

Département de : l'AUBE

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15 avril 2024
approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :
le Maire



Jean-Michel VIART

Approbation de la modification n°1 du PLU le 24 octobre 2022
Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU le 04 mars 2019
Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU le 12 décembre 2016
Approbation du PLU le 7 juin 2012
Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE 7

1.1	Poursuivre la protection et la mise en valeur des grandes entités naturelles et paysagères, support de biodiversité et de loisirs	7
1.2	Améliorer les qualités architecturales et paysagères des quartiers et veiller à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti	9
1.3	Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et des énergies	10
1.4	Prévenir contre les risques naturels et technologiques et des nuisances	10

AXE 2 : RENFORCER LA COHESION URBAINE 11

2.1	Poursuivre le travail engagé en matière de mobilité	11
2.2	Adapter l'offre d'équipements et de services à la population.....	12

AXE 3 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT URBAIN 13

3.1	Définir les termes du renouvellement urbain.....	13
3.2	Développer et diversifier l'offre en logements.....	14
3.3	Permettre le maintien d'espaces économiques et des activités économiques du territoire	15

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est 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.

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION 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, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD 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 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V) et LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

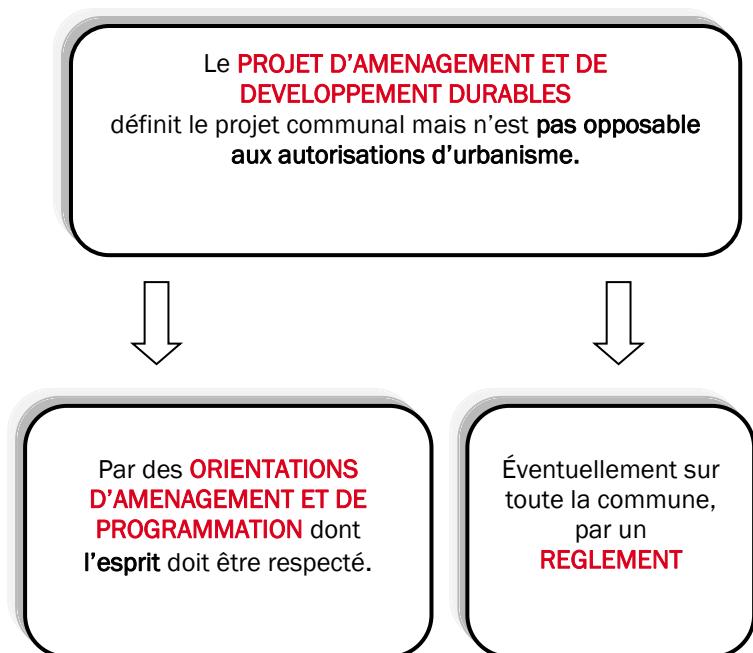
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial 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 multisectorielles. 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.

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 de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune 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 commune s'articule autour des axes suivants :

Axe 1 : Préserver l'environnement et le cadre de vie

Axe 2 : Renforcer la cohésion urbaine

Axe 3 : Assurer le renouvellement urbain

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 d'élaboration du 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 manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. 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 œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

LE PROJET COMMUNAL

AXE 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

1.1 POURSUIVRE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDES ENTITÉS NATURELLES ET PAYSAGÈRES, SUPPORT DE BIODIVERSITÉ ET DE LOISIRS

Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue

La commune présente un réseau hydrographique complexe composé par la Seine et ses dérivations.

Au Nord-Est du finage, la végétation de rive, les zones humides, les boisements nécessitent également d'être protégés en vue de préserver la biodiversité et l'ambiance végétale du cadre paysager.

Au Sud du finage, les Bois de la Clairjosse, encadrés par la Hurande et la Seine, sont identifiés comme présentant un intérêt biologique élevé à l'échelle de l'agglomération troyenne.

Les trous d'eau présents en rive de cours d'eau et dans le tissu urbanisé, notamment à la Moline, sont aussi à protéger. L'allée de tilleuls et de marronniers tricentenaires située dans le parc du château de la Burie, est un site inscrit.

Ces milieux constituent les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue à travers la commune, et façonnent un cadre paysager et naturel spécifique à Saint-Julien-les-Villas.

Dans ce cadre, le PLU a pour objectif d'assurer le maintien et la restauration des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal et en lien avec les territoires voisins. Pour cela, il s'agira de :

- Protéger les espaces et éléments physiques formant les continuités écologiques du territoire. Il s'agit de boisements relictuels et de haies qui participent au développement des corridors écologiques.
- Ne pas créer de rupture entre les réservoirs de biodiversité au travers du développement de l'urbanisation.
- Prendre en compte les zones humides, en protégeant les zones humides directement liées à la Seine et en maîtrisant l'urbanisation sur les zones à dominante humide au sein de la zone urbaine en permettant de façon raisonnée la réalisation de projets.

