantage de flux de véhicules. Le chemin du Frot ne servira pas d'accès direct aux parcelles, du fait de sa déclivité.



- Espace IAU à vocation d'habitat
- Eau canalisée (ancien rempart)
- Carrefour à traiter
- Entrée de ville à traiter
- Création / aménagement d'une voie de circulation

- Front urbain
- Plantations arbustives en limite du parcellaire existant
- Ambiance végétale forte à créer (jardins, ...)
- Tour de Ville existant
- Tour de Ville créé
- Liaison douce



## **B / Préconisations pour l'entrée de ville Est**

### **1 / Un secteur à vocation principal d'habitat offrant une façade urbaine en entrée de ville**

La vocation d'habitat de secteur répond aux attentes du PADD en matière de développement résidentiel. L'aménagement de la zone permettra d'offrir une nouvelle façade urbaine plantée de part et d'autre de l'avenue de la Gare. Pour cela, les habitations s'implanteront entre 3 et 8m de la limite avec la voie. Le site bénéficiera d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les accès aux habitations se feront directement depuis l'avenue, à l'image du bâti déjà existant le long de l'axe. Ces accès pourront être marqués par un revêtement de sol différent afin d'être suffisamment lisibles depuis l'espace public.

Un aménagement de l'avenue en voirie urbaine (création de trottoirs, chaussée rétrécie ou chicane...) apparaît cependant indispensable pour permettre un vrai ralentissement des véhicules et assurer la sécurité des riverains, en même temps que l'affirmation de l'entrée de ville.

Il sera indispensable de coordonner en amont avec le Conseil Général, une signalétique adaptée à la dangerosité de l'entrée de ville

### **2 / Une forte végétalisation comme transition à l'espace viticole et comme accompagnement de l'entrée de ville**

L'identité urbaine doit dominer le long de l'avenue de la Gare mais l'alignement de platanes existant sera conforté de part et d'autre de la voie pour accompagner le bâti. Les jardins privés participeront à l'ambiance verte de l'entrée de ville sans toutefois masquer les habitations.

Le végétal dans des formes plus naturelles prendra toute sa place sur la lisière Nord, le long de l'espace viticole.

### **3 / La création de nouveaux liens avec la voirie existante**

L'aménagement de la zone nécessite la création de nouvelles connexions avec la voirie existante, notamment sur les chemins situés à l'Ouest (chemin des Meuniers) qui devra être aménagé en conséquence.

Des voies de desserte pourront rejoindre l'avenue de la Gare, nécessitant des aménagements en terme de sécurité.

### **4 / Le devenir du bassin d'infiltration**

Le bassin d'infiltration existant sert pour le recueil des eaux pluviales des coteaux viticoles et de la route.

Des études plus approfondies permettront d'adapter cet ouvrage à l'aménagement. Les plantations de Thuyas le long du bassin seront enlevées ou fortement taillées pour ouvrir l'espace et permettre la lisibilité du bâti dès le panneau d'entrée de ville.



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Espace à vocation d'habitat (1 AUe)         |  | Front bâti   |
|  | Espace à vocation principale d'habitat (UB) |  | Accès aux parcelles  |
|  | Espace à vocation d'habitat (1 AUh)         |  | Ambiance végétale forte à créer (jardins, ...) pour faire une transition avec l'espace rural |
|  | Carrefour à traiter                         |  | Bassin d'infiltration des eaux existant  |
|  | Entrée de ville à traiter                   |  | Traitement urbain de l'axe   |
|  | Création d'une voie de circulation          |  | Arbres en alignement   |



## **C / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AUh**

### **1 / Un espace à vocation d'habitat de Haute Qualité Environnementale sur d'anciennes emprises de voie ferrée**

La vocation principale d'habitat de cette zone répond aux enjeux de renforcement résidentiel sur la commune. L'ancienne halle du site accueillera un nouvel équipement (par exemple un espace culturel). Accompagné d'un large espace public, il apportera un lieu d'animation supplémentaire au quartier.

