

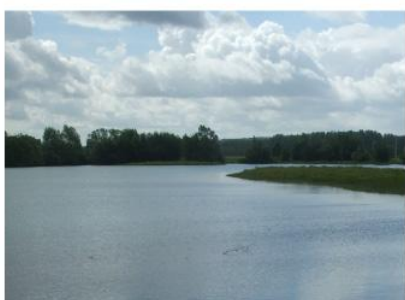


G2C Territoires
128 rue de Charenton
75 012 PARIS



**VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
POUR APPROBATION DU PLU**

CACHET DE LA MAIRIE



**COMMUNE DE VILLENEUVE-LA-GUYARD
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION**



**PIÈCE 2 / 6 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

Aix en Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Charleville - Mâcon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Rabat (Maroc)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0)4 42 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

Sommaire

1. PREAMBULE	3
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES	5
2.1. Poursuivre la diversification du parc de logements en privilégiant la densification et en limitant l'étalement urbain vers le Sud.....	6
2.1.1. Densifier l'enveloppe bâtie structurée autour du centre-bourg.....	6
2.1.2. Maitriser l'étalement urbain vers le Sud	6
2.1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel.....	7
2.1.4. Développer les équipements et loisirs en lien avec l'arrivée de nouvelles populations ...	7
2.2. Consolider les activités économiques	8
2.2.1. Poursuivre l'aménagement des zones d'activités et consolider l'offre d'emplois	8
2.2.2. Préserver l'agriculture	8
2.2.3. Limiter les activités d'extraction du sol	8
2.3. Sécuriser et améliorer les déplacements	9
2.3.1. Sécuriser l'entrée du hameau de Bichain	9
2.3.2. Sécuriser la traversée de la RD 606 au niveau de l'entrée de ville principale	9
2.4. Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel.....	10
2.4.1. Préserver et valoriser les paysages.....	10
2.4.2. Préserver les éléments naturels remarquables	10
2.4.3. Protéger les éléments bâtis remarquables	10
3. SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD.....	11

1. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document obligatoire, institué par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et complémentaire du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). qui « définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. » (Article L.123-1).

Son contenu répond aux objectifs de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui précise que les P.L.U. « déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Il expose l'expression politique de la volonté municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir, s'efforçant d'apporter des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune et constituant la base des pièces réglementaires (documents graphiques, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

Ce document, destiné à l'ensemble des citoyens, doit permettre de comprendre le devenir des secteurs d'enjeux de leur ville.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le diagnostic réalisé lors de la démarche initiale du PLU a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux qui s'expriment sur le territoire.

Pour répondre aux enjeux de demain, la municipalité souhaite inscrire son développement dans une perspective durable alliant attractivité économique, diversification du parc de logements et environnement. Il s'agit à la fois de poursuivre le développement de Villeneuve-La-Guyard afin de renforcer son attractivité résidentielle et économique tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

Aussi, le projet de la commune s'articule autour de 4 grandes orientations :

- ✓ Poursuivre la diversification du parc de logements en privilégiant la densification et en limitant l'étalement urbain vers le Sud de la RD 606,
- ✓ Consolider les activités économiques de la commune et l'offre d'emplois,
- ✓ Sécuriser les déplacements dans le développement urbain futur,
- ✓ Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel.

2.1. Poursuivre la diversification du parc de logements en privilégiant la densification et en limitant l'étalement urbain vers le Sud

Le projet communal vise à maîtriser son développement par rapport à la dernière décennie, tout en accueillant de nouvelles populations pour maintenir le seuil de renouvellement démographique. Le projet de développement local vise à atteindre environ 3925 habitants à horizon 2025, soit 759 de plus qu'en 2010. L'arrivée de nouvelles populations est conditionnée par la production d'environ 380 nouveaux logements.

Il s'agit d'accueillir ces nouvelles populations dans de bonnes conditions, sans dénaturer l'identité du territoire, ni détruire des espaces agricoles ou naturels de qualité. C'est pourquoi le développement se concentre dans le pôle urbain, avec un développement maîtrisé au Sud, et s'accompagne de typologies d'habitat variés et de projets d'équipements collectifs et de loisirs pour répondre aux besoins de tous.