Renforcer la présence de la nature et des espaces récréatifs en ville

Le tissu urbanisé de Saint-Julien-Les-Villas comporte de nombreux espaces naturels et paysagers qui sont à la fois support de biodiversité et de loisirs. Il s'agit donc de conserver et d'entretenir ces espaces de respiration et de permettre leur évolution dans le but de les valoriser au sein du tissu urbanisé.

Pour cela, le projet communal vise notamment à :

- Permettre le maintien et l'évolution des parcs Grimont, Brision et de la Moline, de la friche Bolloré, du terrain de la Burie et du stade Gambetta en renforçant la vocation sportive et récréative des sites.
- Préserver, entretenir et mettre en valeur les espaces naturels situés au Sud de la commune en limite de Bréviandes, avec le canal sans eau, le long du Triffoire, le long de la digue de Foicy, dans le secteur les Naches et dans la continuité de la digue Petal.
- Valoriser les cours d'eaux, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de requalification de l'espace public.

De plus, certains axes structurants du tissu urbain profitent d'espaces de respiration qu'il convient de maintenir ; il s'agit de l'Avenue des Sapins, de la Rue du Canal (haut et bas) et de l'entrée de ville Marcel Bidot.

La présence de la nature en ville est également due à la présence d'espaces de jardins, de coeurs d'îlots verts, ... qu'il convient de maintenir.

Dans ce cadre, le PLU a pour objectif de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols permettant l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que la végétalisation des opérations d'aménagement.
- Préserver les espaces végétalisés, les coeurs d'îlots et l'ambiance végétale de certains quartiers, tant sur le domaine privé que sur le domaine public, créant de véritables poches de respiration dans les tissus denses, porteuses d'îlots de fraîcheur et d'aération de la perception visuelle sur les coeurs d'îlots.

1.2 AMÉLIORER LES QUALITÉS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES QUARTIERS ET VEILLER À LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le tissu urbanisé de la commune comporte des quartiers composés par un habitat groupé, comprenant des constructions accolées sur un petit parcellaire. La qualité architecturale et urbaine de ces secteurs s'amoindrit au fil du temps. L'objectif est d'édicter des orientations en vue d'améliorer la qualité architecturale des quartiers, de gérer la qualité interne des espaces et de préserver une cohérence d'ensemble.

La commune se caractérise par la présence d'un tissu bâti ancien diversifié et édifié à différentes époques : des constructions champenoises, des maisons de faubourg, et des villas, qui ont forgé son identité.

L'objectif est de préserver ce patrimoine bâti au travers du document d'urbanisme :

- En protégeant réglementairement les bâtiments et ensembles remarquables de la commune, afin de prendre en compte la diversité urbaine et patrimoniale de Saint-Julien-les-Villas à travers l'identification d'éléments bâtis de tissus urbains caractéristiques, tels que des maisons bourgeoises, le tissu ancien et de faubourg du centre-ville, des ensembles industriels ...
- En permettant un renouvellement urbain respectueux des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères des ensembles urbains remarquables.
- En définissant des règles assurant la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien. Il s'agira également de prendre en compte les nouveaux modes de constructions, d'implantation et d'aspect des constructions.

Maintenir les franges urbaines et gérer les entrées de ville

La qualité du paysage local est particulièrement liée à la qualité des franges urbaines qui permettent d'assurer la transition entre espace urbain et terres agricoles. Il conviendra donc de préserver la frange urbaine Ouest de qualité composée principalement du cordon boisé de la Seine.

Dans le cas de définition de nouveaux espaces constructibles, il s'agira de s'assurer de la création de nouvelles franges paysagères permettant l'insertion paysagère des futures constructions, la préservation d'un espace de transition entre le milieu urbain et les espaces agricole et naturel.

