

Commune de
Jouy

Eure-et-Loir

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

Révision Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.b

- ▶ 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

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du point de vue du développement de l'habitat et de l'organisation urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé très précis. Elles sont opposables aux tiers dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Secteurs encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Le secteur d'activités rue de la Gare (zone Ua)
- Le secteur de la rue de la Croix (zone Ub)
- Le secteur de la rue Saint-Rémy (zone Ub)
- La zone à urbaniser de la Dalonne (zone 2AU)

A. Le secteur d'activités rue de la Gare (Zone Ua)

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur une emprise foncière située rue de la Gare, comprenant les parcelles cadastrées section AI n°157, 158, 159, 160, 162, 494, 495 et représentant une superficie totale de 19 800 m².

Ce site, anciennement occupé par l'activité industrielle « Noritube », comprend plusieurs bâtiments dont l'emprise au sol avoisine les 9 000m². Il bénéficie d'une desserte routière et ferroviaire, mais aussi de la proximité des équipements publics et des commerces de proximité du village.

Au regard de cette situation très stratégique, mais aussi du difficile maintien d'une vocation d'activités de production au sein d'un environnement résidentiel, la collectivité souhaite de façon volontaire voir évoluer ce site à d'autres usages plus adaptés au contexte environnant, à savoir un usage résidentiel, d'équipements et de services et si possible de commerces et d'artisanat.

Tout projet de transformation à usage d'activités industrielles sera désormais empêché afin de permettre un changement de destination en ce sens ; à ce stade, la réalisation d'un programme mixte, dont une partie pourrait être dédiée à une vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt général est réfléchie mais reste néanmoins inaboutie.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de préciser la nécessaire mutation de ce secteur sur le long terme.

Pour le court et moyen terme, et en l'absence à ce jour de projet d'aménagement établi, ces parcelles se voient soumises en fonction de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme, à une servitude interdisant pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher.

Cette servitude n'a toutefois pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude pourra être levée uniquement à la suite d'une décision portée par le conseil municipal sur un projet d'aménagement ; la possibilité de faire évoluer ce secteur sera alors rendue possible par le recours à une procédure administrative de type « modification » ou « déclaration de projet », ce qui permettra alors au Plan Local d'Urbanisme de porter et de prévoir une occupation conforme aux usages du sol autorisés dans la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme.

Objectifs de l'aménagement :

La mutation de ce terrain répond à une logique de renouvellement urbain d'un secteur dont l'activité industrielle n'est plus en adéquation avec les usages environnants. La capacité fonctionnelle à venir (intégrant des usages mixtes à vocation résidentiel, commercial et de services) sera précisée lors d'une prochaine procédure administrative visant à faire évoluer le PLU, ce, au terme d'une étude d'aménagement précisant les tenants et les aboutissants de la future occupation des sols.

Principes d'aménagement :

Les principes d'aménagement seront précisés lors d'une procédure administrative de type « modification » ou « déclaration de projet ».

Programmation :

Le programme sera établi lors d'une procédure administrative de type « modification » ou « déclaration de projet ».

B. Le secteur de la rue de la Croix (zone Ub)

Si le centre-bourg de Jouy connaît une structure bâtie assez aboutie avec peu de terrains disponibles, malgré un site relativement contraint par les risques d'inondations, sa périphérie présente encore des cœurs d'îlot assez peu occupés ou libres de toute occupation. Ainsi à l'arrière de la rue de Launay, sur une emprise d'environ 1.3 hectare, des parcelles disponibles sont encore nombreuses à l'interface des zones bâties et du plateau agricole et offrent la possibilité d'implanter une quinzaine de constructions, sans risque d'inondation.

Objectifs de l'aménagement :

Dans ce contexte, l'objectif du PLU est d'optimiser l'occupation de ce secteur par la construction d'un nouvel ensemble résidentiel adapté au contexte topographique et s'inscrivant dans l'esprit paysager des quartiers résidentiels avoisinants.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Considérant ce secteur en zone urbaine, son aménagement sera possible dès l'approbation de la présente révision de PLU

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir un ou plusieurs programmes de logements individuels et/ou groupés. Compte tenu de l'importance de cette ou de ces opérations, une attention particulière doit être apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.
- Accès et desserte
Les accès automobiles du site devront s'opérer à partir de la rue de la Croix et de la rue de Machefer. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle. Les implantations des constructions devront ménager des espaces d'intimité et limiter les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
Le mode constructif des constructions devra favoriser notamment l'emploi des énergies renouvelables et tendre dans la mesure du possible à un habitat passif.
- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des limites avec le milieu agricole et les fonds de jardins des habitations voisines. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif végétal le long des limites de propriété (haies de hauteurs variées, composées d'essences indigènes arbustives et arborées).

