



Département de Seine-et-Marne

Commune de

# JOUY-LE-CHÂTEL

## P LAN L OCAL d' U RBANISME

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**1**

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 12 juillet 2022

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 25 mai 2023



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Fargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# SOMMAIRE

RAPPELS JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES .....	5
CADRE GÉNÉRAL .....	8
A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE .....	8
B. ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU.....	9
1- Servitudes d'Utilité Publique.....	9
2- Documents d'ordre supérieur : principes de compatibilité .....	9
3- Les risques naturels .....	17
4- Les risques technologiques : .....	20
DIAGNOSTIC.....	24
A. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE.....	24
1- Structures intercommunales .....	24
2- Équipements et services.....	25
3- Transports et déplacements.....	27
4- Communications numériques .....	31
5- Gestion des déchets .....	31
6- Eau et assainissement .....	31
7- Nuisances sonores.....	32
B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	33
1- Population et perspectives démographiques .....	33
2- Ménages .....	37
3- Logements .....	38
4- Éléments de synthèse .....	41
5- Économie et Activités.....	42
C. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	51
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, .....	53
A. CADRE PHYSIQUE ET GÉOGRAPHIQUE.....	53
1- cadre géologique .....	53
2- Géologie et formes du relief .....	54
3- Hydrologie .....	55
B. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES .....	60
1- Cadre, naturel et occupation des sols.....	60
2- Paysages .....	62
C. MILIEUX NATURELS REMARQUABLES .....	69
1- ZNIEFF.....	69
2- Enjeux environnementaux .....	71
D. CADRE URBAIN ET BÂTI,.....	77
1- Organisation et Évolution urbaine.....	77

2-	Cadre bâti .....	79
E.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....	82
1-	Consommation d'espace entre 2009 et 2019.....	82
1-	Consommation d'espace entre 2019 et 2022.....	83
2-	Capacités d'Évolution des espaces bâtis .....	84
<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>		<b>86</b>
A.	PARTI D'AMÉNAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP 86	
1-	Le PADD .....	86
2-	Les OAP, au regard du PADD .....	88
B.	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL .....	89
1-	Organisation spatiale du projet .....	89
2-	DÉlimitation des zones et nécessité des règles.....	89
C.	AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....	104
1-	Éléments boisés classés.....	104
2-	Emplacements réservés.....	104
3-	Protection des éléments du patrimoine.....	105
4-	Lisières des bois .....	106
5-	Secteur de mise en valeur du sous-sol R151-34°2 cu : .....	107
D.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE .....	109
1-	Dispositions favorisant la densification des espaces intra-urbains non bâtis .....	109
2-	Analyse de la consommation d'espaces .....	109
3-	Potentiel constructible, densification, prévisions démographiques et économiques 113	
<b>COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE DU PLU .....</b>		<b>114</b>
A.	SCOT DU PROVINOIS .....	115
B.	DÉTAILS CONCERNANT L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE ET BÂTIE .....	122
C.	COMPATIBILITÉ AVEC LE SRCAE.....	123
<b>MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>		<b>125</b>
A.	MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE.....	125
1-	Rappels réglementaires .....	125
2-	Évaluation environnementale .....	126
3-	Projet de PLU .....	126
B.	IMPACTS ET INCIDENCES DU PLU .....	127
1-	Enjeux et objectifs du PLU à l'échelle du territoire.....	127
2-	Évaluation des incidences du PLU .....	128
3-	Bilan des incidences.....	137
4-	Évaluation des conséquences et mesures mises en œuvre.....	139
C.	INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ZONES NATURA 2000 .....	142

SUIVI DU PLU .....	143
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....	145
A. CONTEXTE COMMUNAL.....	145
B. LES ENJEUX DU TERRITOIRE .....	146
C. LES CHOIX OPÉRÉS PAR LA COLLECTIVITÉ : LE PLU .....	147
1- Territoire communal.....	147
2- Espaces urbanisés .....	147
D. IMPACTS ET INCIDENCES DU PLU.....	148
1- Évolution de l'urbanisation.....	148
2- PrÉservation des espaces agricoles et naturels .....	148
3- QualitÉ du cadre de vie .....	148
E. BILAN GLOBAL .....	149
F. MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE.....	149

# **RAPPELS JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES**

## **Article L.151-1 CU :**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3.

## **Article L.151-2 CU :**

Le plan local d'urbanisme comprend :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3. Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4. Un règlement ;
5. Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

## **Article L.151-4 CU :**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### **Article R.151-1 CU :**

Le rapport de présentation :

1. Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
2. Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

### **Article R.151-2 CU :**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4. La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5. L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6. Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