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles participant à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Il s'agit donc de ne pas déstructurer les entrées de village présentant une composition paysagère de qualité et de veiller à l'amélioration de certaines entrées de ville dont l'urbanisation et le trafic routier peuvent rendre difficile la bonne gestion de ces dernières. Il s'agit donc de :

- Gérer l'entrée de ville par la RD 21 : Saint-Julien-les-Villas dispose aujourd'hui d'un accès direct à la rocade de contournement par la route Marcel Bidot, la RD 21. Cette entrée Sud-Est constitue à la fois une porte d'entrée dans la commune et dans l'agglomération troyenne. La commune a pour objectif de maintenir les aménagements réalisés et de poursuivre les réflexions engagées pour améliorer la qualité de cette zone de transition entre l'espace rural et l'espace urbain par un traitement paysager adapté.
- Requalifier le boulevard de Dijon : le boulevard de Dijon, ancienne route nationale 71, est un axe d'entrée d'agglomération présentant des capacités de mutation importantes. Il est considéré comme un axe d'intérêt communautaire. La commune souhaite permettre la requalification de cet axe et entend poursuivre les aménagements dans la continuité de ceux qui seront réalisés afin d'assurer la cohérence sur l'ensemble du tracé.

1.3 INTÉGRER UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ENERGIES

Depuis plusieurs années, la commune s'est engagée pour la préservation de la ressource en eau par le respect du cycle et de la qualité de l'eau.

Pour poursuivre ces efforts, le projet communal vise à permettre :

- La protection du captage d'eau potable dont les périmètres de protection approuvés s'étendent sur le territoire communal en assurant la protection de la nappe alluviale qui constitue un important réservoir aquifère.
- Une meilleure gestion des eaux usées et pluviales par l'intégration et la prise en compte du zonage d'assainissement dans le P.L.U. et par la réduction des rejets dans les milieux naturels. Il s'agit de compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation, comme la limitation des rejets d'eaux pluviales au réseau, le traitement à la parcelle, la mise en œuvre de techniques alternatives de stockage et de récupération des eaux de pluie à la fois sur les espaces publics et les constructions, ...

L'économie des ressources naturelles concerne également l'utilisation des ressources fossiles et autres. Ainsi, la commune souhaite présenter un projet permettant une maîtrise de la demande en énergie en promouvant le recours aux énergies renouvelables. Pour cela, le projet communal favorisera :

- La recherche de sobriété énergétique, notamment à travers l'orientation et l'implantation des bâtiments, l'utilisation de matériaux adéquats.
- La mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiative privée et publique dans le respect des activités du territoire et des contraintes environnementales. Ainsi, l'installation de telles activités ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole ou de la biodiversité locale.

Cependant, il ne sera pas autorisé l'implantation de parc éolien sur le territoire communal afin de prendre en compte la zone d'engagement pour la protection des paysages viticoles définis par rapport au paysage de Montgueux.

1.4 PRÉVENIR CONTRE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES

Le projet communal retranscrit la prise en compte de risques ou protections particulières dans le but d'informer la population de la présence de ces risques, mais également afin d'en tenir compte dans le cadre du développement futur de la commune.

Il s'agira donc d'intégrer aux réflexions les risques naturels (inondations par débordements et remontées de nappes, aléa retrait gonflement des argiles, ...) et technologiques (sites pollués, sites industriels, ICPE, ...) dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction :

- En ne définissant pas de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contraintes.
- En définissant des règles permettant de limiter l'impact de ces risques et contraintes sur les populations.

La commune est également sensible au confort des habitants et souhaite limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores. Pour cela, une réflexion sera portée sur l'implantation de constructions à proximité d'axes routiers classés voies sonores pour permettre la définition de zones de calme au sein de l'enveloppe urbaine, éloignées des zones de bruit pour le confort des habitants.

AXE 2 : RENFORCER LA COHESION URBAINE

2.1 POURSUIVRE LE TRAVAIL ENGAGÉ EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

Le projet communal vise à mettre en adéquation les lieux de développement et les réseaux de transports en commun et modes doux. En facilitant l'accès des nouvelles zones de développement et de renouvellement urbain aux axes majeurs et réseaux de transports en commun et modes doux, la commune vise à réduire l'étirement du maillage secondaire, les temps de trajet et donc les gaz à effet de serre. Il s'agira donc de :

- Prioriser le renouvellement urbain dans les secteurs bien desservis en transports en commun.
- Veiller à la bonne desserte en transports en commun des futurs quartiers d'habitat.

Le projet communal vise également à favoriser les modes alternatifs à la voiture en poursuivant l'aménagement des réseaux sécurisés au profit des cycles et piétons.

Pour cela, la commune souhaite :

- Faciliter les déplacements piétons entre les lieux de résidences et les services, commerces et équipements de proximité, en réservant des espaces dédiés aux modes doux structurants liés à des aménagements qualitatifs végétalisés.
- Permettre le partage sécurisé de la voirie entre différents usages, notamment sur les axes majeurs de la ville.
- Mailler le territoire pour le développement des modes doux à vocation de loisirs notamment entre les parcs et en lien avec le long des cours d'eau.