L'idée force sera dans cet aménagement de favoriser l'intégration des futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

Programmation :

- Programme

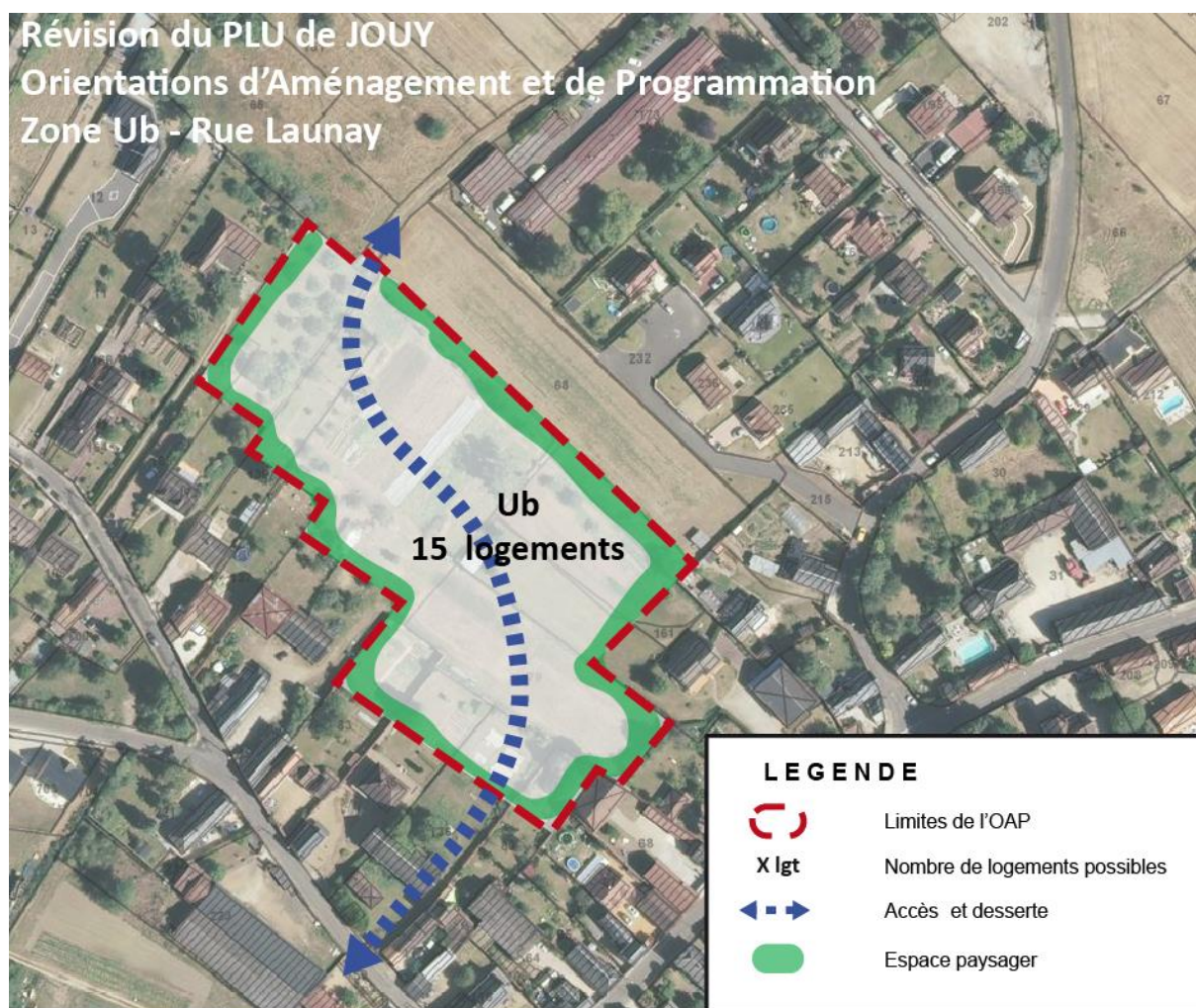
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **15 logements**.

