

Commune de
Jouy

Eure-et-Loir

4, place de l'église - 28300 JOUY / Tél : 02.37.18.05.85

Révision Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 mai 2018
- ▶ Deuxième arrêt du projet le 10 septembre 2020
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 18 janvier au 20 février 2021
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 31 mars 2021

P H A S E :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 31 mars 2021

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Jouy

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4 bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■

TEL : 02 37 30 26 75 ■

courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1. Préalable	2
2. Encadrer le développement	3
2.1. Limiter l'étalement urbain	3
2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie	3
2.3. Mettre en place une opération de renouvellement urbain à vocation mixte	3
2.4. Afficher un secteur d'extension à vocation résidentielle.....	3
2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics	3
2.6. Poursuivre une croissance démographique raisonnée	4
3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire	5
3.1. Préserver l'activité agricole.....	5
3.2. Accompagner et développer la zone d'activités industrielles et artisanales	5
3.3. Favoriser le développement local	5
3.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	5
4. Assurer la mobilité au sein du territoire	6
4.1. Conforter et développer des principes de circulations douces	6
4.2. Aménager de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle	6
5. Garantir la qualité environnementale de la commune	7
5.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure)	7
5.2. Protéger les mares	7
5.3. Préserver le continuum écologique de la-trame arborée	7
5.4. Protéger les boisements	7
5.5. Préserver les milieux naturels ouverts	7
5.6. Préserver les espaces verts et les jardins	8
6. Préserver le cadre de vie	9
6.1. Prendre en compte les risques naturels	9
6.2. Prendre en considération les nuisances	9
6.3. Respecter les dispositions établies au regard de la présence du monument inscrit	9
6.4. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement	9
6.5. Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage	9
7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	10
7.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel	10
7.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés.....	10
7.3. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Jouy consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. Encadrer le développement

En 2020, la population de Jouy est de 1986 habitants, contre 1926 habitants en 2011.

Depuis 1990, la commune a toujours enregistré une croissance démographique positive et constante grâce à un solde migratoire largement positif. Ces dernières années, la croissance démographique est entretenue aussi par un solde naturel relativement important, caractéristique de l'attrait familial que suscite la commune.

Le PLU approuvé en 2011 a permis à la commune de se développer au sein de son armature historique. Le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement poursuit la logique de développement adoptée depuis plusieurs années qui tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le plan sociologique, les opérations d'aménagement à vocation résidentielle proposeront une offre diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

2.1. Limiter l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

2.2. Optimiser l'enveloppe bâtie

Il existe au sein de l'enveloppe agglomérée du bourg, un certain nombre d'espaces en creux mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiels de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

2.3. Mettre en place une opération de renouvellement urbain à vocation mixte

Une mutation pourrait être envisagée sur l'ancien site industriel « Noritube ». En fonction de la situation idéale de ce secteur, à proximité de la gare et du centre village, il pourra être envisagé la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à terme présentant une mixité urbaine et fonctionnelle relativement dense.

2.4. Afficher un secteur d'extension à vocation résidentielle

Les zones à urbaniser à court terme du PLU de 2011 sont désormais loties ou en passe de l'être. La présente révision maintient une zone à urbaniser à long terme sur le secteur de la Dalonne.

En effet, une réserve foncière permet d'afficher qu'en cas de nécessité, le développement résidentiel de la commune pourra s'opérer en continuité des précédentes tranches du lotissement considérant que la demande résidentielle est sans cesse croissante et que ce secteur présente une très bonne accessibilité.

2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, la commune de Jouy dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements. C'est avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics.

Clairement définis, les équipements de services se localisent exclusivement dans le centre du village. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

2.6. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

La croissance s'est légèrement infléchie durant cette dernière décennie, puisque la commune a vu sa population augmenter d'environ 0.14% par an. Ce dynamisme relatif s'explique en grande partie par l'évolution de la structure des ménages (vieillesse de la population, phénomènes de décohabitation...). Dès lors, la commune souhaite affirmer une dynamique démographique plus soutenue que durant la période 2011-2018. Les projections de croissances doivent être entrevues à travers les besoins liés au desserrement des ménages et des opportunités offertes par la mobilisation des logements vacants, de l'optimisation des espaces et en creux et de l'adaptation des zones à urbaniser au regard d'une croissance démographique et résidentielle tangible.