### **Article R.151-3 CU :**

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

#### **Article R.151-4 CU :**

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

#### **Article R.151-5 CU :**

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

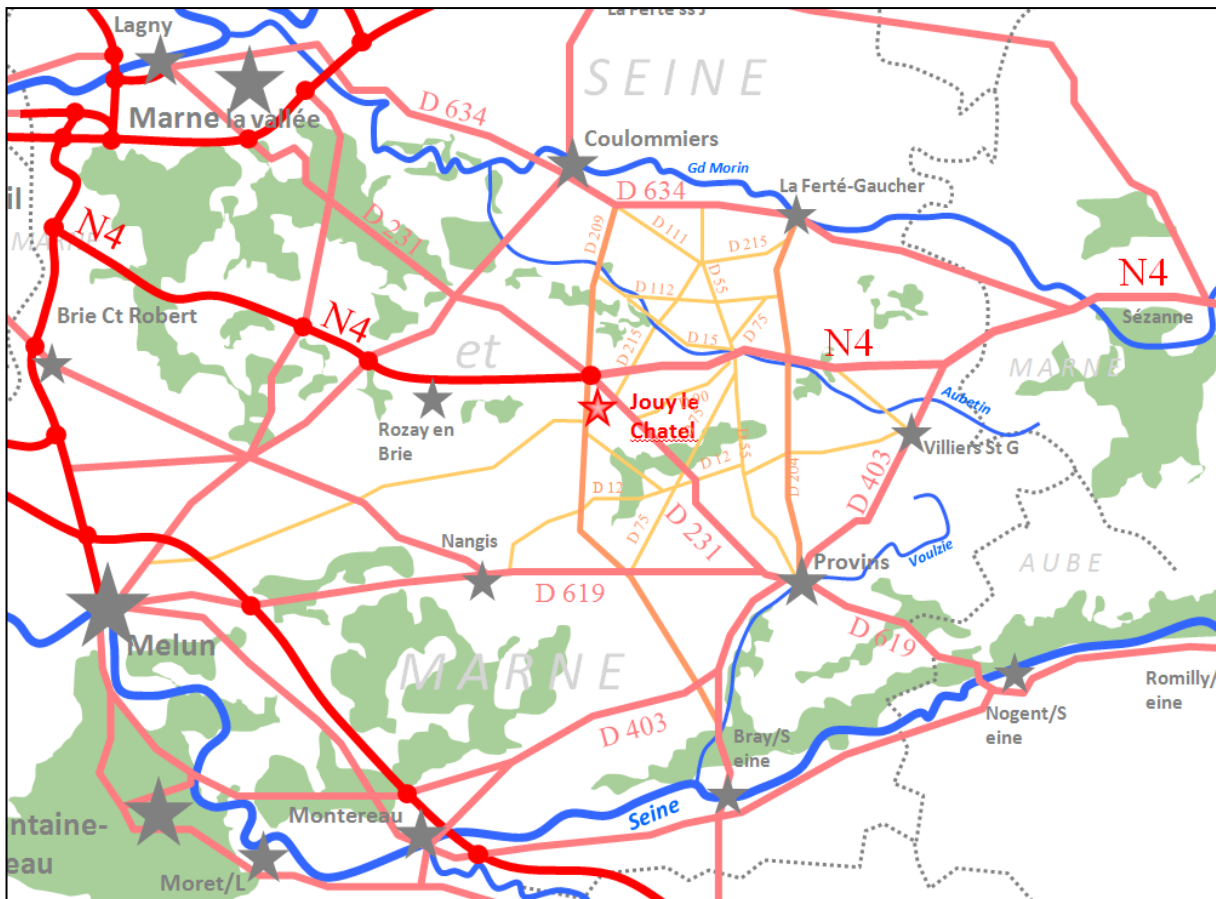
1. Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2. Modifié ;
3. Mis en compatibilité.

# CADRE GÉNÉRAL

## A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE

Bourg rural entre Provins et la Route Nationale 4 au cœur du plateau Briard, la commune de Jouy-le-Châtel bénéficie d'un positionnement intéressant qui s'est caractérisé au cours des quarante dernières années par une progression constante de sa population communale.

Bénéficiant d'une situation intéressante au regard des dessertes maillant l'Est Seine-et-Marnais, la commune n'en a pas moins conservé son caractère agricole et rural. En effet, à l'instar de nombreuses autres communes briardes, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreuses entités bâties (village, hameaux, fermes isolées).



Jouy-le-Châtel fait partie de la Communauté de Communes du Provinois qui regroupe 39 communes du Sud-Est Seine et Marnais entre la Nationale 4 et la vallée de la Seine.

De par sa situation, au Nord du finage intercommunal et à proximité de l'échangeur de Pré Vert qui permet de rejoindre la Nationale 4, Jouy-le-Châtel apparaît comme la porte d'entrée au sein du Provinois, offrant ainsi à la commune d'intéressante opportunité en matière d'accueil tant d'habitants que d'équipements.

## **B. ÉLÉMENTS A PRENDRE EN COMPTE :** **ARTICULATION DU PLU**

### **1- SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou des règlements particuliers. La liste de ces servitudes, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au Code de l'Urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent au document d'urbanisme et affectent l'utilisation et l'occupation du sol en s'ajoutant aux règles du PLU. La liste complète des servitudes sera présente en annexe du PLU.

Servitudes présentes sur le territoire :

- I1 bis : Hydrocarbures liquides - pipelines
- EL7 : Alignement des voies nationales, départementales et communales
- I1 : Hydrocarbures liquides – pipelines d'intérêt général
- I4 : Électricité – établissement des canalisations électriques
- PT2 : Protection des centres radioélectriques – émission réception contre les obstacles
- T7 : Servitude aéronautique
- AC1 : Protection des monuments historiques
- PT3 : Réseaux de télécommunications téléphoniques, télégraphiques
- A4 : Conservation des eaux – terrain riverains – cours d'eau

### **2- DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR : PRINCIPES DE COMPATIBILITÉ**

**Article L131-4 CU :**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;
- 3- Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

### **Article L131-5 CU :**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement et les Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière.

### **Article L131-7 CU :**

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.

L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale.