Ce projet d'urbanisation va permettre, en même temps que l'apport de nouveaux habitants, d'apporter à ce site, issu d'anciennes emprises ferroviaires et aujourd'hui laissé à l'abandon, une nouvelle qualité urbaine et environnementale. En effet la volonté de la municipalité est de réaliser un îlot exemplaire en matière de développement durable en inscrivant son aménagement dans une démarche de Haute Qualité Environnementale.

Le site bénéficiera d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **2 / La mise en valeur de l'entrée de ville**

Le site se trouve au niveau de l'entrée de ville de la RD 52b, reliant Villenauxe à Montgenost. L'entrée dans la zone urbaine est peu identifiable, la végétation bocagère et arborée restant dominante. Un nouveau carrefour sera aménagé au niveau de la courbure de l'axe pour accéder aux logements et à l'équipement, donnant l'occasion de marquer davantage l'entrée de ville, par exemple avec des essences végétales plus remarquables (fruitiers, arbres de silhouette fastigiée...) et des façades d'habitation.

### **3 / L'affirmation d'une identité végétale diversifiée**

Le Nord-Ouest du site est dominé par une ambiance végétale arborée, voire forestière, du fait de la présence au niveau de la voie en impasse :

- d'un grand marronnier qui marque le carrefour avec l'avenue de la Gare,
- d'un alignement de tilleuls et d'un jardin très végétalisé côté Est
- d'une lisière arborée (côté Ouest de la voie), constituée probablement spontanément du fait de l'abandon du site.

La zone se trouve à proximité immédiate à l'Est d'espaces de vergers et de bocages, elle bénéficie elle-même d'une lisière bocagère.

Les rives Ouest et Est du site possèdent donc un vocabulaire végétal affirmé et contrasté qu'il est nécessaire de maintenir dans l'aménagement de la future zone d'activités.

De plus, le site présente, du fait de la friche constituée au fur et à mesure des années, des arbres qu'il serait intéressant de conserver. Dans le cadre des futures études menées sur le site, un diagnostic devra identifier les sujets à préserver sur la zone.

### **3 / Des connections au réseau viaire permettant un remaillage du secteur**

Le site, de par sa forme et son emprise liées à sa vocation première de transports, constitue une enclave dans le tissu. L'aménagement de la zone conduira à se raccorder aux voies actuellement en impasse pour ouvrir et remailler le quartier. La connexion avec la rue Denis Papin se fera par une liaison douce.



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Espace 1 AUh à vocation d'habitat                      |  | Equipement (ancienne halle de la gare)   |
|  | Espace 1 AU à vocation d'habitat                       |  | Vergers et plantations existantes  |
|  | Entrée de ville à marquer (repère, présence bâtie ...) |  | Ambiance végétale forte à maintenir / créer (boeage, fruitiers...) en lien avec l'environnement proche |
|  | Aménagement d'une voie de circulation                  |  | Alignement remarquable de Tilleuls existant  |
|  | Liaison douce existante ou à créer                     |  | Ambiance forestière à maintenir / renforcer en lien avec l'environnement proche                        |
|  | Espace public  |  | Présence d'arbres intéressants à conserver (diagnostic à prévoir)                                      |
|  | Façade urbaine valorisante                             |  |  |

## **D / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AU (promenade Louis Pasteur)**

L'orientation d'aménagement concerne les deux zones 1 AU situées au Nord et au Sud de la zone UB et le long de la promenade plantée.

### **1 / Des espaces à vocation d'habitat en cœur d'îlot**

La vocation de ces deux zones répond aux objectifs de renforcement de l'offre en habitat sur la commune. Ces espaces, actuellement occupés par des friches, des jardins et des vergers, se situent en cœur d'îlot. La création de logements se fera donc en continuité de l'urbanisation existante.

### **2 / Une ambiance verte conservée, en lien avec la promenade plantée**

La végétation est très importante actuellement sur le site (jardins, vergers...) et aux abords (jardins voisins, promenade plantée, ...). L'aménagement de la zone tiendra compte de ces éléments, maintenant sur le domaine public et privé une large place au végétal, particulièrement en bordure de promenade plantée. Une partie des vergers devra être conservée, notamment dans le cadre de la réalisation d'un espace public central sur la zone Sud.

### **3 / Des espaces reconnectés à leur environnement urbain**

Si la promenade plantée crée une ouverture visuelle, la position des deux zones en cœur d'îlots les isole du reste de la vie urbaine.