En cumulant l'ensemble des opportunités identifiées (logements vacants, espaces « en creux », secteur d'extension urbaine), ce sont environ un peu moins d'une centaine de constructions potentielles qui sont possibles.

Cependant, la diminution du nombre de personnes par ménages génère elle aussi des besoins en matière de logements pour maintenir les effectifs démographiques du moment. Dès lors, les constructions projetées ne seront pas toutes vectrices de croissance démographique.

En 2030, et dans sa dimension maximale, la population de Jouy devrait avoisiner une population d'environ 2114 habitants, suivant une croissance moyenne annuelle de 0.81 %/an. Bien que supérieure à la croissance projetée par le SCoT de Chartres Métropole, cette croissance s'inscrit dans un principe de compatibilité avec le document de norme supérieure.

Synthèse du potentiel résidentiel :

- Espaces en creux en zones urbaines : **61 logements**
- Zone à urbaniser : **27 logements**
- Logements vacants mobilisés : **10 logements**
- Besoins liés au desserrement des ménages : **26 logements**

3. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire

Sur le plan économique, la commune de Jouy se définit pour l'essentiel par une activité artisanale et industrielle structurée dont le dynamisme est essentiellement porté par la zone d'activités. Le développement économique local ne se résume toutefois pas à cette zone d'activités.

Parallèlement, Jouy est une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole qui au-delà de l'aspect strictement économique, permet le façonnage et l'entretien du paysage local.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de la diversité de ces activités et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

3.1. Préserver l'activité agricole

Le territoire de Jouy présente les stigmates de l'agriculture céréalière. Celle-ci s'inscrit dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine culturel local. En effet, l'activité agricole façonne largement le territoire communal, puisqu'entre 40 et 60% de la commune sont des Surfaces Agricoles Utilisées (SAU), gage de la valeur, agronomique des terres. Ainsi on dénombre 11 sièges d'exploitation en activité. Par conséquent, l'ensemble des terres arables doit être réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole et protégé de toute autre activité.

3.2. Accompagner et développer la zone d'activités industrielles et artisanales

Le développement et la pérennisation de la zone d'activité. Le dynamisme de cette zone d'activité assoit le développement local limitant ainsi les déplacements des individus entre les secteurs résidentiels et les zones d'emploi.

3.3. Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille (artisanales, commerces de proximité, offre touristique, services à la personne...) se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

3.4. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

4. Assurer la mobilité au sein du territoire

La mobilité est une composante essentielle du dynamisme de Jouy. Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture. Néanmoins, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Jouy cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Les orientations préconisées intègrent donc la démarche volontaire d'améliorer les déplacements à l'échelle de la ville, mais aussi dans un contexte supra-communal.

4.1. Conforter et développer des principes de circulations douces

Il est important d'assurer la continuité du maillage de circulations douces sur la base du réseau existant reliant les espaces naturels, le centre et les équipements. Dans ce sens, la mise en place et le renforcement du réseau de circulation s'opérera conformément à la réglementation accessibilité.

4.2. Aménager de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle

Au sein de la commune, de nouvelles voies seront aménagées afin de mailler de voies résidentielles l'ensemble du territoire. Cette volonté répondra à la logique de développement de la commune (nouveaux quartiers, renforcement et création des nouveaux équipements...)

5. Garantir la qualité environnementale de la commune

Malgré une pression urbaine croissante, Jouy a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

5.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre Val de Loire identifie la vallée de l'Eure comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune. Dès lors, la municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état de la vallée de l'Eure.