2.1.1. Densifier l'enveloppe bâtie structurée autour du centre-bourg

Villeneuve-La-Guyard est structuré par un centre-bourg autour duquel s'est progressivement développée l'urbanisation principale du territoire. Les hameaux de Blanche, des Cézards, des Pagerets, des Séguins, de la Chapelotte complètent l'armature urbaine.

Le diagnostic a fait ressortir les disponibilités foncières conséquentes (supérieures à 10 ha) qui ont été identifiées au sein des enveloppes bâties de Villeneuve-La-Guyard dans une large mesure mais aussi des hameaux. Les « dents creuses » offrent donc des possibilités de renforcement des tissus bâtis.

Par ailleurs, la réalisation d'extensions urbaines au détriment d'espaces agricoles ou naturels doit être limitée dans un objectif de modération de la consommation foncière par le développement urbain futur : la commune a, dans ce sens défini, une stratégie de développement urbain qui cherche à s'appuyer en premier lieu sur les « dents creuses » existantes au sein de l'enveloppe bâtie. L'urbanisation progressive des « dents creuses » permettra de surcroît de renforcer l'attractivité du centre-bourg.

2.1.2. Maîtriser l'étalement urbain vers le Sud

L'urbanisation récente a montré une tendance à l'étalement au-delà de la RD 606 qui constitue pourtant une limite physique à l'urbanisation dans l'organisation du territoire.

Cette urbanisation a de surcroît généré une consommation d'espaces agricoles. Cette tendance devra à l'avenir être maîtrisée pour répondre à une nécessité de modération de la consommation des espaces agro-naturels.

La commune a décidé de s'appuyer sur le dernier lotissement réalisé pour fixer une limite à l'urbanisation : les espaces situés au sud de cette limite doivent conserver leur vocation agricole. Cette volonté de limitation de l'étalement urbain, en complément de la priorité donnée à l'urbanisation des dents creuses, permet d'agir de façon volontaire sur la préservation des espaces agro-naturels.

2.1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements pour répondre à l'ensemble des besoins du parcours résidentiel

Le parc de logements actuel a connu une production soutenue et régulière, ce qui a contribué à accueillir de nombreux ménages à Villeneuve-La-Guyard. Ainsi depuis les années 1980, le solde migratoire, qui analyse la différence entre les nouveaux et anciens habitants entre deux périodes de recensement, a toujours été fortement positif : la production de logements a donc influencé la croissance démographique.

Cependant le diagnostic fait ressortir la baisse continue de la taille des ménages : de 3,1 en 1990, le nombre de personnes par ménage est passé à 2,6 en 2009. Les ménages composés de 2 personnes ou moins représentent plus de 60% des ménages. En parallèle, sous l'effet de la production continue d'un tissu pavillonnaire, les logements sont à 62% composés de 4 pièces ou plus. Enfin, avec 32% de locataires dont 7% en logements locatifs aidés, le parc de logements présente un effort de diversification, mais celui-ci reste encore insuffisant au regard des besoins.

Ainsi le parc de logements ne répond qu'imparfaitement aux besoins des ménages pour permettre de satisfaire les différents parcours résidentiels : les besoins diffèrent tout au long de la vie (par exemple jeunes ménages/séniors – ménages avec ou sans enfants...).

La présente orientation vise à poursuivre les efforts réalisés par la commune de Villeneuve-La-Guyard pour proposer un parc de logements qui s'adresse à l'ensemble des parcours résidentiels. Il s'agit ainsi de favoriser une production diversifiée de logements pour chaque étape de la vie dans les projets d'urbanisation future (offre locative-offre privée / logements locatifs aidés-privés / habitat individuel-intermédiaire-collectif). Plus particulièrement, le projet souhaite répondre aux besoins :

- ✓ des jeunes ménages,
- ✓ des personnes âgées par la production de logements plus petits et accessibles à proximité des commerces et services du centre-ville.

La commune se mobilise également en faveur des communications numériques. A terme, la fibre optique devra être disponible pour ses habitants et dans la zone d'activité afin d'offrir aux futures entreprises une desserte numérique à la pointe.