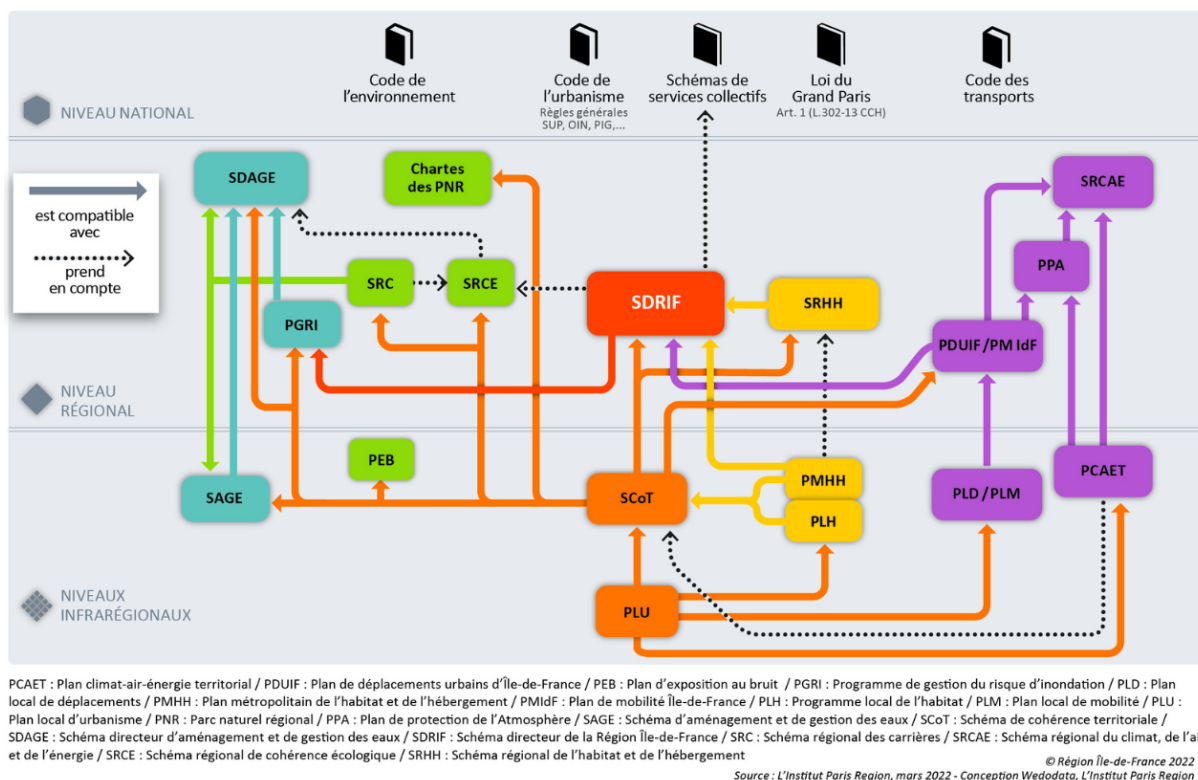
Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.

La délibération prévue au premier alinéa, lorsqu'elle porte sur l'analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale mentionnée au 1° de l'article L. 131-4, est prise au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur de ce dernier faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité de ce schéma en application de l'article L. 131-3.

Jusqu'à la fin de la période mentionnée au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et de celle mentionnée au deuxième alinéa pour les autres documents, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte ou ne seraient pas compatibles avec les documents qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et au troisième alinéa pour les autres documents.

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité est à distinguer de la notion de conformité, beaucoup plus exigeante.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.



## 1- Schéma de Cohérence Territoriale du Provinois :

La commune de Jouy-le-Château fait partie du périmètre d'étude du SMEP du Grand Provinois, qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et de Bassée-Montois, soit 81 communes et près de 60 000 habitants en 2021.

Le SCoT du Provinois a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté le 20 octobre 2021 par le Comité syndical.

La loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de 2014 a fait évoluer le Code de l'Urbanisme et a renforcé le rôle du SCoT dans le territoire. Ainsi, il a vocation à être intégrateur et devient l'unique document de référence pour les collectivités locales.

Le SCoT intégrateur exprime le projet politique du territoire.

Il assure la cohérence des différentes politiques publiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement économique et commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace.

- Orientations fondamentales d'organisation et de développement du territoire à 10 et 20 ans.
- Document pivot entre les orientations publiques sectorielles supérieures et la vision stratégique des acteurs du territoire.
- Rôle d'encadrement des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales) : assurer la cohérence de ces documents établis au niveau communal et intercommunal (PLUi).

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable :

- Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et fonctionnelle.
- Principe de respect de l'environnement.

Ainsi, le SCoT du Provinois est compatible avec les documents supra-communaux que sont le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) ou encore le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France) et le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation). Ont également été pris en compte le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial).

Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT possède un caractère opposable et les documents de rang inférieur doivent être compatibles avec les Orientations renseignées dans ce document. Le DOO du SCoT du Provinois a été calé sur les trois grandes thématiques présentées au sein du PADD :

- Axe 1 du PADD : paysage et environnement, partie 1 du DOO ;
- Axe 2 du PADD : économie et commerces, partie 2 du DOO ;
- Axe 3 du PADD : habitat et mobilités, parties 3 et 4 du DOO.

À noter que le SDAGE 2022-2027 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé le 06 avril 2022. Le SCoT devra donc se mettre en compatibilité avec ce document.

## **2- Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie :**

L'Île-de-France s'est engagée résolument dans la mise en œuvre des orientations fixées par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dénommée loi "Grenelle 2" portant engagement national pour l'environnement. Celle-ci prévoit, en particulier, l'adoption d'un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et d'un Schéma Régional Éolien (SRE), après consultation et mise à disposition du public. Le SRCAE a été arrêté par le Préfet de Région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE d'Île-de-France a été élaboré conjointement par les services de l'État, du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE constitue, non seulement, le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air, mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux.

