

Commune de
Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme
Dossier approuvé



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Vu pour être annexé à la délibération du 13/10/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Breux-Jouy,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/06/2017
APPROUVÉ LE : 13/10/2018

Etude réalisée par :



Agence Hauts-de-France (siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD.....	5
1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME.....	5
1.1. Orientation n°1 : Assurer un développement maîtrisé de la commune.....	5
1.2. Orientation n°2 : Encourager la densification des zones urbaines	5
1.3. Orientation n°3 : Intégrer la structure rurale du territoire.....	5
1.4. Orientation n°4 : Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation	5
1.5. Orientation n°5 : Assurer un équilibre entre habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif	5
1.6. Orientation n°6 : Intégrer la présence d'une ferme en cœur de bourg.....	5
2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	6
2.1. Orientation n°1 : Créer des voiries nécessaires à la desserte des nouvelles zones à urbaniser.....	6
2.2. Orientation n°2 : Favoriser le bouclage des voiries	6
2.3. Orientation n°3 : Préserver les itinéraires doux traversant le territoire	6
2.4. Orientation n°4 : Prendre en compte la problématique de stationnement dans le contexte de densification	6
2.5. Orientation n°5 : Sécuriser les déplacements vers la gare RER	6
2.6. Orientation n°6 : Sécuriser les carrefours et les entrées de ville.....	6
3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	7
3.1. Orientation n°1 : Assurer une desserte numérique optimale	7
3.2. Orientation n°2 : Intégrer le développement des besoins en eau potable	7
3.3. Orientation n°3 : Intégrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales	7
4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET LES LOISIRS.....	8
4.1. Orientation n°1 : Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques.....	8
4.2. Orientation n°2 : Soutenir l'activité agricole dans la commune	8
4.3. Orientation n°4 : Conserver et développer les espaces de loisirs	8
5. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	9
5.1. Orientation n°1 : Préserver les paysages remarquables du territoire	9
5.2. Orientation n°2 : Conserver le patrimoine bâti et naturel de la commune.....	9
5.3. Orientation n°3 : Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales	9
5.4. Orientation n°4 : Intégrer le risque inondation et remontées de nappe.....	9
5.5. Orientation n°5 : Intégrer des règles de constructions dans les zones d'aléas des argiles	9
5.6. Orientation n°6 : Valoriser la Trame Verte et Bleue.....	9
6. OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10
6.1. Orientation n°1 : Les objectifs généraux d'urbanisation	10
6.2. Orientation n°2 : Les objectifs de maîtrise de la consommation foncière	10

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« 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 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.

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

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

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat et d'urbanisme

1.1. Orientation n°1 : Assurer un développement maîtrisé de la commune

- Attirer les jeunes ménages selon un objectif d'augmentation de 10% de la population, soit 1350 habitants à l'horizon 2030
- Maintenir les équipements sportifs, socioculturels et scolaires fréquentés par les familles sur la commune
- Accompagner une évolution de la densité humaine

1.2. Orientation n°2 : Encourager la densification des zones urbaines

- Orienter l'accueil des nouvelles populations sur les dents creuses
- Faciliter la requalification de constructions anciennes, granges, fermes...

1.3. Orientation n°3 : Intégrer la structure rurale du territoire

- Accompagner les divisions parcellaires et la densification du parcellaire bâti
- Limiter les hauteurs des nouvelles constructions
- Valoriser le « petit patrimoine »
- Maîtriser les nouvelles formes architecturales
- Permettre le développement des énergies renouvelables et des nouvelles techniques de construction

1.4. Orientation n°4 : Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation

- Accompagner la densification par un développement d'une zone d'extension future à vocation résidentielle
- Limiter les extensions d'urbanisation aux seuls besoins fonciers de la commune.
- Appliquer une stratégie de consommation raisonnée des terres agricoles pour les extensions urbaines du village.
- S'assurer d'une capacité de réseau suffisante dans la commune pour desservir les zones à urbaniser.

1.5. Orientation n°5 : Assurer un équilibre entre habitat pavillonnaire, intermédiaire et collectif

- Prendre en compte l'opération actuelle de construction de logements locatifs
- Répondre au besoin du parcours résidentiel des habitants

1.6. Orientation n°6 : Intégrer la présence d'une ferme en cœur de bourg

- Anticiper l'évolution possible du corps de ferme situé au cœur du village (diversification des activités...).

