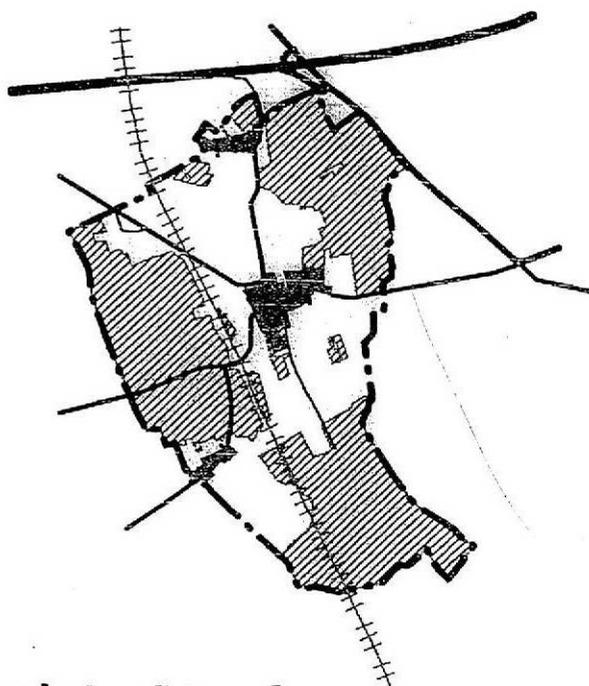


Commune de **VILLENEUVE SAINT DENIS**

Révision générale du POS sous forme de Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Cabinet



AVOCATS
A LA COUR

Courriel : ffv@franval.net

Téléphone : (33) 01 53 25 08 10

Fax : (33) 01 53 25 08 19

57, rue de la Chaussée d'Antin

75009 Paris

Arrêté le : 10 FEV. 2006

Approuvé le : 08 DEC. 2006



LE P.A.D.D.

L'EXPRESSION D'UN PROJET COMMUNAL

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, ont substantiellement modifié le cadre des politiques d'aménagement de l'espace. Avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ces lois offrent aux différentes communes un outil de planification permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux dans un souci de développement durable respectueux de l'environnement et de la vie locale.

A partir du diagnostic, le PLU définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui fixe, pour la commune, le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle a vocation d'engager. Ainsi, le P.A.D.D. présente un projet urbanistique global et clair, expression des volontés politiques locales de développement durable pour les années futures.

La commune opte pour un développement très modéré de l'urbanisation locale conformément aux dispositions du SDRIF moyennant quelques réajustements nécessaires, lesquels visent à améliorer la qualité de vie des habitants, l'offre ciblée en équipements et habitat (pour tenir compte de la tendance au rajeunissement de la population et au souci de mixité sociale) et à répondre aux besoins des entreprises.

Parallèlement, dans le respect des prescriptions législatives et réglementaires, la commune s'engage à assurer la préservation des espaces agricoles et naturels et à participer activement, à son échelle, à la résolution des problèmes de sécurité routière.

Les principales orientations du projet

Orientation générale n°1 :

Maîtriser le développement de l'urbanisation dans le respect de la dynamique communale et de l'environnement naturel et agricole

Au plan quantitatif, l'urbanisation prévue reste fondée sur le principe d'un développement très modéré, adapté à l'échelle de la commune et respectueux des sites naturels et agricoles environnants. Les éléments de diagnostic ayant montré à la fois une reprise de la dynamique démographique, une tendance au rajeunissement de la population qui est susceptible de nécessiter de nouveaux équipements, une certaine inadaptation du parc de logements en fonction de la taille des ménages et des besoins de délocalisations d'activités économiques, l'ouverture à l'urbanisation de quelques zones d'importance réduite s'avère nécessaire.

Au plan qualitatif, le schéma urbanistique prévu a pour vocation de prendre en compte la morphologie des ensembles bâtis actuels, tout en permettant à Villeneuve Saint-Denis de proposer une offre complémentaire en logements, équipements et accueil d'activités pour répondre plus efficacement aux besoins de la population locale. La localisation des zones constructibles a été étudiée de façon qu'elle s'inscrive en continuité du bâti existant, tout en limitant les nuisances pour le voisinage dans le cas d'implantations d'activités économiques, avec un souci marqué de préserver la qualité des paysages naturels.