La commune comporte des zones d'habitat où le tissu urbain est dense, et où la configuration du bâti sur la parcelle ne permet pas d'assurer le stationnement des véhicules. Des problèmes de stationnement sur les espaces publics sont donc recensés dans plusieurs secteurs de la commune, notamment dans le quartier du Château des Cours.

Ainsi, la commune souhaite porter une réflexion sur l'offre de stationnement public, mais également sur le stationnement privé.

La commune souhaite également au travers du PLU offrir les conditions pour permettre la mise en place d'espace porteur de l'intermodalité à l'échelle communale et intercommunale. Il s'agira notamment d'accompagner le projet de mutation du secteur des anciens magasins d'usine en y développant une mixité de fonctions urbaines et qui pourrait à terme accueillir un pôle d'échanges multimodal. En effet, ce site représente un enjeu majeur pour la mobilité de par sa proximité avec le boulevard de Dijon et la voie SNCF.

D'une façon plus globale, la commune souhaite, au travers de ces différents aménagements et projets (maillage de voies douces, réseau de transports en commun, réflexion sur l'intermodalité, ...) favoriser un maillage pour relier les quartiers entre eux, faciliter l'accès aux équipements communaux, sportifs et en particulier assurer les liaisons intercommunales.

2.2 ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À LA POPULATION

La commune dispose de plusieurs équipements ayant fait l'objet de réaménagement (groupe scolaire, hôtel de ville, ...) ou en cours de construction (maison de santé, collège privé) qui répondent aux besoins de la population.

Il s'agit donc de permettre le maintien des équipements et services scolaires présents sur la commune tout en assurant l'évolution de ces derniers dans le temps en définissant notamment des réserves sur les espaces nécessaires pour la création, extension renouvellement d'équipements scolaires, sportifs, fonctionnels, événementiels, ...

Il conviendra également de maintenir les équipements techniques de la commune et de s'assurer de la compatibilité de leur capacité avec la future croissance démographique, en particulier concernant l'assainissement et l'alimentation en eau potable.

Enfin, le développement des communications numériques joue un rôle important dans le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire. La commune souhaite donc encourager le développement des Technologies de l'Information et de la Communication afin d'assurer l'accès au très haut débit sur le territoire. Il s'agit notamment d'anticiper autant que possible la mise en place de ces TIC au sein des nouvelles opérations d'aménagement.

AXE 3 : ASSURER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

3.1 DEFINIR LES TERMES DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants

Le PLU doit permettre à la commune de maintenir une population proche de 7000 habitants, soit l'accueil d'environ 200 nouveaux habitants représentant un taux de croissance annuel moyen de 0,3%.

La commune se fixe donc comme objectif de satisfaire les demandes en termes de constructions de logements en repensant les secteurs de développement de l'habitat et en intégrant le phénomène de rétention foncière, les problématiques de risques liés aux inondations, ...

Limiter la consommation d'espace

La commune souhaite préserver les espaces naturels et agricoles et de veiller à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En identifiant les capacités foncières nécessaires dans les secteurs de renouvellement urbain et en dents creuses.

- En réduisant de moitié la consommation d'espaces connue, pour tendre vers une consommation moyenne de 6 ha pour les 10 années à venir*.

* *Pour information : Les surfaces constructibles consommatoires d'espaces sur la durée théorique d'application du PLU 2023 - 2035 sont les suivantes :*

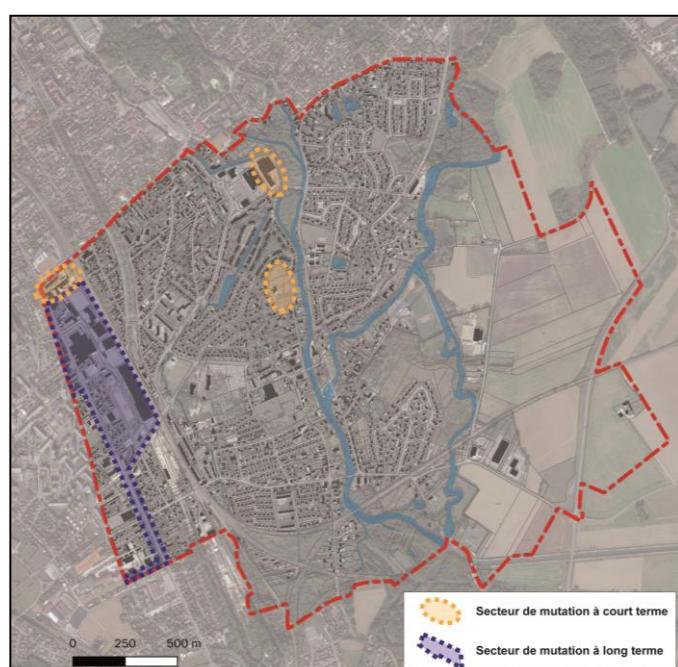
- Dents creuses : 3,4 ha
- Renouvellement urbain à court terme : 1,5 ha
- Extension ouverte à l'urbanisation : 0,2 ha

- En optimisant la densification des nouvelles opérations d'aménagement en fixant une densité moyenne de 20 logements/ha.