2. Orientations générales concernant les transports et les déplacements

- 2.1. Orientation n°1 : Créer des voiries nécessaires à la desserte des nouvelles zones à urbaniser**
- 2.2. Orientation n°2 : Favoriser le bouclage des voiries**
- 2.3. Orientation n°3 : Préserver les itinéraires doux traversant le territoire**
- 2.4. Orientation n°4 : Prendre en compte la problématique de stationnement dans le contexte de densification**
- 2.5. Orientation n°5 : Sécuriser les déplacements vers la gare RER**
- 2.6. Orientation n°6 : Sécuriser les carrefours et les entrées de ville**

3. Orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

3.1. Orientation n°1 : Assurer une desserte numérique optimale

3.2. Orientation n°2 : Intégrer le développement des besoins en eau potable

3.3. Orientation n°3 : Intégrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

4. Orientations générales concernant le développement économique, commercial et les loisirs

4.1. Orientation n°1 : Permettre l'implantation et le développement d'activités économiques

- Assurer une mixité urbaine
- Permettre l'installation de commerces et services de proximité et d'artisans compatibles avec le caractère résidentiel du bourg

4.2. Orientation n°2 : Soutenir l'activité agricole dans la commune

- Maintenir les sièges d'exploitations existants sur la commune
- Préserver les chemins ruraux
- Préserver les surfaces productives

4.3. Orientation n°3 : Conserver et développer les espaces de loisirs

- Requalifier les espaces de cœur de bourg
- Conforter l'espace vert de loisirs autour du bassin de rétention des eaux pluviales
- Intégrer les activités existantes de tourisme et loisirs
- Développer l'éco-tourisme

5. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

5.1. Orientation n°1 : Préserver les paysages remarquables du territoire

- Maintenir la hiérarchie des composantes paysagères identifiées : haies arborées, prairies,
- Gérer les volumes des nouvelles constructions
- Identifier des cônes de vues majeurs
- Gérer les interfaces zones urbaines/zones agricoles
- Préserver le paysage de vallée

5.2. Orientation n°2 : Conserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

5.3. Orientation n°3 : Réduire les risques de ruissellement des eaux pluviales

5.4. Orientation n°4 : Intégrer le risque inondation et remontées de nappe

5.5. Orientation n°5 : Intégrer des règles de constructions dans les zones d'aléas des argiles

5.6. Orientation n°6 : Valoriser la Trame Verte et Bleue

- Préserver la fonctionnalité des zones à dominante humide
- Protéger la continuité des espaces naturels
- Intégrer la nature en ville

6. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

6.1. Orientation n°1 : Les objectifs généraux d'urbanisation

L'objectif d'urbanisation tient compte des besoins démographiques identifiés et du faible taux de vacance.

Nombre d'habitants projeté à horizon 2030 : 1350 habitants soit un gain d'environ 120 habitants par rapport à la population de 2015.

1- Besoin brut en logements : 100 logements

* Prenant en compte :

- Un taux de vacance à 5%
- Un desserrement de la population à 2,45 habitants/logements

2- Besoin net en logements: 20 logements

* Prenant en compte :

- La construction en cours de 40 logements
- La construction de 40 logements en dents creuses