- Accession

Le programme de logements doit comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

- Qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements édifiés dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.



C. Le secteur de la rue Saint-Rémy (zone Ub)

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un ensemble de terrains d'environ 4200m² (parcelles 283 et 284) situé rue Saint-Rémy. Espace intermédiaire, le secteur à aménager viendra finaliser l'urbanisation de cette partie de l'enveloppe bâtie de Jouy.

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est d'encadrer l'aménagement de ce secteur considérant qu'il ne peut être considéré comme un simple espace « en creux » au sein de la zone urbaine.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Considérant ce secteur en zone urbaine, son aménagement sera possible dès l'approbation de la présente révision de PLU

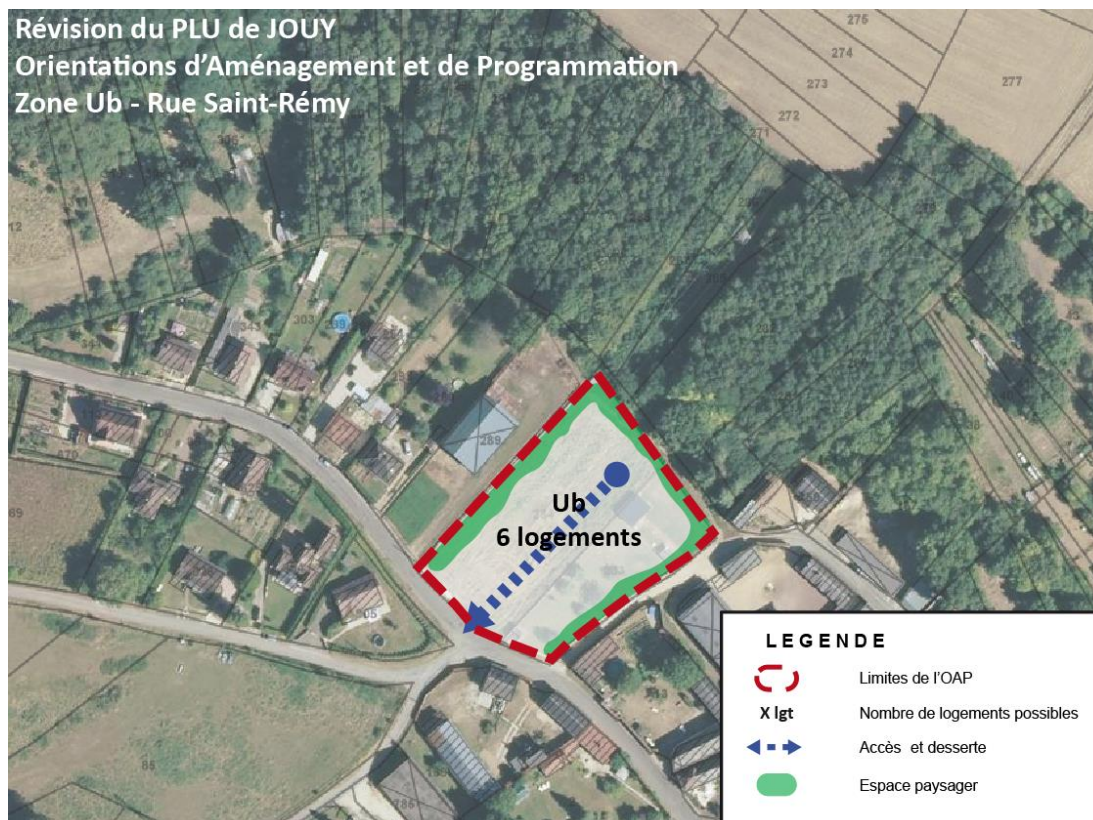
Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou groupés. Compte tenu de la proximité des zones habitées, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant (gabarit, hauteur, recul et retrait par rapport à la voie publique et aux limites séparatives,...).
- Accès et desserte
Les accès automobiles du site devront s'opérer à partir de la rue Saint-Rémy.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle. Les implantations des constructions privilégieront des prospects de qualité vis-à-vis de l'espace public.
- Confort thermique des constructions
Le système constructif devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, tendre à la mise en œuvre d'un habitat passif.
- Stationnement
Le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés (dalles béton-gazon,...).
- Traitement paysager
Il conviendra de s'assurer de la bonne intégration du programme au regard de la qualité architecturale du centre bourg et de créer un linéaire végétal le long des limites séparatives donnant sur les propriétés environnantes (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées).