Il fixe notamment un objectif et différentes orientations pour la thématique urbanisme, économie et agriculture :

- OBJECTIF URBA 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air :
  - Orientation 1.1 : Prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE dans la révision du Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
  - Orientation 1.2 : Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques ;
  - Orientation 1.3 : Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement ;
  - Orientation 1.4 : Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.
- OBJECTIF ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises :
  - ECO 1.1 intensifier les actions d'efficacité énergétique dans les entreprises ;
  - ECO 1.2 Inciter aux synergies et mutualisations entre acteurs économiques d'une même zone d'activités ;
  - ECO 1.3 Favoriser les approches globales d'éco-conception auprès des entreprises.
- OBJECTIF AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable :
  - AGRI 1.2 Développer la valorisation des ressources agricoles locales non alimentaires sous forme de produits énergétiques ou de matériaux d'isolation pour le bâtiment ;
  - AGRI 1.3 Développer des filières agricoles et alimentaires de proximité.

Le Schéma Régional Eolien (SRE) francilien, approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

Le SRE a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours.

### **3- Plan Climat Air Énergie Territorial :**

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET), comme son prédécesseur, le PCET, est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Outre le fait, qu'il impose également de traiter le volet spécifique de la qualité de l'air (Rajout du « A » dans le signe), sa particularité est sa généralisation obligatoire à l'ensemble des intercommunalités de plus de 20.000 habitants à l'horizon du 1er janvier 2019, et dès 2017 pour les intercommunalités de plus de 50.000 habitants.

Il a donc pour objectif d'élaborer une véritable stratégie climat-air-énergie, avec des ambitions réalistes, élaborées en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire et basé sur des objectifs chiffrés et datés, s'inscrivant à minima dans le cadre des engagements nationaux. Cette stratégie se traduira en un plan d'action permettant l'atteinte de ces objectifs et un dispositif de suivi et d'évaluation sera mis en place dans le temps pour mesurer l'efficacité du document.

Il peut être de nature assez différente en fonction de l'engagement des collectivités concernées, mais son contenu est fixé par la loi :

- un diagnostic ;
- une stratégie territoriale ;
- un plan d'action ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le PCAET doit également prendre en compte dans son élaboration le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) permettant ainsi d'intégrer les dispositions relatives à un urbanisme (mobilités, consommation d'espace, respect de l'armature urbaine ...).

En 2019, la Communauté de Communes du Provinois s'est lancée dans la réalisation de son PCAET. Quatre grands axes stratégiques ont émergé du diagnostic et serviront de base pour définir le plan d'action :

- Axe d'intervention n°1 : Habiter des logements plus performants ;
- Axe d'intervention n°2 : Se déplacer autrement et transporter mieux ;
- Axe d'intervention n°3 : Produire en préservant l'environnement ;
- Axe d'intervention n°4 : Consommer localement.

Aujourd'hui, le PCAET de la Communauté de Communes du Provinois est toujours en cours d'élaboration.

#### **4- Milieux naturels et zones humides :**

Les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales (articles L.122-1 du code de l'environnement et L.101-2 et L.104-1 et suivant du code de l'urbanisme). La prise en compte des préoccupations environnementales doit être envisagée de manière transversale en incluant l'ensemble des thématiques environnementales et en évaluant les incidences du projet sur l'environnement.

Cette prise en compte de l'environnement doit intégrer les problématiques suivantes :

- préservation de la biodiversité ;
- prise en compte des espaces contractuels de protection (NATURA 2000) ;
- prise en compte des milieux naturels remarquables (ZNIEFF) ;
- trame verte et bleue ;
- milieux aquatiques ;
- ressource en eau.

La prise en compte des milieux naturels et des zones humides est une obligation réglementaire dans le cadre de la mise en œuvre d'un PLU. Ces différents milieux font l'objet d'une description et d'une localisation dans le présent rapport. Leur prise en compte dans une logique de préservation est un élément clé des objectifs du PLU, conformément aux orientations définies par le SDAGE Seine-Normandie et la législation.

#### **5- Habitat :**

##### **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement :**

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a été adopté le 20/12/2017 et fixe pour la Communauté de Communes du Provinois (CCP) un objectif de production de 100 logements/an dont 5 logements sociaux (LLS) à minima.

Le SRHH fixe également des objectifs par rapport à la précarité énergétique (CCP : 280 logements individuels/an, 50 logements privés collectifs/an et 70 logements sociaux/an).

Une délibération a été prise le 12 juin 2006 concernant l'élaboration d'un PLH, mais elle n'a pas abouti. De ce fait, la Communauté de Communes du Provinois ne dispose actuellement d'aucun PLH.

##### **L'accueil des gens du voyage :**

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de (SDAGV) Seine-et-Marne a été approuvé le 20 juillet 2020 par arrêté préfectoral.

L'aire d'accueil des gens du voyage du Provinois (SMEP du Provinois), d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourdun.

La commune de Jouy-le-Châtel n'est pas inscrite au schéma départemental et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.

Néanmoins, selon les résultats de l'enquête de 2019, dans le cadre de la révision du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2020-2026, la

commune de Jouy-le-Châtel est impactée par 3 familles sédentarisées en situation précaire sur une parcelle privée non conforme.mo

### **3- LES RISQUES NATURELS**

Le territoire communal n'est pas affecté par des risques majeurs, il convient cependant de prendre en compte un certain nombre d'éléments qui sont susceptibles de présenter des contraintes à l'échelle du PLU.