2.1.4. Développer les équipements et loisirs en lien avec l'arrivée de nouvelles populations

Afin d'anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire, et pour répondre aux besoins des populations actuelles, la commune souhaite développer son offre d'équipements publics, sportifs et de loisirs. Cet axe passe notamment par le projet d'agrandir le pôle sportif de Belleneuve. Il s'agit également d'anticiper l'arrivée de nouveaux élèves dans les infrastructures scolaires, écoles et collèges.

Le projet communal vise également à maintenir une vocation de loisirs en lien avec les espaces naturels au Nord du territoire. Les équipements existants (So fun pour la location de jet-ski, restauration, auberge, cabane de pêche) pourront se développer.

2.2. Consolider les activités économiques

2.2.1. Poursuivre l'aménagement des zones d'activités et consolider l'offre d'emplois

Au cours des années passées, la commune a connu une augmentation de la population active résidante sur son territoire. Cependant le diagnostic a montré une mobilité importante des actifs habitant Villeneuve-La-Guyard pour exercer leur activité professionnelle vers l'extérieur. De plus, le nombre d'emplois est resté stable depuis le début des années 2000.

Il s'agit dès à présent d'assurer un équilibre entre la création d'emplois et évolution du parc de logements afin de conforter la diversité des fonctions urbaines de la commune et de pérenniser son rôle économique à l'échelle intercommunale.

Pour atteindre cet objectif, le projet communal prévoit un élargissement à long terme de la vocation et des capacités d'accueil économiques à l'Ouest de la zone du Parc.

A court terme, il s'agit de poursuivre l'aménagement de la zone du Parc, à l'Est des Cerisiers, qui accueille déjà une surface commerciale ayant participé à la consolidation de l'appareil commercial de Villeneuve-La-Guyard.

Le projet tient à préciser que les zones urbaines doivent s'attacher à permettre la mixité des fonctions urbaines. Il en est de même pour les secteurs ayant vocation à accueillir une urbanisation future.

2.2.2. Préserver l'agriculture

Le territoire de Villeneuve-La-Guyard comporte dans une large mesure des terres agricoles. L'urbanisation des dernières décennies a impliqué un recul des espaces agricoles, notamment au sud de la RD 606.

La pérennisation de l'activité agricole implique de réduire le plus possible les possibilités d'extension urbaine au détriment de ces espaces agricoles en menant une stratégie de modération de la consommation foncière et en privilégiant des formes urbaines plus denses.

2.2.3. Limiter les activités d'extraction du sol

Des activités d'extraction du sol étant autorisées entre les lieux-dits « la Corvée » et « la Chapelotte », le projet prévoit de pérenniser cette activité, tout en limitant son extension sur des terres agricoles ou naturelles.

2.3. Sécuriser et améliorer les déplacements

Axe structurant dans les déplacements, la RD 606 supporte un trafic routier conséquent. Cet axe constitue aussi le support de la desserte locale de Villeneuve-La-Guyard mais aussi de Bichain : il s'agit donc d'un enjeu fort pour les déplacements et la sécurité routière.

2.3.1. Sécuriser l'entrée du hameau de Bichain

Pour répondre à ces exigences de sécurité routière, la stratégie de développement futur doit prévoir de renforcer l'aménagement existant assurant l'accès au hameau de Bichain. Le but recherché par la commune n'est pas de créer une nouvelle entrée de ville mais bien de tendre vers un niveau de sécurité adapté de cet accès compte-tenu des flux supportés par la RD 606.

Le hameau de Bichain ne doit pas devenir un axe de transit du territoire, le but de l'aménagement sera donc de maintenir une desserte locale.

2.3.2. Sécuriser la traversée de la RD 606 au niveau de l'entrée de ville principale

L'entrée de ville principale à Villeneuve-La-Guyard depuis la RD 606 est matérialisée par un rond-point qui marque la séparation entre le centre-bourg au nord et l'urbanisation existante au sud. La stratégie de développement future prévoit de poursuivre l'urbanisation sur les secteurs situés entre le dernier lotissement réalisé (Les Fontaines) et la RD 606 : cette urbanisation future contribuera à réaliser une couture urbaine entre les différents tissus bâtis actuellement discontinus.

La création de liens entre les tissus bâtis implantés de part et d'autre de la RD 606 s'avère essentielle d'une part pour répondre aux exigences de sécurité routière, mais aussi pour atténuer l'effet de coupure urbaine de la RD 606.