L'objectif est donc, par le biais d'emplacements réservés et du prolongement des voiries existantes, de raccorder ces secteurs au quartier.



- |   |                                    |   |   |
|---|------------------------------------|---|---|
|  | Espace I AU à vocation d'habitat   |  | Ambiance végétale forte à créer (jardins, ...) pour faire une transition avec la coulée verte |
|  | Carrefour à traiter                |  | Plantations arbustives en limite du parcellaire existant                                      |
|  | Création d'une voie de circulation |  | Place verte (fruitiers existants à conserver)   |
|  | Création d'une liaison douce       |   |   |

## **E / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1 AUe**

### **1 / Un espace à vocation d'habitat permettant le rattachement du lotissement des Buttes à la zone urbaine**

La vocation de cet espace répond aux objectifs du PADD en matière de renforcement de l'habitat sur le territoire communal. Bien que située au-delà des limites urbaines, matérialisées par la Noxe et les anciennes fortifications, cette future zone d'habitation recrée une continuité sociale et bâtie avec le lotissement des Buttes, très isolé du reste de la commune, ainsi que l'îlot d'activités situé en entrée de ville.

### **2 / Un projet en interaction forte avec son environnement**

#### **Un vocabulaire architectural et végétal commun**

Le site est en lien avec un contexte environnemental riche en matière de composition et d'ambiance végétale. L'ancienne fortification avec la Noxe canalisée, offre des lignes épurées, soutenues par les murs en pierre et les alignements de tilleuls qui proposent un mariage architectural et végétal d'une grande force. Les vergers et les vignes, autres symboles identitaires pour Villenauxe, forgent une trame parcellaire et des lignes végétales et florales facilement reconnaissables. Les bosquets, zones bocagères et boisées apportent une strate végétale complémentaire support d'une grande biodiversité.

Ces éléments seront repris dans l'aménagement. Un axe rectiligne, permettant la desserte de la zone, rappellera, par son emprise et son tracé la rivière canalisée. Il sera accompagné d'un espace végétal central ou latéral (accueillant vergers, potagers, espaces verts et / ou bosquets...) pouvant servir au recueil des eaux pluviales, et dont la trame et/ou la végétation pourront reprendre celle(s) des vignes, vergers, haies bocagères et boisements.

La trame parcellaire des habitations reprendra les mêmes caractéristiques que celles des vergers (bandes longues et étroites).












La rue de Presle sera accompagnée le long de l'opération d'un alignement d'arbres (Tilleuls...), venant renforcer l'alignement existant.

#### **Des connexions établies**

L'aménagement de la zone intégrera des liaisons douces, empruntant et prolongeant des chemins existants. Elles permettront de rejoindre facilement le coteau.

La voirie centrale en double sens permettra une bonne desserte de la zone, se raccordant directement sur la rue de Presle puis sur les RD 51 et 951.

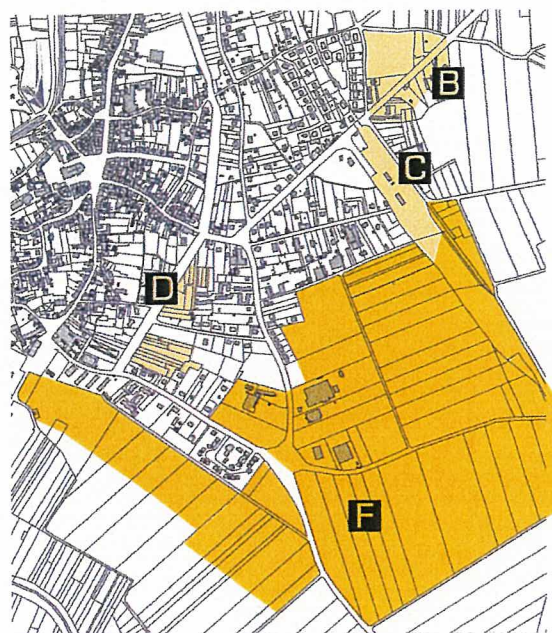


- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Espace 100% à vocation d'habitat           |  | Frange végétale haute à créer (haie bocagère et forestière) |
|  | Carrefour à traiter                        |  | Vergers existants   |
|  | Création d'une voie de circulation         |  | Espace vert créé  |
|  | Création / aménagement d'une liaison douce |  | Indications sur la trame parcellaire                        |
|  | Espace boisé existant                      |  | Alignement de tilleuls                                      |
|  | Eau canalisée (ancien rempart)             |   |   |

