



# JOUY LE POTIER

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



## 2 . P.A.D.D.

Projet d'aménagement et de développement durable

**PLU** approuvé le 9 décembre 2011

POS approuvé le 25/02/1991 - POS modifié les 04/03/1993, 23/11/1998, 22/11/1999, 13/12/2002, 09/07/2004 - Révision simplifiée du 25/02/2005

**Cabinet RAGEY** Géomètre Expert Urbaniste - 69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN Tél : 02 38 27 07 07

**ECOGEE** Bureau d'études en environnement - 5 rue du Général de Gaulle 45130 MEUNG SUR LOIRE

Département du Loiret

## Le cadre juridique

L'élaboration du PLU suit la procédure résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et des décrets 2004-531 du 9 juin 2004 et 2005-613 du 27 mai 2005.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, projet politique de la commune, constitue une pièce importante, dont le contenu doit permettre d'apprécier l'impact du projet dans le temps, son incidence sur l'environnement et les éventuelles mesures prises pour en atténuer les effets. C'est ce projet qui a, notamment, fait l'objet de la concertation publique.

**Le développement durable** introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages, sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

**Les enjeux :**

- Maîtriser l'étalement urbain
- Atténuer la fracture sociale entre les quartiers dégradés et les "îlots protégés"
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles

En conséquence, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

## Les enjeux stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire mises en évidence lors des réunions thématiques et la prise en compte des contraintes d'aménagement présentées dans le rapport de présentation de ce PLU.

Il s'agit donc de donner du sens au développement de JOUY-LE-POTIER afin d'assurer à la fois un développement urbain équilibré et harmonieux autour du centre-bourg ainsi que la protection et la préservation de l'environnement et du patrimoine communal quelle que soit sa nature (agricole, naturelle, architecturale, économique) tout en assurant un développement raisonné de la population.

***La synthèse du diagnostic a fait ressortir des objectifs à atteindre. Ils forment le parti d'aménagement retenu par le Conseil Municipal pour les 10/15 ans à venir.***

Le principe de maîtrise du développement à la fois dans le temps et l'espace, s'impose aux autres objectifs du projet communal, et se décline ainsi :

- **Dans le temps** : les extensions urbaines envisagées doivent être scindées en plusieurs phases successives, notamment pour tenir compte des conditions de desserte.

Une moyenne de dix logements neufs par an, sans comptabiliser les petits logements (de moindre incidence sur le fonctionnement des services publics, notamment scolaires) dans les zones à urbaniser constituera la base d'étude des futures opérations d'aménagement.

- **Dans l'espace** : organisation et localisation des extensions urbaines en appui sur l'urbanisation existante, à la fois pour de meilleures liaisons inter-quartiers et pour arrêter tout développement linéaire.

**Ce sont ces principes qui ont guidé le projet présenté ci-après.**

## OBJECTIF 1 :

### Affirmer un développement centré sur le bourg et ses extensions récentes

Il s'agit de conserver au Bourg sa fonction de pôle urbain prééminent dans la vie de la commune.

Les zones de développement à vocation dominante d'habitat se situeront donc prioritairement à la périphérie du Bourg actuel ou dans la zone urbaine :

Secteur	Surface urbanisation immédiate	Surface urbanisation différée	Surface totale
Rue des Ormeteaux	2,4 ha		2,4 ha
Les Glycines	4,2 ha		4,2 ha
Les Champs Bretons la Vigne	1,5 ha		4,9 ha
La Moise		9,7 ha	9,7 ha
<b>Sous-total</b>	<b>8,1 ha</b>	<b>9,7 ha</b>	<b>17,8 ha</b>
La Vigne Résidence personnes âgées	3,4 ha		
<b>Total général</b>	<b>11,5 ha</b>	<b>9,7 ha</b>	<b>21,2 ha</b>

Le bâti isolé sera préservé et son évolution organisée par des dispositions réglementaires adaptées.

## OBJECTIF 2 :

### Le regroupement des équipements publics route de la Ferté

Il s'agit d'amplifier le pôle équipements publics de la commune, qui existe déjà à cet endroit.

