

Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

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
MODIFIÉ LE : 16/02/2019

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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
1. SECTEUR EST	5
1.1. PRINCIPES D'ACCES	5
1.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	5
1.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	6
1.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES	7
1.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	8
1.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	8
1.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	8
2. SECTEUR RUE DU DOCTEUR BABIN	9
2.1. PRINCIPES D'ACCES	9
2.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	9
2.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	9
2.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES	9
2.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	10
2.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	10
2.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	10
3. SECTEUR LA SOUPANE.....	12
3.1. PRINCIPES D'ACCES	13
3.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	13
3.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	13
3.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES	13
3.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	14
3.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	14
3.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	14

PREAMBULE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L.141-17.

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de répondre à l'objectif d'équilibre dans l'offre de logement, le PLU souhaite mettre en œuvre une opération d'ensemble privilégiant l'habitat individuel ou le petit collectif. Toutefois, l'aménagement par phase est admis considérant 3 secteurs distincts :

- Secteur Est,
- La Soupane,
- Rue du Docteur Babin.

Afin d'assurer une bonne intégration de ces nouveaux quartiers, les OAP fixent des orientations générales.

Les différentes phases d'élaboration de chaque projet sera détaillée dans l'ensemble des pièces écrites de l'aménagement, ils seront la base d'un suivi scrupuleux afin qu'une réelle cohérence d'aménagement se dégage.

1. SECTEUR EST

1.1. PRINCIPES D'ACCES

Cette orientation impose la réalisation d'un **maillage de voie** desservant ce nouveau quartier et notamment **une connexion** entre l'impasse des Champs du Haut, le Hameau de la Soupane et la RD 19 et un maillage interne de voies piétonnes articulé autour d'un espace vert central assurant une connexion entre les quartiers.

Il est prévu **l'aménagement de 2 entrées de ce quartier**, afin de faciliter la circulation, en sécurisant l'entrée de ville, l'un des aménagements devant permettre de sécuriser simultanément la desserte des parcelles situées à l'arrière de la rue du Docteur Babin.

L'entrée de ville sera sécurisée, à travers un dispositif d'entrée de ville permettant une bonne insertion du flux des véhicules dans le trafic de la route départementale d'une part et ralentir la vitesse de circulation d'autre part, et végétalisée afin d'accueillir les habitants ou personnes de passages de façon agréable et harmonieuse.

1.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'implantation d'un aménagement paysager sera réalisée en limite de la zone N située à l'Est du projet. Il permettra de gérer de façon paysagère **la limite entre le nouveau quartier et la zone de culture**.

La vue sur l'entrée du village formera une continuité végétale entre les grandes cultures et les différentes strates de végétation de cet aménagement. La réalisation de ce projet fera l'objet **d'un phasage** afin d'échelonner sur plusieurs années ces travaux d'aménagements.

L'ensemble de ce projet pourra être implanté au cœur d'un aménagement paysagé. Des **végétaux de strate arborée et arbustive seront implantés sur le pourtour de la zone**.

Les plantations en limite Est du projet conféreront à cet aménagement une limite paysagère qui atténuera l'impact des bâtiments dans le grand paysage.

Des **aménagements paysagers pourront être réalisés le long des réseaux viaires** qui traversent ces zones afin d'améliorer l'insertion des bâtiments tout en adoucissant le cadre de vie des habitants. Il s'agira d'aménagement esthétique et agréable à vivre au cours de l'année.

Le choix d'arbre de quatre à six mètres pourra ponctuer cet aménagement, afin de réaliser des continuités végétales entre les jardins, les rues et les espaces naturels qui entourent la zone urbaine.

L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un **coefficient de biotope** d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe au règlement.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables...) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples).

Différents **principes de constructions des bâtiments** devront être respectés sur cette zone d'aménagement. Ces principes doivent permettre d'œuvrer à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques :

- Les constructions ne pourront pas dépasser **9 mètres au faîtage** et ne seront pas composées de plus de deux niveaux habitables (R+1). Toutefois, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par les effets d'ombres portées des constructions. Un **dépassement de la hauteur maximale** autorisée pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif permettant **l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment**, dans la limite de 1 mètre au-dessus du gabarit réglementaire.
- Les constructions devront observer un **recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques**, et à moins qu'elles ne soient mitoyennes elles devront également être édifiées avec un **recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives**.
- La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.
Afin de **valoriser les constructions bio-climatiques** et performantes, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :
 - Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques),
 - Les débords de toitures, [...] les auvents ou marquises sans appui au sol.
- La **densité** de 22 logements par hectare représente le seuil minimum de construction pour ce type d'aménagement, en comparaison le tissu existant voisin est composé en moyenne de douze logements par hectare. Ainsi les nouveaux aménagements représentent une hausse de 54 % de la densité de construction par rapport au tissu bâti existant.