Le réservoir de biodiversité identifié par le SRCE de la région Centre Val de Loire reprend globalement les limites du site inscrit de la haute vallée de l'Eure. L'idée force est de sauvegarder ce réservoir de biodiversité à travers la mise en œuvre d'une politique d'aménagement respectueuse de la qualité environnementale de ce site.

5.2. Protéger les mares

Dans la définition de la trame bleue spécifique à la commune, la municipalité souhaite prendre en compte les différents milieux humides qui ponctuent le territoire. Différentes zones humides ont été identifiées. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien.

Dans le même esprit, les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent la présence d'une réelle biodiversité.

A ces égards, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

5.3. Préserver le continuum écologique de la-trame arborée

Le SRCE de la région Centre Val de Loire identifie un corridor écologique sur le territoire de Jouy. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale ce corridor assure la diversité biologique de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

5.4. Protéger les boisements

Les boisements entaillent à de nombreuses reprises le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

5.5. Préserver les milieux naturels ouverts

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de l'Eure. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

5.6. Préserver les espaces verts et les jardins

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification outrancière. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine composée de bâti et d'espaces de jardins.

6. Préserver le cadre de vie

Pour que Jouy puisse conserver son statut de petite ville à la campagne, certaines actions doivent être envisagées. Par ailleurs, la dimension patrimoniale, qu'elle soit architecturale ou paysagère, définit pleinement l'identité de la commune.

6.1. Prendre en compte les risques naturels

Le passage de l'Eure a largement conditionné la vie des habitants de Jouy. L'inondabilité de la rivière a fait l'objet Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Dès lors, toute forme d'aménagement doit respecter les dispositions de cet arrêté et interdira toute nouvelle forme de construction et d'aménagement notoire dans les secteurs présentant un risque d'inondation avéré.

6.2. Prendre en considération les nuisances

La municipalité se fixe comme objectif de prendre en compte les nuisances sonores, source de pollution de plus en plus importante. Dès lors, des mesures relatives à l'isolation phonique des constructions devront être prises pour limiter l'impact sonore de ces infrastructures routières sur les constructions sises à proximité.

6.3. Respecter les dispositions établies au regard de la présence du monument inscrit

Le portail de l'église doit être considéré comme un atout dans la lecture patrimoniale du village. Classé à l'inventaire des monuments historiques, l'édifice bénéficie d'un périmètre de protection (servitude d'utilité publique). Ainsi, toutes formes d'aménagement à venir sur Jouy respecteront ce périmètre et veilleront à la covisibilité sur l'édifice.

6.4. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Jouy son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

6.5. Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage

Aux abords du village, il existe des ouvertures visuelles sur le grand paysage. Ces vues doivent être appréhendée comme des éléments de mise en valeur patrimoniale des caractéristiques paysagères locales. Elles doivent être maintenues par l'impossibilité de construire dans leurs perspectives.

7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif, la municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet.

7.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel

L'enveloppe et la morphologie bâtie du village révèlent à ce jour encore quelques opportunités foncières de renouvellement ou de complément.

Dans l'espace aggloméré existant, les terrains identifiés à ce jour comme mobilisables (espaces en creux, secteur de renouvellement urbain et espaces préférentiels pour la densification) peuvent dans un premier temps s'avérer suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. Parmi ces possibilités, quelques terrains consommeront des espaces agricoles (enclaves) et semi naturels (jardins).

A cette artificialisation, il convient d'ajouter l'urbanisation à long terme de la zone d'extension de la Dalonne sur une emprise d'1,7 hectare.

En affichant ce « principe limité » d'extension urbaine, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite toute consommation éclatée de surfaces agricoles.

7.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés

Le projet d'aménagement s'articule sur l'optimisation du foncier existant et sur l'aménagement de secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants (école, ...).

A travers cette action, il propose une politique de densification des formes urbaines et une gestion maîtrisée de l'espace.

Cette stratégie ne pourra trouver une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité que par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières OAP garantissant l'intérêt général en s'imposant à l'intérêt particulier.