## OBJECTIF 3 :

### Développer la fonction économique autour des zones d'activités

Le PADD ne prévoit pas l'extension de la zone d'activités existantes à la sortie du bourg route d'Ardon.

**Le secteur de la Poterie**, sur le même axe, tout de suite en entrée de Bourg, légèrement étendu par rapport à la situation existante, a vocation à accueillir des commerces, services, activités tertiaires.

Une partie est immédiatement urbanisable pour une superficie de 2,3 ha. Le reste est en aménagement différé, pour une superficie de 5 ha.

#### Protection de la zone agricole

Par l'instauration de dispositions adaptées, au niveau du zonage et du règlement.

## OBJECTIF 4 :

### Assurer les liaisons inter-quartiers

Au moins les liaisons douces, en rupture avec ce qui s'est souvent fait : la voie en impasse.

Par la création de nouvelles voies permettant la desserte des futures zones d'urbanisation.

## **OBJECTIF 5:**

### **Prendre en compte les enjeux environnementaux**

---

Cette prise en compte s'effectue à partir du bilan environnemental qui a été dressé.

Il est caractérisé par l'interdiction de toute construction dans les espaces présentant un intérêt écologique majeur et comportant, notamment, des habitats d'intérêt communautaire. Ces espaces seront identifiés sous un zonage particulier.

## **OBJECTIF 6:**

### **Mettre en valeur les patrimoines de la commune**

---

*Enfin, le développement communal doit s'appuyer sur son histoire et son patrimoine.*

C'est pourquoi le présent P.A.D.D. rappelle la nécessité de préserver :

- ✓ L'architecture traditionnelle du bourg et des écarts
- ✓ La prise en compte d'un nouveau périmètre de protection de l'église, proposé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, remplaçant le périmètre initial représenté par un cercle de 500 m de rayon à partir du monument.
- ✓ Le patrimoine naturel (bois, étangs...)
- ✓ Sont également inventoriés les éléments de paysage, notamment bâtis, qui feront l'objet d'une protection.
- ✓ Le P.A.D.D. prévoit en outre des plantations d'alignement en bordure de la rue de Ligny et de la route d'Orléans.

Tous ces éléments seront traduits dans le plan de zonage et dans le règlement du P.L.U.

Toutefois, mettre en valeur peut aussi signifier aménager autrement, en favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, voire d'autres conceptions de construction en faveur du développement durable.

Des dispositions réglementaires accompagneront ces objectifs.



**LEGENDE**

-  EPAC - patrimoine bâti
-  ancien périmètre de protection MH
-  ACT: Nouveau périmètre protection des monuments
-  EPAC - haie
-  Boisement existant
-  connexion biologique/maintenir ou créer
-  zone d'intérêt écologique majeur
-  protection des espaces agricoles
-  protection paysages et sites naturels