Le développement urbain futur devra donc s'appuyer sur des continuités à destination des cheminements doux (piétons, cyclistes) des tissus bâtis actuels et futurs situés au Sud de la RD 606 en direction du centre de Villeneuve-La-Guyard.

2.4. Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel

2.4.1. Préserver et valoriser les paysages

Implanté à l'interface de la vallée de l'Yonne et du plateau agricole au Sud, le territoire de Villeneuve-La-Guyard présente des paysages ruraux préservés. L'urbanisation des dernières décennies a cependant généré un étalement des tissus bâtis qui a agit sur l'armature urbaine. Ainsi, le centre-bourg et Bichain se sont progressivement rejoints. Les hameaux, notamment au Sud du territoire, ont aussi vu leur enveloppe urbaine se développer, souvent en suivant une logique d'étalement le long des axes.

Le projet communal vise donc à limiter voire arrêter cet étalement urbain, ce qui permettra à l'avenir de préserver les caractéristiques paysagères existantes à dominante rurale :

- ✓ Afin de préserver son identité de hameau, Bichain doit donc accueillir un développement urbain limité à des éventuelles consolidations du tissu bâti existant ; Il en est de même des enveloppes bâties des autres hameaux qui dans la mesure du possible ne doivent pas être étendues le long des axes. Par ailleurs, le projet communal rappelle que la poursuite de l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée par la présence de la voirie et des réseaux divers.
- ✓ La stratégie d'urbanisation future doit privilégier les secteurs de consolidation ou de densification au sein des tissus bâtis afin de juguler cet étalement urbain. De surcroit, les futures opérations d'aménagement devront s'inscrire dans une logique d'optimisation de la ressource foncière en proposant des formes urbaines plus denses.
- ✓ Enfin il s'agit d'assurer l'intégration de l'urbanisation future dans le paysage.

2.4.2. Préserver les éléments naturels remarquables

Le territoire de Villeneuve-La-Guyard s'inscrit dans un système écologique riche et jusqu'à présent peu perturbé par l'urbanisation.

Le développement équilibré du territoire nécessite une meilleure prise en compte des besoins fonctionnels du patrimoine biologique local se traduisant notamment par la préservation des espaces naturels remarquables mais également par la pérennisation des continuités écologiques identifiées.

Ainsi, le maintien des richesses biologiques et la protection de la perméabilité écologique doit se faire :

- ✓ En préservant les espaces boisés de la partie Sud du territoire (Bois du Gouet) ;
- ✓ Le long de l'Yonne, qui est notamment caractérisée par une ripisylve structurante et la présence des anciennes gravières aujourd'hui supports d'une richesse écologique.