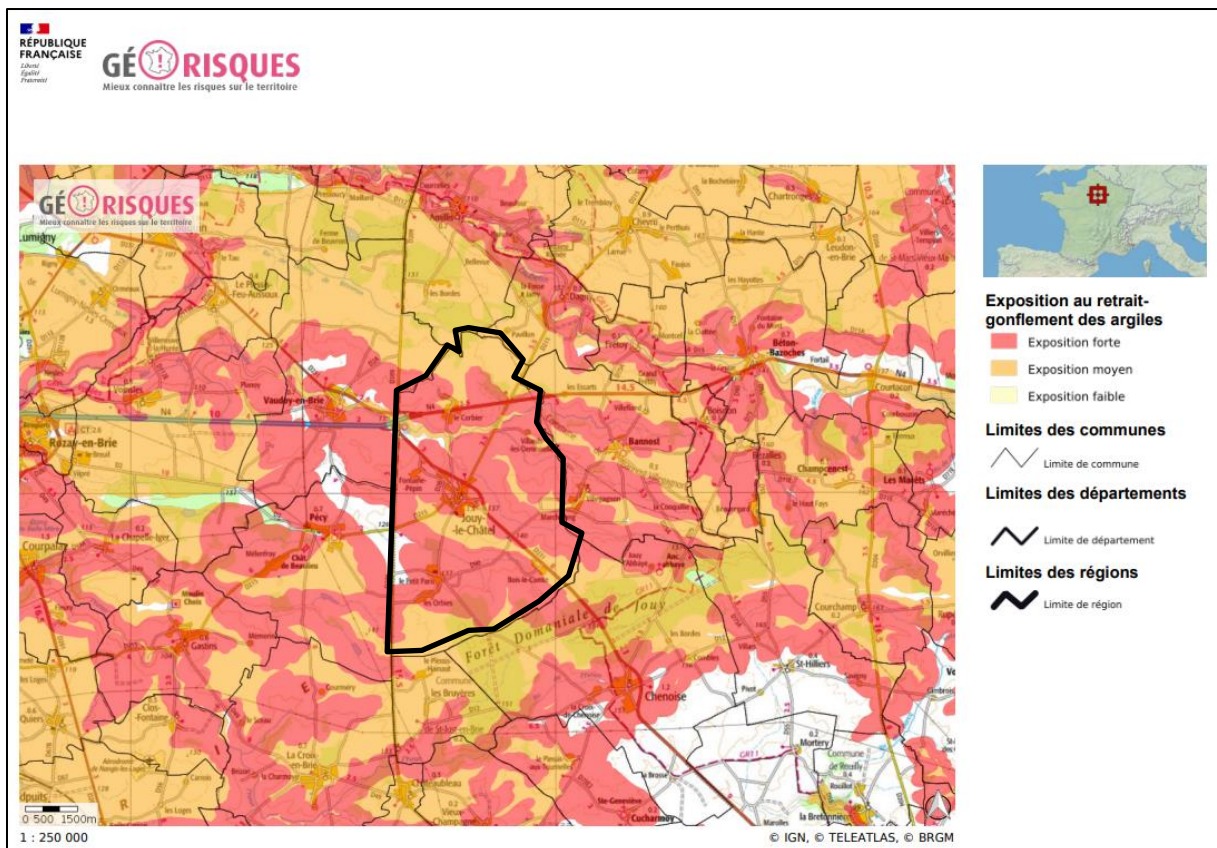
#### **1- Retrait et gonflement des argiles :**

Suite à l'épisode de la sécheresse de 2003, le BRGM a défini une cartographie de la sensibilité des terrains à l'aléa retrait-gonflement des argiles. La prise en compte de cet aléa n'est pas un élément susceptible de restreindre les possibilités d'occupation du sol, mais doit être perçu comme un document d'information à l'attention des constructeurs, afin que ces derniers intègrent dans leur projet. La prise en compte doit permettre d'adapter les modes de constructions en fonction des contraintes de terrain. La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

Sans restreindre les possibilités de construire, la connaissance de cet aléa permet d'informer les constructeurs de la prise en compte de cette contrainte et de prendre en compte les mesures nécessaires à assurer la préservation des constructions et ceci dès leur mise en œuvre.

D'après la carte observée ci-après, on remarque que la majeure partie du territoire est soumise à un aléa fort notamment le bourg et la plupart des hameaux. Le reste du territoire étant principalement concerné par un aléa moyen.

À noter que la commune a fait de l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles (mouvements de terrain différentiels à la sécheresse et à la réhydratation des sols) les 21/01/1999 et 18/06/2019.