Par rapport à une version précédente, la surface actuelle de la zone AU de projet est de 13 500 m², elle est inférieure de 2 080 m² au projet précédent. Cette évolution d'aménagement permet de préserver au maximum les espaces agricoles du territoire.

1.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit permettre de proposer une **offre variée de terme de taille de logements** (dont des T1-T2) **et de typologie de logements différentes** du type : locatif, logements adaptés aux personnes à mobilité

réduite, accession sociale à la propriété. Le cœur de la zone sera plutôt orienté vers les constructions de type bâti groupé/intermédiaire.

1.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Une **étude zone humide** sera réalisée obligatoirement au préalable de chaque aménagement de cet espace, afin que toutes opérations situées dans l'enveloppe d'alerte (classe 3) de la DRIEE soient analysées en vue d'un nouvel aménagement. Cette classe 3 de la DRIEE définit qu'il s'agit de « Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

Il en sera de même pour la réalisation d'étude spécifique obligatoire au sujet des infiltrations à la parcelle ainsi que de celle de maîtrise des ruissellements.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en **harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes et notamment :**

- Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement.
- L'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.
- Les clôtures doivent présenter une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

Les constructions devront prendre en compte les **objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement**. Il s'agira de :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. Les orientations des bâtiments pourront favoriser une orientation vers le Sud, notamment pour les pièces de vie principales.

L'opération doit favoriser également une meilleure prise en compte des enjeux de pollution lumineuse :

- L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

Par ailleurs, une partie du programme, de l'ordre **de 20 à 30 %, de constructions prévues dans les opérations d'ensemble doit s'orienter pour répondre à un niveau de performances énergétiques**

supérieur à la norme réglementaire RT2012. Le niveau de performances à atteindre pour la ou les constructions concernées est alors une consommation énergétique réduite d'environ 20 % par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT2012. Le respect par la ou les constructions concernées du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification.

Les **toitures terrasses** pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

1.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement visiteur sur la voie publique pour 3 logements.

1.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à la desserte piétonne permettant de rejoindre la gare de Breuillet doit être assuré dans de bonnes conditions.

1.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les accès vers ce nouvel espace de projet seront multiples. Cette zone d'aménagement sera connectée au reste du village grâce à l'entrée et la sortie vers la rue du Docteur Babin, vers l'impasse des champs du haut et le hameau de la soupane.

L'ouverture du réseau viaire entre le nouvel aménagement de cette zone 1AU et l'impasse des champs du haut permettra aux résidents de cet espace d'avoir un accès direct et privilégié avec la rue de la soupane et son école.

Il confèrera une accessibilité plus pratique entre la rue du Docteur Babin et la rue de la Soupane qui désenclavera le centre bourg grâce à son accès plus direct.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2. SECTEUR RUE DU DOCTEUR BABIN

2.1. PRINCIPES D'ACCES

Cette orientation repose sur la création d'un accès unique raccordé sur l'aménagement d'entrée de ville réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur Est, permettant la desserte de quelques parcelles de la partie terminale.

2.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ce projet pourra être implanté au cœur d'un aménagement paysagé notamment afin de gérer les transitions de fond de parcelle.

Par cohérence avec les zones voisines, différents principes de constructions des bâtiments devront être respectés sur cette zone d'aménagement :

Les constructions ne pourront pas dépasser 9 mètres au faîtage et ne seront pas composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).

Les constructions devront observer un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et à moins qu'elles ne soient mitoyennes elles devront également être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

La densité de 22 logements par hectare représente le seuil minimum de construction pour ce type d'aménagement, en comparaison le tissu existant voisin est composé en moyenne de douze logements par hectare.

2.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Considérant la surface de l'opération, l'offre sera principalement pavillonnaire, le secteur Est pouvant répondre au besoin de mixité.