7.3. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Entre 2012 et 2018, 3.91 hectares de terres agricoles et/ou naturelles ont été artificialisées, soit 0.65 hectare par an.

- **La diminution de la consommation d'espace pour la durée d'application du PLU.**
 - Le parti d'aménagement retenu considère comme source de consommation d'espace les enclaves agricoles au sein de l'enveloppe urbaine, la mise en œuvre de la zone à urbaniser (extension) à long terme et également les besoins nécessaires à des équipements publics (parking de la gare, extension du cimetière). Au total 4.6 hectares sont dédiés à l'accueil résidentiel et aux équipements. Ainsi la consommation annuelle

sur 10 ans sera de 0.46 hectare par an, soit une diminution par an d'environ 40% comparativement à la tendance enregistrée sur la période 2012-2018.

- **Une densité constructive affirmée pour l'accueil résidentiel**

- Le parti d'aménagement retenu repose sur l'identification d'espace en creux au sein de l'enveloppe urbaine, principalement dans la zone périphérique de faubourg. Il est attendu au sein de ces derniers une densité moyenne de 14 logements à l'hectare. Cette densité est légèrement supérieure à la densité communément rencontrée dans ce tissu bâti (9 à 10 logements par hectare)
- La zone d'extension urbaine (à urbaniser à long terme) par le biais d'un OAP prévoit un programme d'environ 27 logements suivant une densité constructive de 19.5 logements par hectare, accentuant ainsi un peu plus la densité résidentielle jusqu'alors établie pour les différentes phases d'urbanisation du quartier de la Dalonne.
- Le site de l'ancien site industriel « Noritube » doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain., visant à promouvoir une certaine mixité urbaine et fonctionnelle. A l'heure actuelle, en l'absence de projet établi, la densité constructive en matière résidentielle ne peut être affichée. Cependant, le programme en devenir respectera les prescriptions de densité établies par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Chartres Métropole.

- **La mobilisation de la vacance pour les besoins de développement**

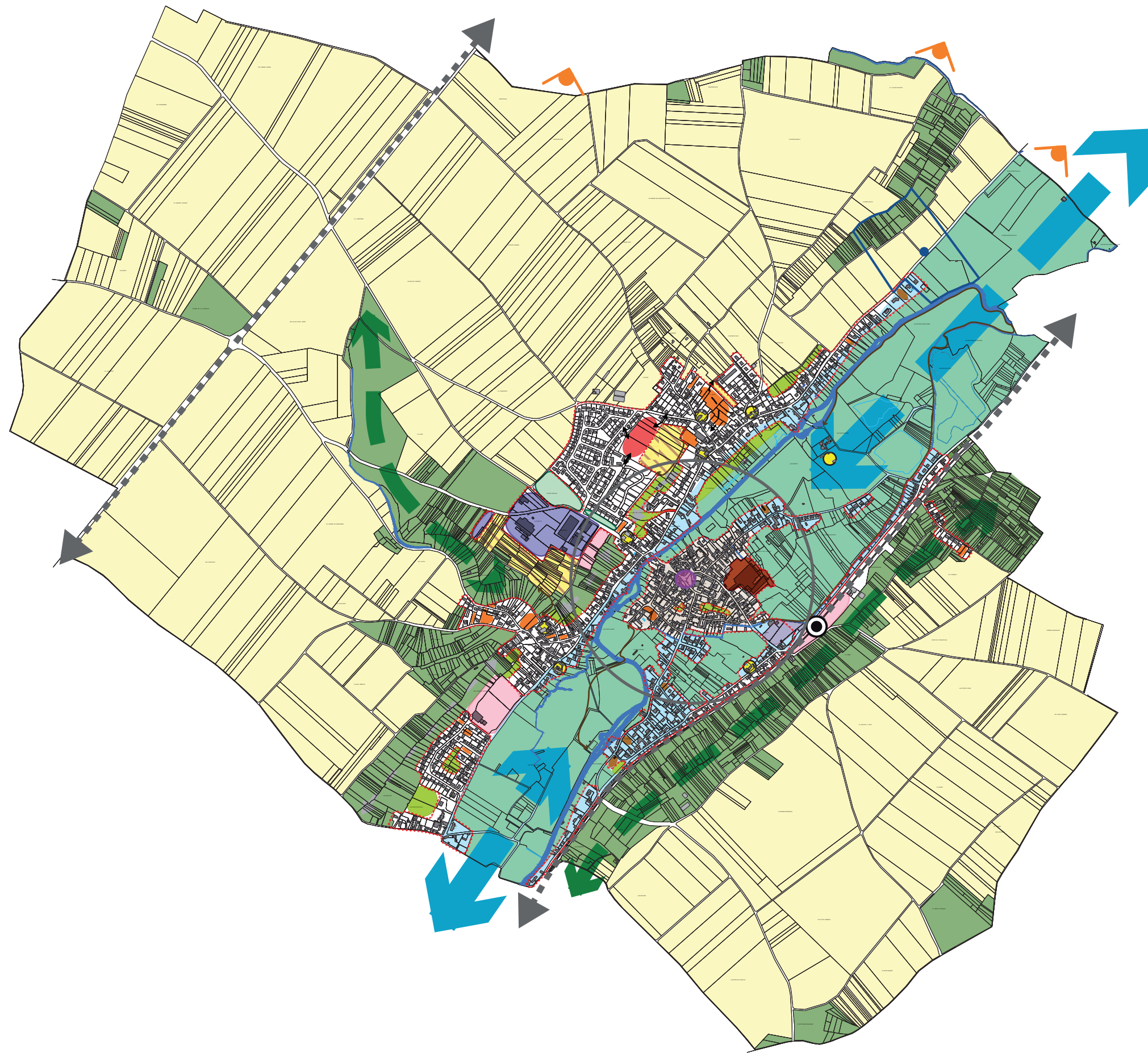
- Le recours à environ 10 logements vacants comme support de développement résidentiel permet « d'économiser » la ressource foncière pour environ 7000m².