## F / Préconisations pour l'entrée de Ville Sud

L'entrée de Ville Sud couvre un large secteur, composé à la fois de zones d'urbanisation à court et plus long termes. Ce secteur se trouve en lien direct avec les zones correspondant aux orientations d'aménagement B, C et D.

Dans un souci de maillage urbain, de cohérence d'aménagement, et du fait de l'importance de ce secteur pour le développement de la commune, la carte figurant les préconisations pour l'entrée Sud regroupe l'ensemble de ces zones.



### 1 / Un très large espace d'entrée de Ville, dominé par l'activité économique

L'entrée de Ville Sud correspond à un secteur stratégique de développement de l'activité économique sur Villenauxe La Grande, en continuité des entreprises déjà présentes sur la zone.

Elle se veut aussi le lieu d'implantation d'un pôle d'équipements et de zones d'habitat, sous la forme d'entités monofonctionnelles.

L'entrée de ville deviendra ainsi un secteur urbain animé, où les commerces existants (supermarchés, commerces de proximité) prendront toute leur dimension.

### 2 / Une insertion urbaine dans un environnement sensible

Le paysage d'entrée de ville est aujourd'hui très ouvert, marqué par une succession d'éléments urbains hétéroclites et peu gratifiants pour la commune.

L'objectif de l'aménagement est d'apporter une homogénéité et une qualité en matière de composition et de traitement pour offrir à la commune une façade harmonieuse et représentative de son identité.

La zone d'activité industrielle 1 AUYb devra présenter un aménagement architectural et environnemental qualitatif, particulièrement du fait de son insertion dans l'espace rural et des vues très ouvertes et lointaines offertes sur le site.

Une bande fortement plantée en lisière de la zone d'activité avec l'espace rural sera réalisée afin de faciliter son intégration. Elle pourra également servir pour le recueil des eaux pluviales.

Un merlon planté constituera une « bande tampon » entre les zones d'habitations et d'activités. Celui-ci fera office de barrière à la fois physique et visuelle au service de la tranquillité des habitants.

Les façades de la zone d'activités devront être travaillées en terme de volume et de matériaux, particulièrement le long de la RD 52 et du chemin de Villenauxe à Plessis-Barbuise.

Les équipements prévus sur la zone UBl devront faire preuve d'une recherche architecturale et se composer de matériaux de qualité. Le parcellaire sera accompagné d'un traitement végétal sur ses limites.

### **3 / Le rond-point et ses abords réaménagés**

Le rond point est aujourd'hui aménagé dans une logique purement routière.

Son réaménagement devra prendre en compte tous les déplacements, notamment piétons par la matérialisation et la sécurisation des traversées et des cheminements.