2.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Une étude zone humide sera réalisée obligatoirement au préalable de chaque aménagement de cet espace, afin que toutes opérations situées dans l'enveloppe d'alerte (classe 3) de la DRIEE soient analysées en vue d'un nouvel aménagement. Cette classe 3 de la DRIEE définit qu'il s'agit de « Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

Il en sera de même pour la réalisation d'étude spécifique obligatoire au sujet des infiltrations à la parcelle ainsi que de celle de maîtrise des ruissellements.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement.

L'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures doivent présenter une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, dans la limite de 1 mètre au-dessus du gabarit réglementaire.

Afin de valoriser les constructions bio-climatiques et performantes, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques)
- les débords de toitures, [...] les auvents ou marquises sans appui au sol

Par ailleurs, une partie du programme, de l'ordre de 20 à 30 %, de constructions prévues dans les opérations d'ensemble doit s'orienter pour répondre à un niveau de performances énergétiques supérieur à la norme réglementaire RT2012. Le niveau de performances à atteindre pour la ou les constructions concernées est alors une consommation énergétique réduite d'environ 20 % par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT2012. Le respect par la ou les constructions concernées du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

2.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement visiteur sur la voie publique pour 3 logements.

2.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à la desserte piétonne permettant de rejoindre la gare de Breuillet doit être assuré dans de bonnes conditions.

2.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

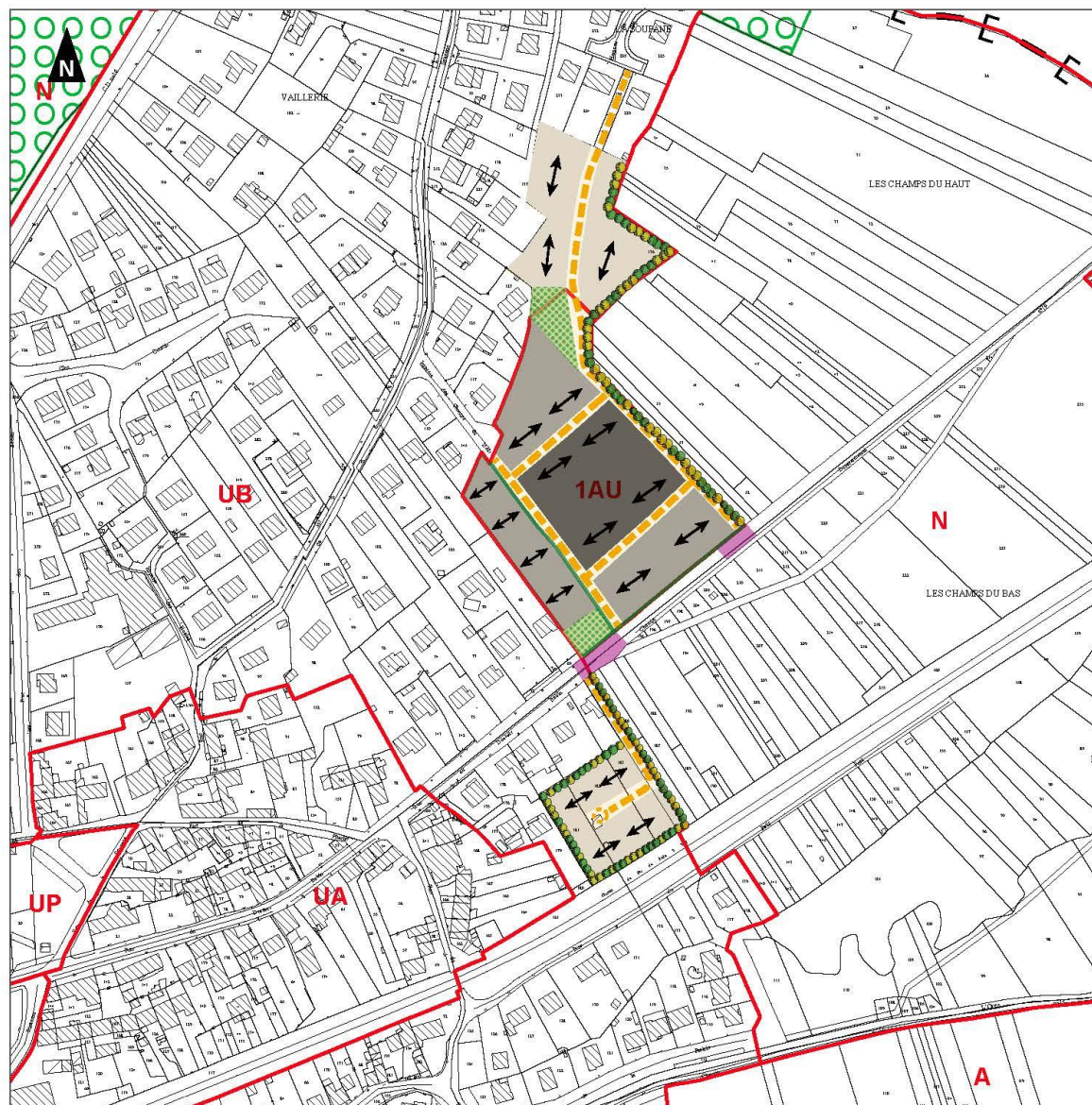
Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un accès piéton sera également réalisé au cœur de cet aménagement afin de permettre une traversée de l'aménagement agréable et sécurisée pour les résidents.