- **La valorisation des espaces « naturels »**

- La consolidation de l'armature écologique à travers des cœurs d'îlots et de franges urbaines supports de « nature en ville » au travers l'inscription en zone naturelle de jardin de 8.8 hectares.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Jouy



LEGENDE

- Encadrer le développement par :**
- La limitation de l'étalement urbain
 - L'optimisation de l'enveloppe bâtie à des fins majoritairement résidentielles
 - La mise en place d'une opération de renouvellement urbain à vocation mixte (résidentiel, équipements...)
 - L'aménagement d'un secteur d'extension à des fins résidentielles
- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local par :**
- La préservation des terres agricoles
 - Le confortement des sièges d'exploitation agricole et des centres équestres
 - L'inconstructibilité de terrains agricoles
 - Le soutien au commerce de proximité
 - Le développement de la zone d'activités
- Assurer la mobilité au sein du territoire par :**
- Le développement de circulations piétonnes
 - La mise en place de voies de desserte
 - L'affirmation du transport ferroviaire dans le développement de la commune
- Garantir la qualité environnementale par :**
- La préservation du corridor alluvial dans la définition de la trame bleue
 - La protection des éléments naturels participants à la définition de la trame verte
 - La prise en compte du caractère inondable de la vallée
 - Le maintien des espaces ouverts en fond de vallée
 - Le respect de l'intégrité de l'Eure et de son réseau hydrographique
 - La protection des coteaux
 - Le maintien des coeurs d'îlots et des jardins
 - La protection des boisements
- Préserver le cadre de vie par :**
- Le respect de la qualité architecturale du village (centre-bourg) et du périmètre de protection du monument historique (portes de l'église)
 - Le maintien et le renforcement de l'offre en matière d'équipements publics
 - La valorisation des espaces verts publics
 - Le respect des périmètres de protection du captage AEP
 - La prise en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (SNCF, RD906)
 - Le maintien des cônes de vue sur la cathédrale ND de Chartres

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Jouy