6.2. Orientation n°2 : Les objectifs de maîtrise de la consommation foncière











Emprise foncière maximale des logements : 1,1 hectare

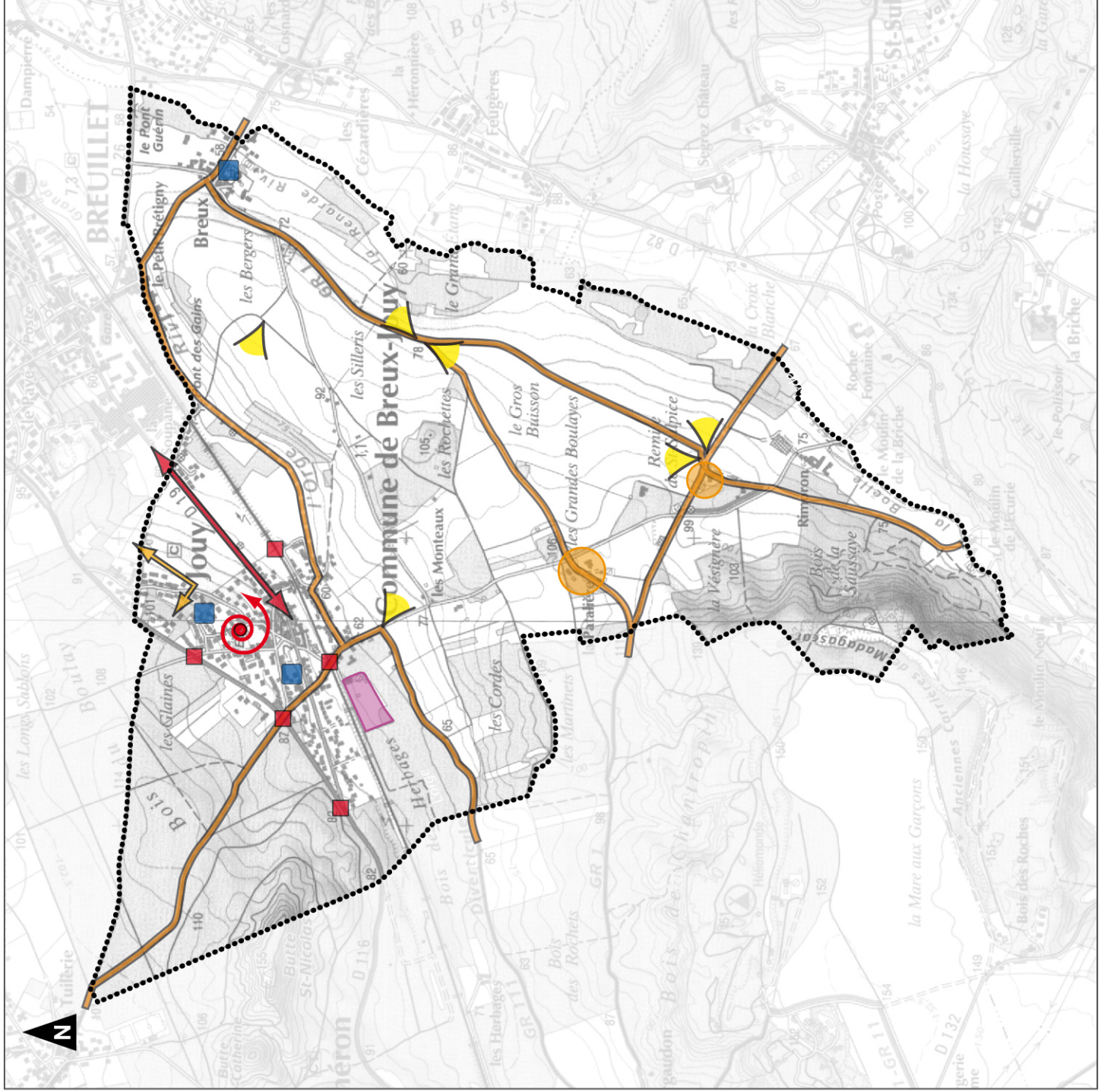
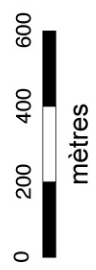
* Prenant en compte :

- Une densité de 20 logements à l'hectare soit 0.9 hectare
- Une surface supplémentaire de 15% à prévoir pour les espaces publics dont les voiries, espaces verts, stationnement...) soit 2 000 m²

Aussi, l'objectif chiffré en matière d'urbanisation est de ne pas dépasser une **surface totale de 1,1 hectares de zones d'extension à vocation résidentielle** sur la zone d'extension identifiée

Commune de Breux-Jouy
 Plan Local d'Urbanisme
**Projet d'Aménagement
 et de Développement Durables 2/2**