Commune de Breux-Jouy
Plan Local d'Urbanisme
**Orientation d'Aménagement
et de Programmation**

	Plantations
	Espace public
	Voies nouvelles
	Aménagement d'entrée de ville
	Cheminement piéton
	Bâti diffus - 15-20 logements/ha
	Bâti groupé à intermédiaire - 20-25 logements/ha
	Privilégier une implantation bio-climatique

0 30 60 90
mètres



3. SECTEUR LA SOUPANE

3.1. PRINCIPES D'ACCES

Cet aménagement concerne 2 sites qui ne peuvent être connectés considérant l'urbanisation actuelle.

Les 2 sites doivent être desservis directement à partir de la RD 16, avec pour le second site, une connexion avec la rue de la Soupaine permettant ainsi une bonne connexion entre les quartiers. De cette voie structurante, une voie pénétrante permettra de desservir le cœur du site.

3.2. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'ensemble de ce projet pourra être implanté au cœur d'un aménagement paysagé notamment afin de gérer les transitions de fond de parcelle.

Par cohérence avec les zones voisines, différents principes de constructions des bâtiments devront être respectés sur cette zone d'aménagement :

Les constructions ne pourront pas dépasser 9 mètres au faîtage et ne seront pas composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).

Les constructions devront observer un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et à moins qu'elles ne soient mitoyennes elles devront également être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La distance entre deux constructions non contigües à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

La densité de 15 à 20 logements par hectare représente le seuil minimum de construction pour ce type d'aménagement, en comparaison le tissu existant voisin est composé en moyenne de douze logements par hectare.

3.3. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Considérant la position de l'opération, l'offre sera principalement de type pavillonnaire ou maison groupée, le secteur Est pouvant répondre au besoin de petit collectif.

3.4. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des nouvelles constructions environnantes.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des nouvelles constructions dans l'environnement.

L'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures doivent présenter une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra être autorisé dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, dans la limite de 1 mètre au-dessus du gabarit réglementaire.

Afin de valoriser les constructions bio-climatiques et performantes, sont autorisés à l'intérieur des marges de recul prescrites :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques)
- les débords de toitures, [...] les auvents ou marquises sans appui au sol

Par ailleurs, une partie du programme, de l'ordre de 20 à 30 %, de constructions prévues dans les opérations d'ensemble doit s'orienter pour répondre à un niveau de performances énergétiques supérieur à la norme réglementaire RT2012. Le niveau de performances à atteindre pour la ou les constructions concernées est alors une consommation énergétique réduite d'environ 20 % par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT2012. Le respect par la ou les constructions concernées du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation ou d'une certification

Les toitures terrasses pourront être conçues sous forme de toitures végétalisées, d'insertion de panneaux photovoltaïques ou de toitures terrasses accessibles, de manière qualitative. Une même construction pourra prévoir plusieurs types de toitures à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

3.5. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des nouvelles constructions réalisées.

Tout stationnement privé sur le domaine public est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement visiteur sur la voie publique pour 3 logements.

3.6. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'accès à la desserte piétonne permettant de rejoindre la gare de Breuillet doit être assuré dans de bonnes conditions.

3.7. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un accès piéton sera également réalisé au cœur de cet aménagement afin de permettre une traversée de l'aménagement agréable et sécurisée pour les résidents.

Commune de Breux-Jouy

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

	Plantations
	Espace Boisé Classé
	Voies nouvelles
	Implanter au moins 15-20 logements /ha
	Privilégier une implantation bio-climatique

0 20 40 60
mètres



1:2000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Auddicé Urbanisme - 2017
Source de fond de carte : cadastre.gouv.fr®