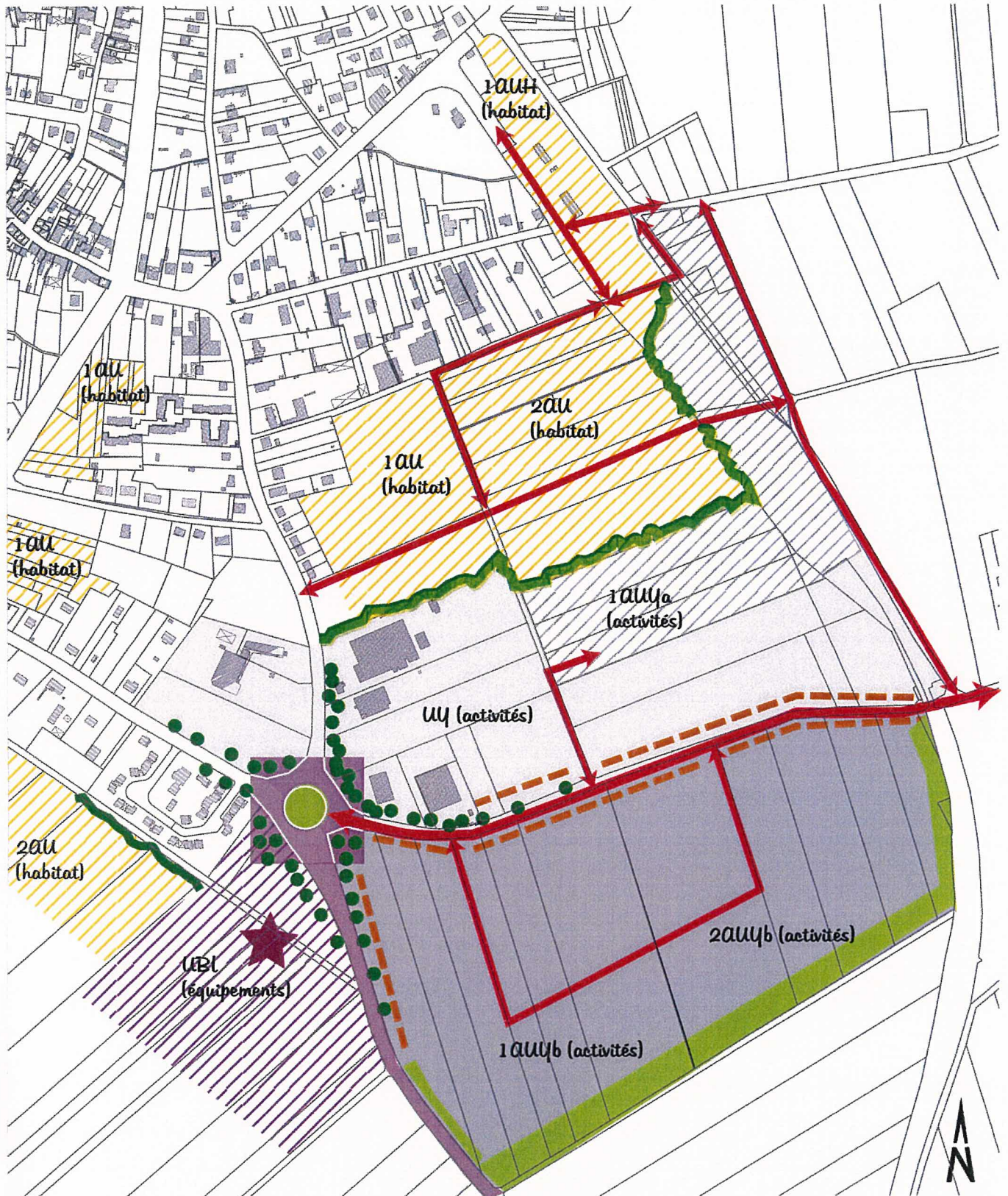
Dans un souci de qualité urbaine, les espaces publics et privés, situés aux abords, bénéficieront d'un accompagnement végétal sous la forme d'arbres regroupés en bosquets, laissant l'espace libre au sol pour se déplacer, stationner, circuler mais offrant une ambiance de parc. Certaines parcelles d'activités offrent déjà actuellement ce type d'aménagement.

Un large parvis s'ouvrira devant sur les équipements et participera à un traitement qualitatif des abords du rond-point.

### **4 / Un maillage de voirie sur la base de tracés existants**

Les chemins ruraux seront réutilisés pour mailler le secteur, ils seront aménagés et élargis à certains endroits.

Le giratoire d'entrée de ville apparaît suffisamment bien dimensionné pour accueillir les flux des futures zones d'activités. Les accès aux zones se localiseront donc sur le chemin de Villenauxe à Plessis-barbuisse directement connecté au giratoire. Celui-ci deviendra l'axe principal de desserte des zones d'activités.



- Carrefour à traiter
- Création d'une voie de circulation
- Traitement qualitatif du rond point passage piétons, plantations...
- Frange végétale haute à créer (haie bocagère et forestière)
- Ambiance végétale forte à maintenir / créer (boeage, fruitiers...) en lien avec l'environnement proche
- Merlon planté
- Plantation d'arbres
- ★ Architecture repérable et qualifiante
- Façade urbaine valorisante