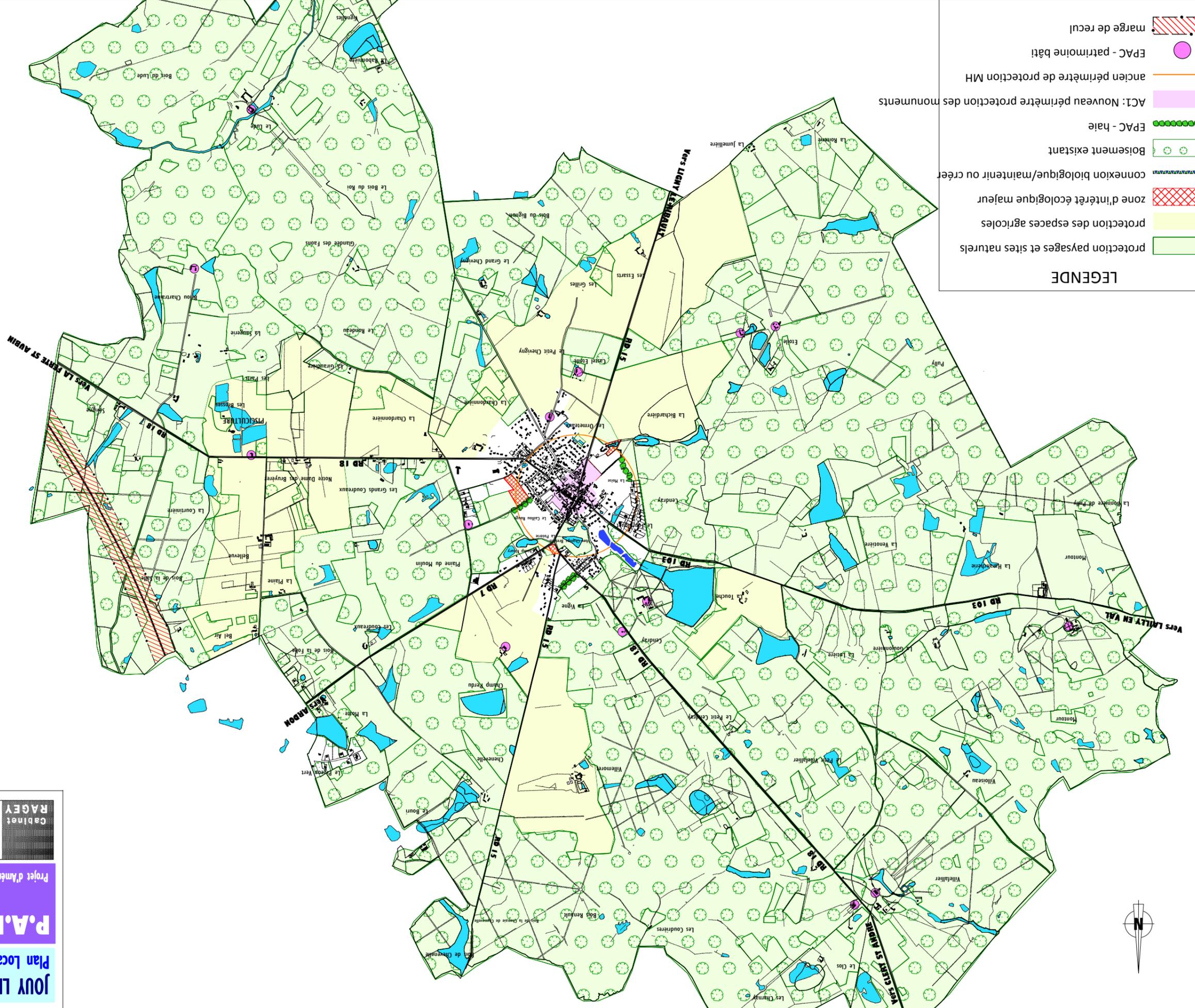
**JOUY LE POTIER**  
Plan Local d'Urbanisme