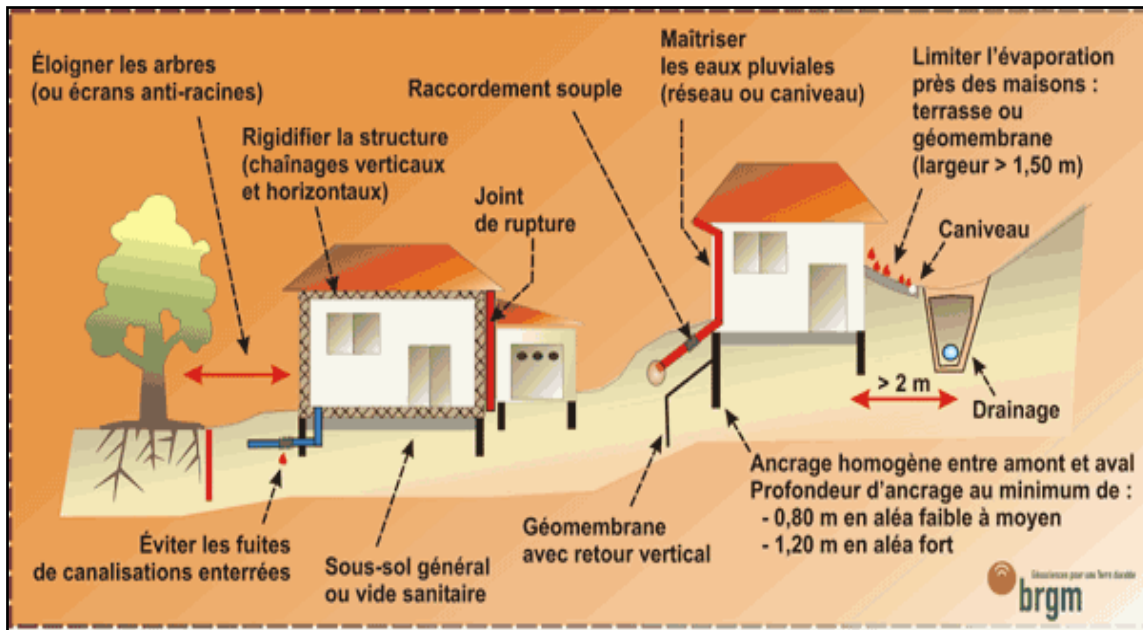
Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ? (source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>) :

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas ;
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au

droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;

- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.



Enfin, conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

## **2- Risque effondrement des cavités souterraines :**

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par deux cavités souterraines :

- Cavité naturelle du gouffre les Grands Balivaux ;
- Cavité naturelle de la Croix Rouge.

Ces cavités sont non cartographiables car leur localisation est approximative (source : Georisques).

## **3- Risque inondation :**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

À noter que la commune a fait de l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles (inondations et coulées de boue) les 16/05/1983, 02/08/1988, 06/12/1994, 29/12/1999, 08/06/2016 et 09/03/2018.

La commune n'est pas concernée par un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ou un AZI (Atlas des Zones Inondables). En revanche, elle fait partie intégrante du Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) complet de l'Yerres, porté par le SyAGE (syndicat mixte) et labellisé le 27 mars 2018 par le Comité Technique du Plan Seine Elargi.

Au vu des évènements historiques d'inondations répertoriés sur la commune, les inondations y sont causées par les remontées de nappe, mais aussi par les débordements de cours d'eau et l'accumulation d'eaux de ruissellement (urbain et rural).

Le SyAGE exerce la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) sur le bassin versant de l'Yerres depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Seule une zone naturelle d'expansion des crues a été identifiée sur la commune au droit des terrains exploités pour la mise en valeur du sous-sol (R151-34CU).