Anticiper le devenir des espaces de mutation

Le territoire communal est aujourd'hui presqu'en totalité urbanisé et le foncier disponible est faible. L'enjeu pour la commune est celui de la densification maîtrisée et de l'anticipation du devenir des espaces de mutation qui auront à terme pour vocation d'accueillir des usages diversifiés répondant aux besoins des habitants.

Il s'agit ainsi de porter une réflexion poussée sur les secteurs de mutation du territoire tel que le site des magasins d'usine, le boulevard de Dijon et le quartier de la Lisière.



Pour cela, le projet communal vise à préparer les conditions pour de nouvelles opérations de mixité urbaine dans le cadre du renouvellement de ces espaces particuliers et de la ville sur elle-même :

- En encadrant les opérations de constructions nouvelles en densification et de renouvellement urbain en y permettant le développement d'une diversité de formes urbaines et architecturales adaptée aux différents quartiers de la commune.
- En encadrant dans le temps, un renouvellement qualitatif des secteurs de mutation vers un urbanisme durable assurant la mixité des fonctions urbaines, l'aménagement paysager des espaces libres, en intégrant les réflexions sur les mobilités, ...

Organiser le développement urbain

D'une façon générale, le projet doit permettre d'organiser le développement urbain dans le temps, afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production de logements et les capacités du territoire.

Il s'agira donc :

- De privilégier l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti où subsistent quelques espaces disponibles et au sein duquel des espaces de mutation ont été identifiés.
- De définir ensuite les espaces de développement à plus long terme au Sud du finage où les terrains disponibles réservés à l'urbanisation sont aujourd'hui enclavés par les voies ferrées et pourront faire l'objet à l'avenir d'un réaménagement et dans la vallée où les espaces qui ne sont pas affectés par les zones inondables P.P.R.I sont réservés à l'urbanisation à long terme.

3.2 DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'enjeu pour la commune est de diversifier l'offre en logements pour permettre le renouvellement de la population et répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) établi sur l'agglomération troyenne.

Pour cela, la commune souhaite poursuivre son ambition de favoriser la densité ainsi que la mixité sociale et générationnelle, à l'intérieur du tissu urbanisé en recherchant un équilibre et une diversification des logements.

Il s'agira notamment de maintenir une proportion adaptée de logements de petite taille pour répondre au vieillissement de la population, aux personnes seules de plus en plus représentées sur la commune, ainsi que certaines familles monoparentales.

3.3 PERMETTRE LE MAINTIEN D'ESPACES ECONOMIQUES ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

La commune est actuellement concernée par une zone d'activités industrielles située en entrée de ville Sud le long de la RD21. La commune souhaite préserver cette zone d'activités industrielles pour y permettre le confortement des activités existantes.

De plus, la commune compte des artisans ou entreprises au sein de l'espace urbain mixte. Les activités économiques sont intégrées dans le tissu urbain, la commune souhaite permettre le confortement des activités existantes et l'accueil de nouvelles activités si celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du tissu urbain.

Deux pôles commerciaux de périphérie sont identifiés à Saint-Julien-Les-Villas au sein du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT : Marques Avenue et Rives de Seine.

Il s'agira :

- D'assurer l'équilibre des activités commerciales et de services, entre le centre-ville, les quartiers et les pôles commerciaux de périphérie afin d'accueillir des entreprises diversifiées et complémentaires.
- De dynamiser le centre-ville en permettant l'installation de commerces et services de proximité au sein de l'espace de centralité de la ville.

Enfin, la commune souhaite assurer la pérennité de l'activité agricole et accompagner la diversification de l'activité agricole :

- En maintenant une surface viable, dédiée à l'agriculture.
- En permettant l'installation de nouvelles exploitations et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions.
- En anticipant tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles existantes et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel, ...) et permettre leur changement de destination, si nécessaire.
- En limitant tant que possible les conflits d'usages rencontrés quotidiennement par les agriculteurs (circulation d'engins, espace tampon entre les zones urbanisées et les terres cultivées, ...).
- En intégrant les besoins spécifiques des bâtiments agricoles (pente des toits, hauteur des bâtiments, ...).