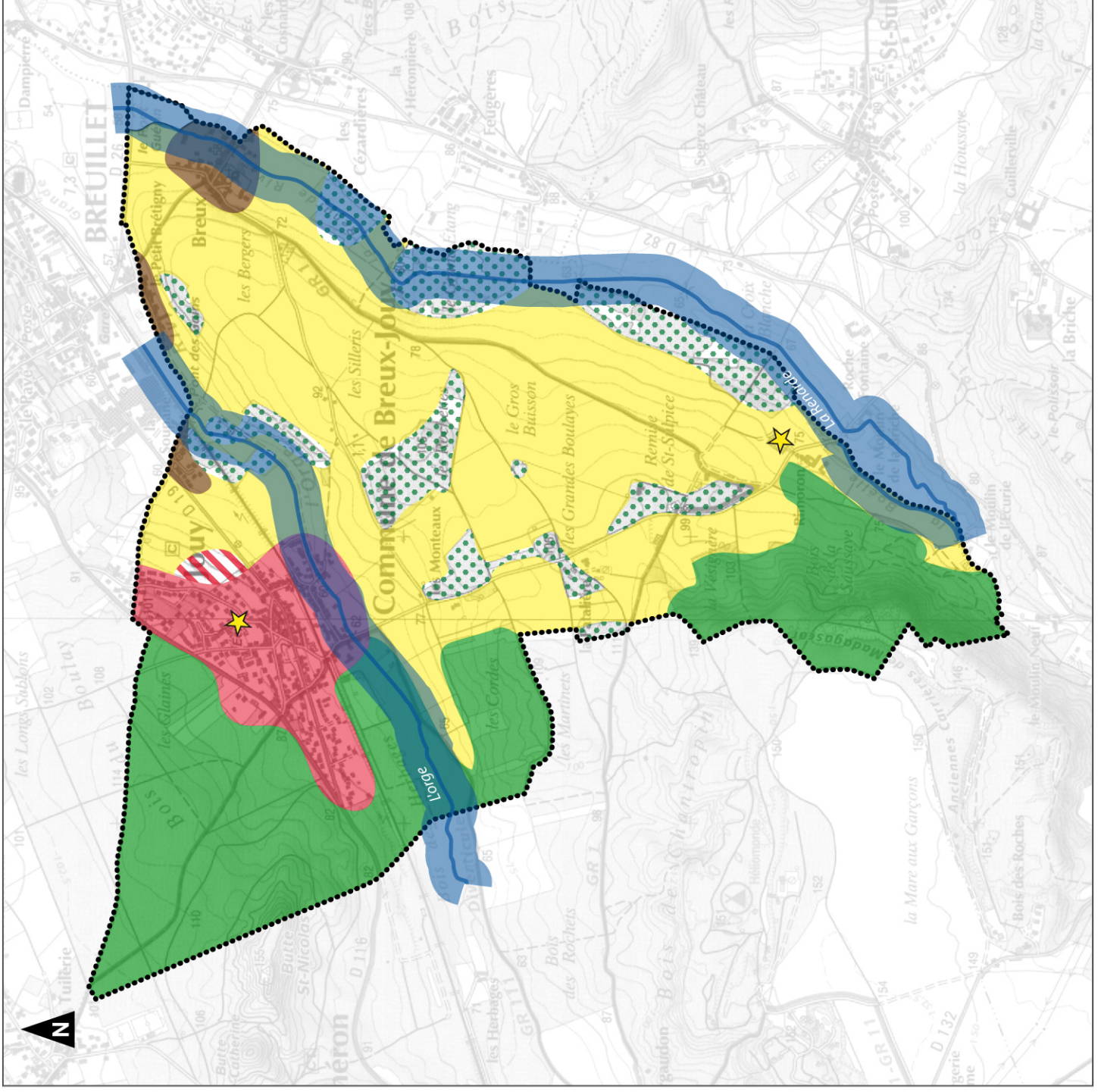
	Limites communale
	Valoriser l'éco-tourisme
	Développer les activités de loisirs
	Conservser les paysage remarquables
	Sécuriser l'accès à la gare RER
	Favoriser le bouclage des voies et dessiner un nouveau quartier
	Sécuriser les entrées de ville et les carrefours
	Définir un projet de centre bourg
	Gérer le stationnement
	Préserver les circuits de randonnées








Commune de Breux-Jouy




Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables 1/2



..... Limites communale

-  Contenir le développement des hameaux
-  Accompagner la densification de Jouy
-  Protéger les espaces agricoles
-  Prendre en compte les exploitations agricoles
-  Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation

-  Préserver les massifs boisés et leur lisière
-  Maintenir la fonctionnalité des zones humides
-  Préserver les boisements ponctuels

0 200 400 600
mètres