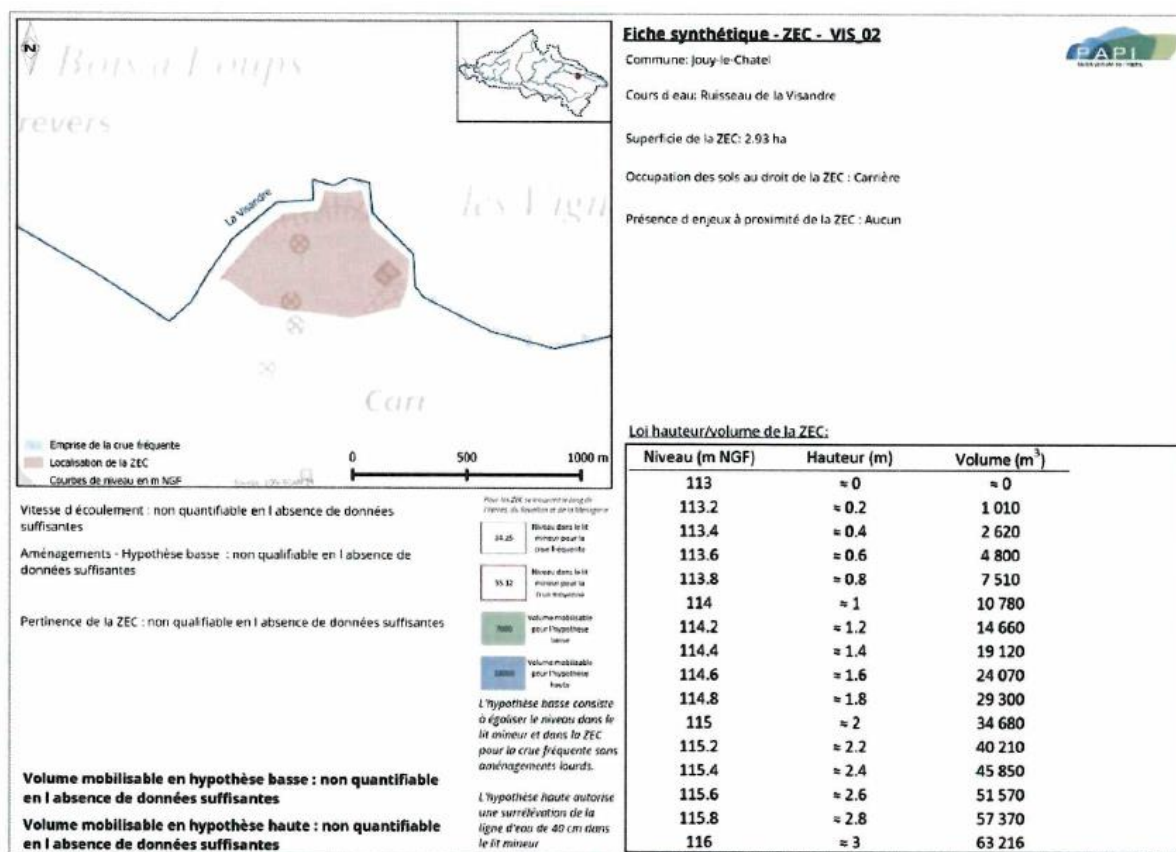


Figure 1. Fiche synthétique zone d'expansion des crues VIS\_02

Enfin, le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 07 avril 2022. Une mise en compatibilité du SCoT sera nécessaire pour intégrer les enjeux et objectifs de ce nouveau document. Une fois le SCoT compatible, le PLU aura 3 ans pour se mettre en compatibilité à son tour.

#### 4- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

### **1- Les installations classées :**

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État.

Plusieurs ICPE soumises aux régimes de l'autorisation et de l'enregistrement sont présents sur le territoire :

<b>Nom de l'établissement</b>	<b>Adresse</b>	<b>Régime en vigueur</b>	<b>Statut SEVESO</b>
ACOLYANCE	Rue Farinot / des Fossés	Autres régimes	
ACOLYANCE	CD 215 Melun Montmirail	Autres régimes	
BS Conditionnement	Chemin du Corbier	Autorisation	Non SEVESO
Carrières et matériaux de Jouy-le-Châtel	Lieu-dit Les Bardoux	Autorisation	
Carrières et matériaux de Jouy-le-Châtel	Les Rougereaux	Autorisation	Non SEVESO
EARL de Lugin	Fontaine Pépin 12 Rue des Fermes	Autorisation	Non SEVESO
HADDAD Jacques	8 Rue de la Hayotte Hameau du Petit Paris	Enregistrement	Non SEVESO
SOGAL (ex EUROphil)	Le Corbier RN4	Autres Régimes	
ZZ Roland		Autres Régimes	

### **2- Les risques technologiques autour des silos, liés au dégagement de poussières inflammables :**

Un silo exploité par COOP COHESIS sur la commune de Jouy-le-Châtel est soumis à déclaration conformément à la législation sur les installations classées.

Les silos peuvent occasionner plusieurs types de danger :

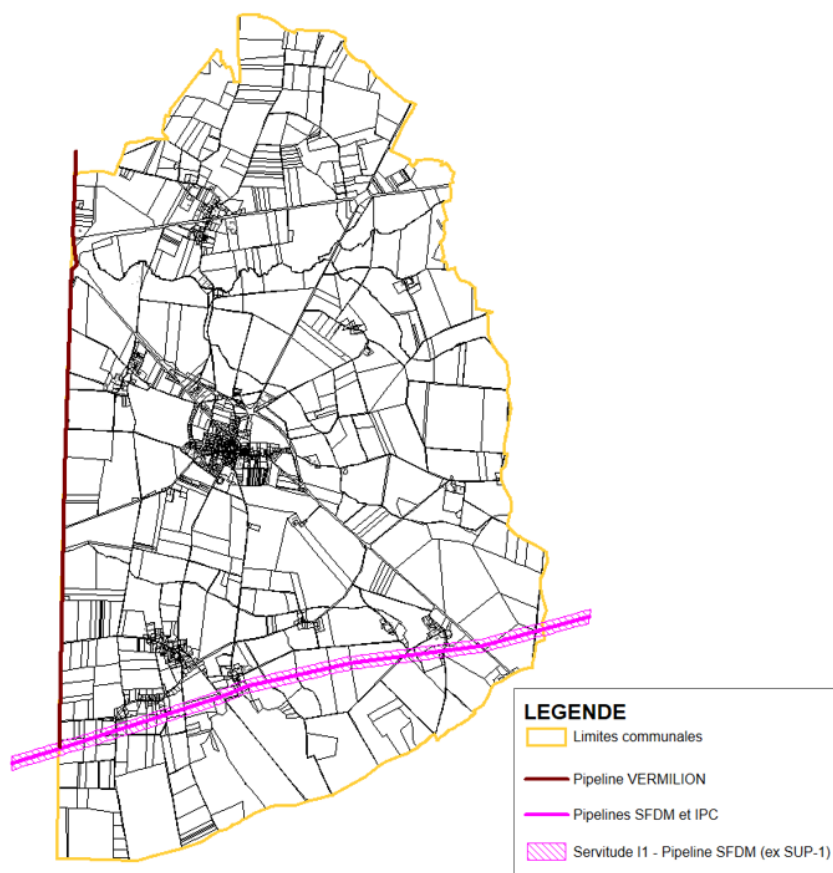
- phénomènes d'auto-échauffement dû à la fermentation des grains dans des conditions de températures trop élevées ;
- l'explosion de poussière en suspension quand elles sont enflammées par une source d'énergie suffisante. Cette explosion peut engendrer la rupture des parois de bâtiment et s'accompagne de projection de débris ainsi que la vidange du produit au-delà des cellules de stockage ;
- l'incendie est possible ;
- l'effondrement de la structure peut également se produire si elle n'est pas entretenue correctement.

### **3- Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses :**

Le risque lié au transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises, que ce soit par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Différents effets peuvent résulter de ces accidents (explosion, incendie, dégagement de nuage toxique) qui sont susceptibles d'entraîner des conséquences humaines, économiques et environnementales.

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM. Par ailleurs, on retrouve également des canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par les sociétés International Petroleum Corporation (IPC) et VERMILLON qui relèvent du code minier.