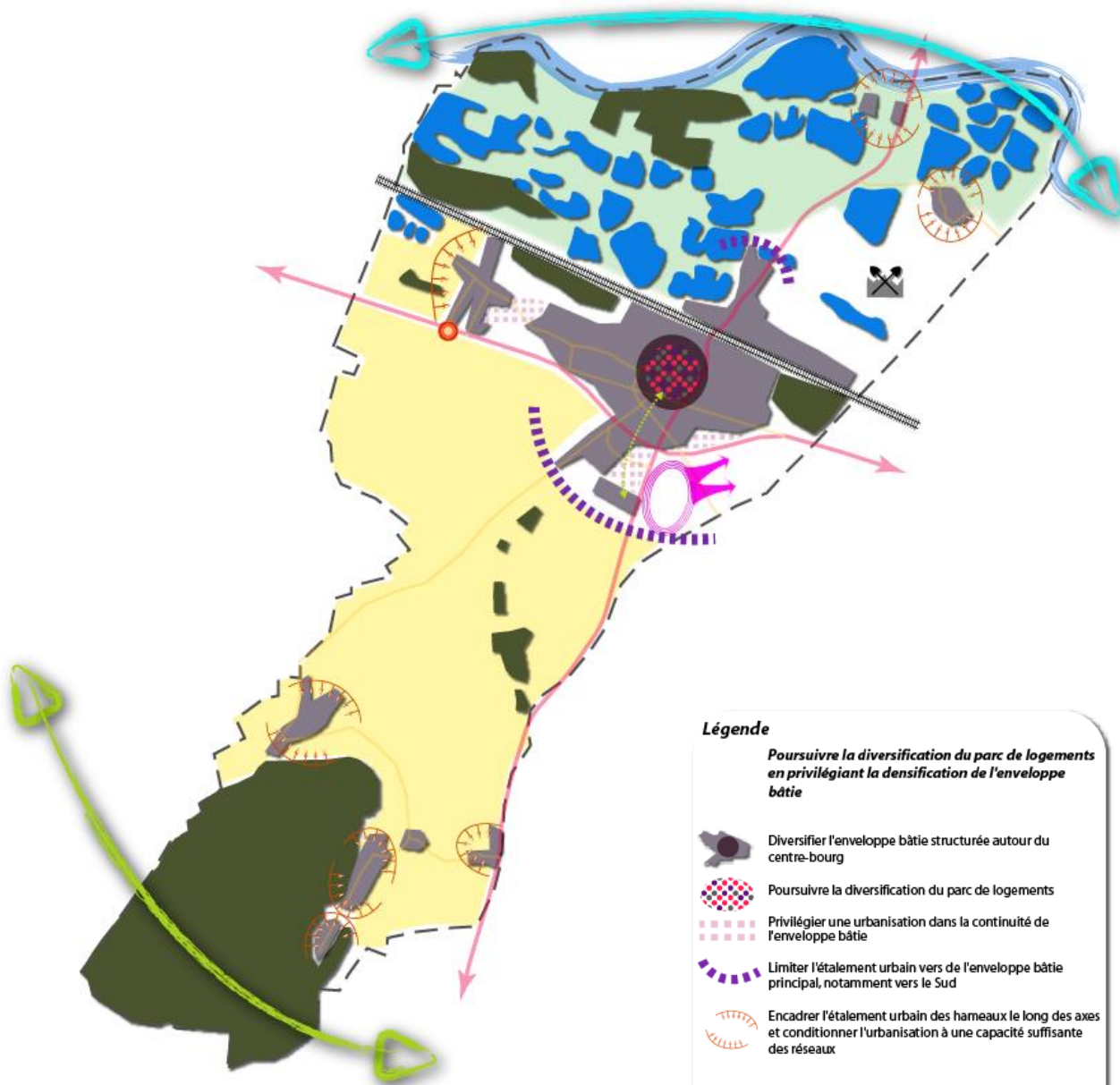
Il s'agit par ailleurs d'identifier les éléments naturels (alignement boisé, arbre isolé, haie...) qui ont une influence au sein de la trame verte et présentant en parallèle une valeur identitaire que le projet communal souhaite préserver dans le développement futur.

2.4.3. Protéger les éléments bâtis remarquables

Le centre-bourg ancien dont les contours peuvent être clairement délimités témoigne de l'identité de la commune. Villeneuve-La-Guyard se caractérise par la richesse de son petit patrimoine.

La commune tient à protéger les éléments architecturaux, les constructions et les tissus bâtis les plus remarquables de son territoire.

3. SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



Légende

Poursuivre la diversification du parc de logements en privilégiant la densification de l'enveloppe bâtie

-  Diversifier l'enveloppe bâtie structurée autour du centre-bourg
-  Poursuivre la diversification du parc de logements
-  Privilégier une urbanisation dans la continuité de l'enveloppe bâtie
-  Limiter l'étalement urbain vers de l'enveloppe bâtie principal, notamment vers le Sud
-  Encadrer l'étalement urbain des hameaux le long des axes et conditionner l'urbanisation à une capacité suffisante des réseaux

Consolider les activités économiques

-  Limiter la consommation des espaces agricoles
-  Poursuivre l'aménagement de la zone du Parc
-  Maintenir des capacités de développement de l'activité économique à long terme
-  Permettre les activités d'extraction du sol

Sécuriser et améliorer les déplacements

-  Sécuriser l'entrée du hameau de Bichain
-  Sécuriser la traversée en cheminements doux de la RD606 au niveau de l'entrée de ville principale

Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel

-  Préserver les boisements, groupements boisés constitutifs de la trame verte
-  Préserver la vallée de l'Yonne et les gravières associées
-  Préserver les continuités écologiques existantes