

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
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 10 septembre 2020

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

Le Maire,

PHASE :

**Arrêt (n°2)**



**en perspective**  
urbanisme & aménagement

**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

4 bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto: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 m<sup>2</sup>.

Ce site, anciennement occupé par l'activité industrielle « Noritube », comprend plusieurs bâtiments dont l'emprise au sol avoisine les 9 000m<sup>2</sup>. 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 réfléchié 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 m<sup>2</sup> 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 autorisées 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 d'espaces disponibles, malgré un site relativement contraint par les risques d'inondations, sa périphérie présente des espaces interstitiels encore libres de toute occupation. Ainsi à l'arrière de la rue de Launay, des parcelles disponibles sont encore nombreuses et offrent la possibilité à environ une quinzaine de constructions de venir s'y implanter sur environ 1.3 hectare.

### **Objectifs de l'aménagement :**

L'objectif est d'optimiser l'occupation de ce secteur à l'interface entre les zones bâties voisines et le plateau agricole.

### **Condition de réalisation :**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Considérant le classement de ce secteur en zone urbaine, l'aménagement de ce secteur est efficient 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 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 les constructions voisines).
- 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 optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- Traitement paysager  
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec le milieu agricole et les fonds de jardins des habitations voisines. 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). L'idée force est de permettre d'intégrer les 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 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.



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

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne un ensemble de terrains d'environ 4200m<sup>2</sup> (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 :**

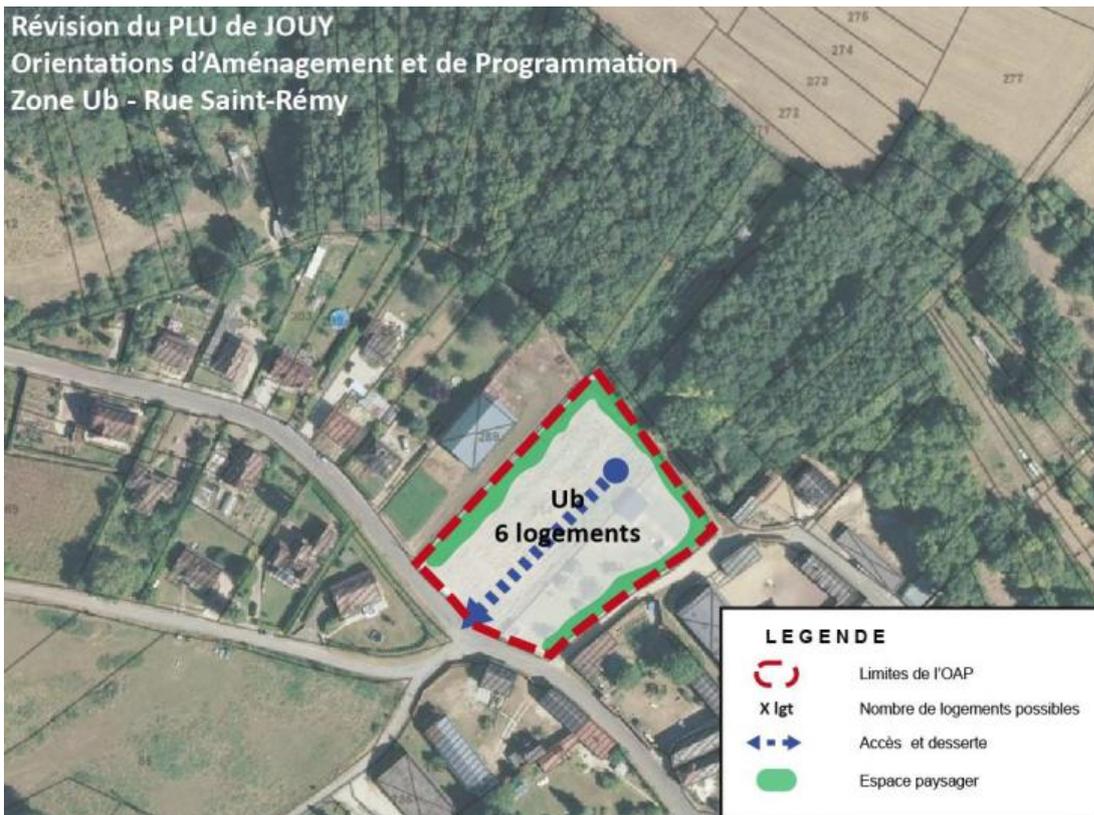
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Considérant le classement de ce secteur en zone urbaine, l'aménagement de ce secteur est efficient dès l'approbation de la présente révision de PLU

**Principes d'aménagement :**

- Formes urbaines  
Ce site doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels et/ou individuels 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, recul des constructions,...).
- 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 optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions privilégieront des prospects de qualité vis-à-vis de l'espace public.
- Confort thermique des constructions  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- 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 architecturales du centre ancien du village et de créer un linéaire végétal le long des limites séparatives donnant sur les propriétés bâties 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**.



## 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. Située aux abords immédiats des principaux équipements publics de la commune et dans la continuité du lotissement de la Dalonne, cette zone, d'une emprise totale de 1,8 hectare, 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 résidentiel de la commune. Situé sur le plateau agricole, le quartier de la Dalonne est à moins d'un kilomètre des commerces de proximités et des équipements publics de Jouy.
- 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.

### **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 optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Confort thermique des constructions  
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- 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 revêtues de 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). L'idée force est de permettre d'intégrer les futures constructions dans leur environnement proche et lointain.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, 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.

