



**COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER**  
**DEPARTEMENT DU LOIRET**

**Pièce**  
**n°3**

# Plan Local d'Urbanisme

**Orientations d'aménagement**  
**Dossier d'approbation**

*Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11.09.2015*



**Sarl EDC2i**  
**Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure**  
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1  
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17  
E-mail : [edc2i@atelier-centre.fr](mailto:edc2i@atelier-centre.fr)

PROCÉDURES			
<b>Elaboration PLU</b> Approuvé le 09.12.2011	<b>Révisions PLU</b>	<b>Modifications PLU</b> 11.09.2015	<b>Mises à jour PLU</b>

*Sur la base du PLU élaboré par le Cabinet RAGEY, géomètre expert Urbaniste, 45 500 GIEN*

## 1 Rappels

La révision du PLU suit la procédure résultant des lois : Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531 du 9 juin 2004.

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement permettent à la commune de JOUY-LE-POTIER de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs d'extension de l'urbanisation. Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, sans toutefois les suivre strictement.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

On a choisi de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

## 2 Dispositions générales

L'aménagement des secteurs de développement devra prendre en compte la capacité des réseaux en matière d'assainissement. Pour la gestion des eaux pluviales, l'aménageur proposera les dispositifs permettant d'optimiser les rejets aux réseaux publics existants.

## 3 Dispositions par secteurs

### 3.1 Zone AU La Chardonnière

C'est un secteur enclavé par des opérations successives, mais en limite de zone urbaine.

L'accès se fait par la route de la Ferté et un emplacement réservé à cet effet.

On organisera dans le secteur la communication entre cet accès et les espaces piétonniers qui rejoignent la rue de Vignelles.

La limite d'urbanisation s'accompagnera de plantations « non rigides » pour assurer la transition espace urbanisé / espace naturel.

### 3.2 La Moise

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification du PLU qui pourra en même temps définir les conditions d'aménagement. Il reste que les préservations au titre de l'environnement énoncées dans le PADD et le rapport de préservation.

### 3.3 Zone d'activités « Le Caillou rouge »

Ce secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, devra prendre en compte les principes d'aménagement suivants :

Assurer la continuité de la zone de la Poterie. On note que les aménagements réalisés à ce jour pour la desserte de la Poterie, prévoient la poursuite de la voirie.

Poursuite de la trame verte, déjà requise pour le secteur de la Poterie, vis-à-vis des secteurs habités voisins (indication du PADD).

D'une manière générale les deux secteurs de zone d'activités, malgré les différés d'ouverture à l'urbanisation, doivent être aménagés selon les mêmes principes, sans effet de rupture.

### 3.4 Zone AUb « La Vigne »

Ce secteur a une double vocation. A 50 % environ, il est dédié à la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, et pour le reste à une opération classique d'habitat.

Les orientations d'aménagement de ce secteur concernent uniquement la zone d'habitat.

Il est produit une esquisse illustrant les modalités d'aménagement :

- L'opération est située à l'angle des voies et a environ 2,5 hectares de surface.
- En bordure de la route d'Orléans, recul de la limite permettant de réaliser une plantation d'alignement sur 5 à 6 m de large.
- La voie de desserte est suffisamment éloignée du carrefour pour des raisons de sécurité
- Entre la voie de desserte et le carrefour, les lots ont accès par la voie de desserte interne à l'opération. Il faut en effet tenir compte de l'impact de la future résidence personnes âgées sur la circulation au carrefour.
- En bordure de la route d'Orléans il n'y a pas d'accès automobile permis.