**P.A.D. protections**  
Projet d'aménagement et de développement durable

échelle : 1/30 000  
PLU approuvé le

**Cabinet RAGEY**  
45500 GIEN  
99 ch. de Fontaine  
URBANISTE  
GEOMETRE EXPERT

Tel : 02 38 27 07 07  
Fax : 02 38 27 07 08



**LEGENDE**

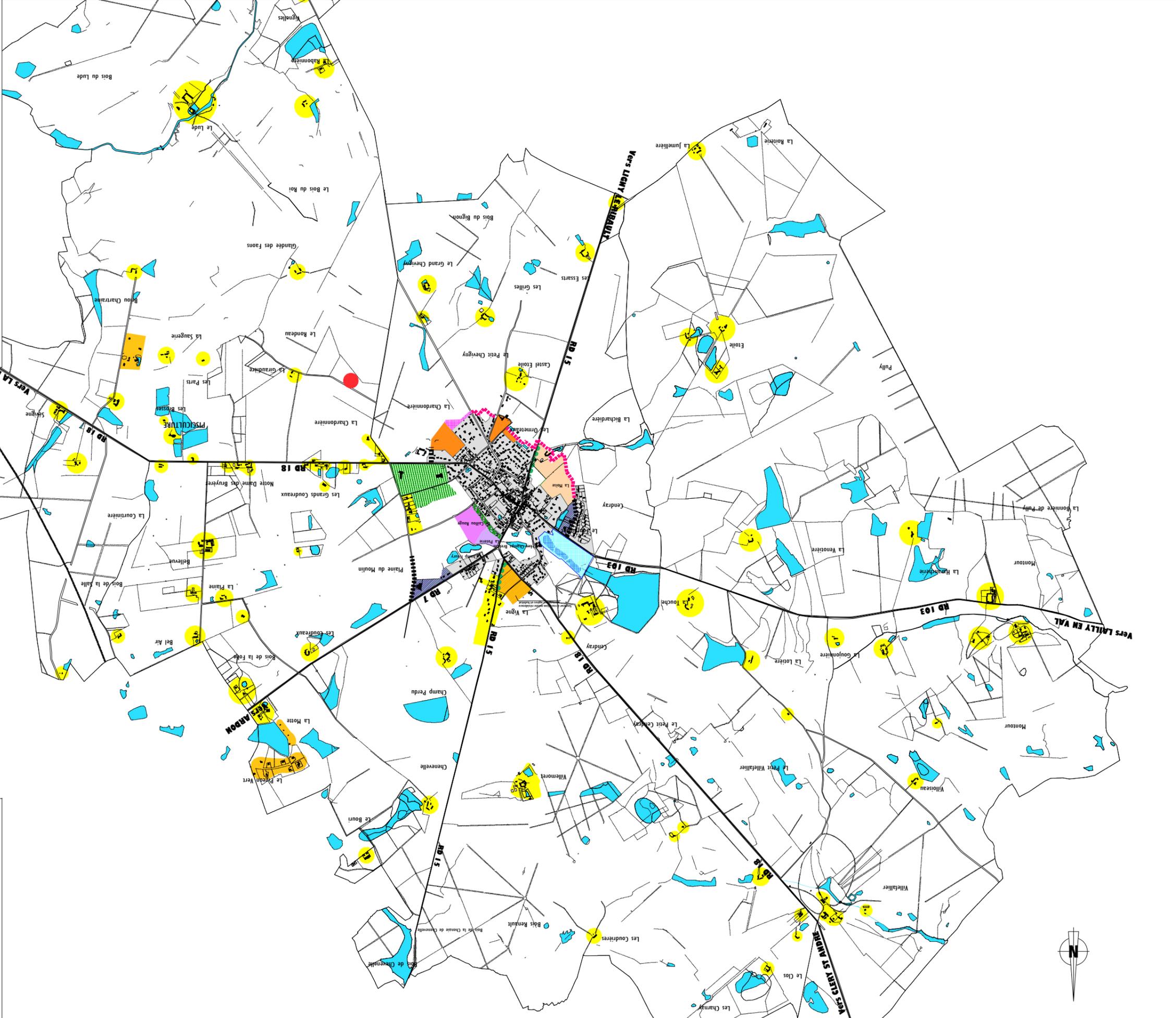
- protection paysages et sites naturels
- protection des espaces agricoles
- zone d'intérêt écologique majeur
- connexion biologique/maintenir ou créer
- Boisement existant
- EPAC - haie
- ACT: Nouveau périmètre protection des monuments
- ancien périmètre de protection MH
- EPAC - patrimoine bâti
- marge de recul





**LEGENDE**

-  hameau
-  bâti isolé
-  zone d'activités
-  extension urbaine immédiate
-  extension urbaine différée
-  limite de la zone urbaine
-  pôle équipements collectifs...
-  extension activités commerces services
-  activités commerces services/différé
-  trame verte à créer
-  plantations d'alignement
-  aménagement de voirie
-  liaison douce tracé indicatif
-  espace public/che.pédon-réseaux-bassin
-  lagunage eaux usées
-  création/extension zone de loisirs



**JOUY LE POTIER**  
Plan Local d'Urbanisme

**P.A.D. développement**  
extensions urbaines  
Projet d'Aménagement et de développement durable

échelle : 1/30 000  
PLU approuvé le

**RAGÉY**  
Cabinet  
45500 GIEN  
69 ch. de Fontaine  
URBANISTE  
GEOMETRE EXPERT

Tel : 02 38 27 07 07  
Fax : 02 38 27 07 08