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle minimale de **6 logements**.

Révision du PLU de JOUY
Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone Ub - Rue Saint-Rémy



D. La zone à urbaniser de la Dalonne (zone 2AU)

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la zone à urbaniser à long terme (2AU) du PLU, d'une emprise totale de 1,7 hectare. Située aux abords immédiats des principaux équipements publics de la commune et dans la continuité du lotissement de la Dalonne, cette zone revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel.

Atouts et contraintes du site :

Atouts :

- La zone 2AU se localise dans le prolongement du lotissement de la Dalonne. Ce quartier symbolise, depuis plusieurs années déjà, l'essentiel de l'offre résidentielle de la commune. Situé sur le plateau agricole, le quartier de la Dalonne est à moins d'un kilomètre des commerces de proximité et des équipements publics communaux.
- La géométrie du terrain et la présence d'accès permettent d'envisager une bonne ventilation du site (accessibilité depuis la rue de la Croix, rue de la Dalonne et rue du Murger).
- Le secteur à aménager bénéficie d'une topographie peu contraignante pour l'implantation de nouvelles constructions.

Contraintes :

- L'urbanisation de ce secteur est une des sources de consommation de la ressource agricole,
- La mobilisation du foncier peut s'avérer complexe (plusieurs parcelles privées),
- Le passage d'une ligne électrique aérienne grève les terrains à aménager d'une servitude d'utilité publique (I4).

Objectifs de l'aménagement :

L'objectif est d'afficher une réserve foncière dont l'urbanisation est prévue au-delà de l'application du présent PLU pour poursuivre le développement du quartier de la Dalonne.

Condition de réalisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble après modification du présent PLU.

De plus, considérant la présence d'une activité maraîchère bio sur l'emprise de la zone, l'ouverture à l'urbanisation se voit conditionnée au principe de compensation agricole collective. En ce sens, le maître d'ouvrage devra réaliser une étude préalable à l'urbanisation du site qui sera adressée à la Préfecture puis visée par les instances de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui évaluera la nécessité de mettre en œuvre des mesures compensatoires (financières, techniques...).

Principes d'aménagement :

- Formes urbaines
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels groupés. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant (interface avec le coteau).
- Accès et desserte
Les accès automobiles du site devront s'opérer à partir de la rue de la Croix, de la rue de la Dalonne et de la rue Murger. Les voies d'accès à créer au sein du secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- Circulations douces
Des cheminements piétons permettront de relier ce secteur à aménager à la rue de la Croix et à la rue de la Dalonne (itinéraire PDIPR).
- Accessibilité
Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Implantation des constructions
En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle. Les implantations des constructions devront ménager des espaces d'intimité et les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions
Le système constructif retenu devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, et tendre si possible à un habitat passif.
- Stationnement
Le stationnement sur le domaine privé sera décliné à minima sous la forme de places de jour en contact direct avec la voie publique.
Le stationnement sur le domaine public sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.
- Gestion hydraulique
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liée à l'aménagement de la

zone devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être traitées avec des matériaux drainants.

En application du SDAGE, l'aménagement envisagé tendra ainsi à un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

- Traitement paysager
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif végétal le long de ces limites (haies de hauteurs variées et composées d'essences indigènes arbustives et arborées).
- Dimensionnement et traitement des voiries internes
Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces. Le long de la voie centrale, des espaces paysagers seront aménagés sous la forme de bandes vertes enherbées.

Programmation :

- Programme
Ce secteur à aménager doit être susceptible d'accueillir une nouvelle offre résidentielle d'environ **25-27 logements**.
- Accession
Le programme de logements devra comporter une offre destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.
- Qualité énergétique des constructions
La faible qualité énergétique des bâtiments représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et la collectivité. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre de cette orientation d'aménagement devront présenter une performance énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Révision du PLU de JOUY
Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone 2AU de la Dalonne