Orientation générale n°2 :

Valoriser les activités médicales et sanitaires en favorisant l'implantation de nouveaux établissements en rapport avec ceux qui existent

Les équipements médicaux existants, notamment le centre cardio-vasculaire implanté en centre bourg, appellent une extension de leurs capacités techniques en vue de répondre à une demande croissante et complémentaire.

La commune, soucieuse de valoriser de telles activités, prévoit, d'une part, la création spécifique d'espaces urbanisables destinés à l'accroissement desdites capacités pour le centre cardio-vasculaire sur une zone mitoyenne du site actuel. La commune envisage, d'autre part, de développer une offre de services parallèle en autorisant la création d'un institut médical destiné à accueillir des populations âgées, voire spécifiquement atteintes de troubles neurodégénératifs.

Orientation générale n°3 :

Recentrer les nouveaux programmes d'habitat et les équipements publics dans le centre bourg en tenant compte des exigences liées à la sécurité routière

Au cœur du territoire communal, le centre bourg accueille d'ores et déjà des équipements tels que la mairie, l'école ou l'église. Néanmoins, de vastes espaces au cœur du bourg sont encore occupés par des serres, en opposition avec l'urbanité du lieu et gagneraient probablement à être délocalisées sur le territoire communal dans une zone plus appropriée. Dans cet esprit, la commune souhaite maintenir la zone d'urbanisation future déjà prévue au POS en vigueur en lieu et place des serres en vue de diversifier l'offre en habitat.

En outre, la commune prévoit un emplacement réservé pour création de voirie afin d'améliorer sensiblement les conditions de circulation et de sécurité routière dans l'ensemble du centre bourg.

D'autre part, par rapport aux options retenues dans le POS en vigueur, il semble préférable d'envisager l'implantation du futur terrain de sport et de loisir dans le centre bourg afin de concentrer les activités susceptibles de générer un dynamisme et une centralité plus marqués. En outre, afin de répondre plus largement aux besoins en équipements communaux, deux zones situées en périphérie immédiate du cœur de bourg ont ainsi été délimitées pour l'accueil spécifique de ce type d'affectation.

Orientation générale n°4 :

Maintenir l'ambiance de chacun des hameaux en renforçant leur identité

Etant donné les caractéristiques démographiques et la présence d'une desserte en réseaux dans les hameaux de la «Gnette», de la «*Dénicherie*» et du «*Gibet*», lieu d'accueil d'un village vacance de la C.C.A.S., la notion de site urbain constitué a logiquement été retenue à leur endroit.

Dans le hameau du «*Gibet*» où la vocation résidentielle est particulièrement marquée, une extension modérée est rendue possible sur des parcelles de taille importante en vue de respecter la typologie urbaine actuelle. Le «*Gibet*» représente aujourd'hui un véritable site urbain constitué qui regroupe de l'ordre du quart de la population communale.

Le hameau de la « Guette » dont la particularité consiste dans l'accueil de logements sociaux et d'équipements sanitaires, représente, lui aussi, un véritable site urbain constitué desservi en réseaux. La population présente dans ce hameau est également de l'ordre d'un quart de la population communale totale. Un accent sera mis sur la volonté de préserver la singularité architecturale du château par son inscription en élément remarquable.

Le hameau de la « Dénicherie », coupé du centre bourg par la voie TGV, s'inscrit en continuité du hameau de la « Route » sur la commune voisine de Favières. Par sa structure de « village-rue », l'importance de la population résidante, un accent doit être mis sur la vocation urbaine de ce hameau qui justifie la volonté communale d'autoriser une mixité dans les types d'occupation.

Orientation générale n°5 :

Assurer le développement économique de la commune

Pour permettre aux entreprises agricoles, artisanales ou industrielles nécessitant des surfaces d'exploitation importantes ou/et potentiellement génératrices de nuisances de maintenir leur implantation sur le territoire communal, une nouvelle zone d'activité est programmée légèrement à l'écart du cœur de bourg afin que lesdites entreprises puissent disposer des surfaces nécessaires et en vue d'éviter les nuisances liées au développement de leurs activités.