#### **Cartographie des canalisations de matières dangereuses à Jouy-le-Châtel**



#### **4- Les sols pollués et les sites industriels :**

Deux inventaires ont été réalisés et compilent au niveau national et régional les sites pollués ou potentiellement pollués :

- L'inventaire BASOL qui concerne les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.
- L'inventaire BASIAS qui est un inventaire historique des sites industriels et activités de service, sans qu'une pollution avérée soit constatée.

Un site BASOL est recensé sur la commune : l'établissement SOGAL au lieu-dit Le Corbier qui a cessé son activité en 2012.

Plusieurs sites BASIAS ont été recensés sur la commune :

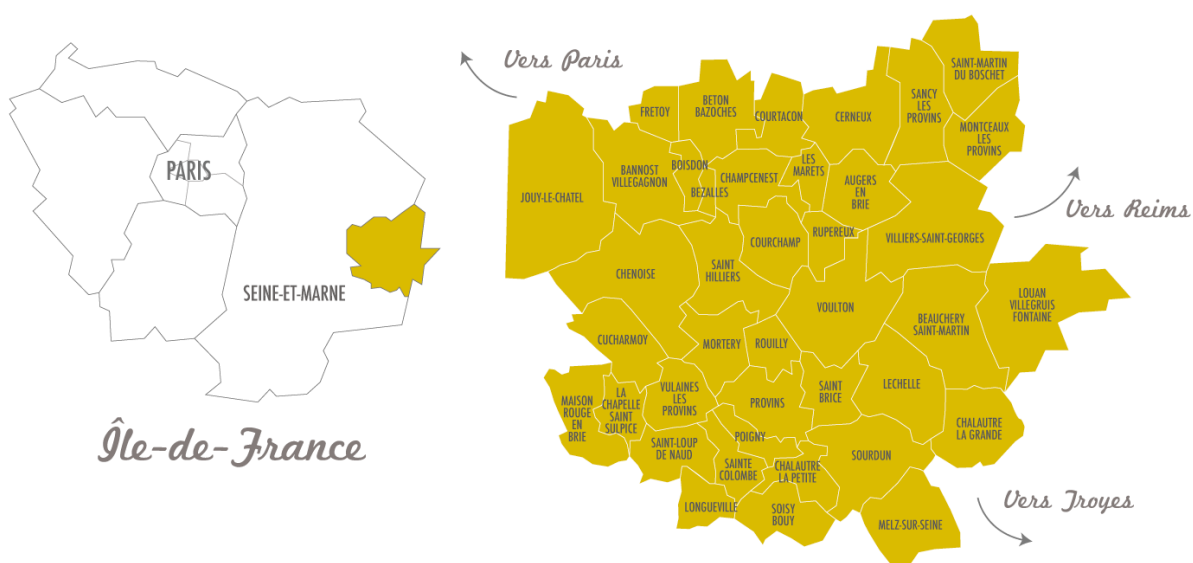
<b>N° Identifiant</b>	<b>Raison sociale</b>	<b>Nom usuel</b>	<b>Dernière adresse</b>	<b>État d'occupation du site</b>
IDF7701332	Coopérative agricole de la Brie-Est (CABE)	Coopérative agricole		
IDF7701389	Groupe JPE (ex BS) ; ex France Chimie		Lieu-dit Les Rougereaux	Activité terminée
IDF7701604	CASSOTI (Léon)		1 rue du Moulin	
IDF7701629	Lahure		Chemin du cimetière	Activité terminée
IDF7702367	RAMBACH Jean-cques Etablissement, Galvanoplastie	Mécanique générale	Lieu-dit La Belle Idée	
IDF7702368	Coopérative de déshydratation Brie-Luzerne	Coopérative agricole	Lieu-dit Vallée de Vignot	
IDF7702709	LEFEBVRE (Jean)		Lieu-dit Les Taux	
ID7703818	MAROT		Route de Paris	
ID7703845	BLACH			
ID7706233	Fonderie de l'Economie	Fonderie d'aluminium		
ID7707364	LOZE (R.)		Chemin du cimetière	
ID7707606	FONTAINE (R.)	Teinturerie	Chemin du Corbier	
ID7708425	EUROFIL TRAITEMENT DE SURFACE	Atelier de traitement de surfaces	Lieu-dit Le Corbier	En activité
ID7709627	Station-service - Quincaillerie	Station-service - Quincaillerie	Placé du Marché	
ID7709628	SOCIETE GENERALE DES CHEMINS DE FER ÉCONOMIQUES A MELUN	Société générale des Chemins de fer économiques à Melun	Gare de JOUY LE CHÂTEL	

# DIAGNOSTIC

## A. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE

### 1- STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Jouy-le-Châtel s'inscrit dans le périmètre de la Communauté de Communes du Grand Provinois qui regroupe 39 communes du Sud-Est Seine-et-Marnais autour de l'agglomération de Provins.



La Communauté de Communes exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

1. développement économique ;
2. aménagement de l'espace communautaire ;
3. aménagement, entretien et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage ;
4. collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés.

Les compétences optionnelles :

1. voirie d'intérêt communautaire ;
2. politique du logement social, du cadre de vie, d'intérêt communautaire
3. protection et mise en valeur de l'environnement et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie ;
4. équipements culturels et sportifs.

Les compétences facultatives :

1. transports ;
2. assainissement ;
3. eau ;
4. développement socio-culturel ;
5. services à la personne ;
6. gestion de la gendarmerie de Villiers-Saint-Georges ;

7. accueil de la petite enfance.

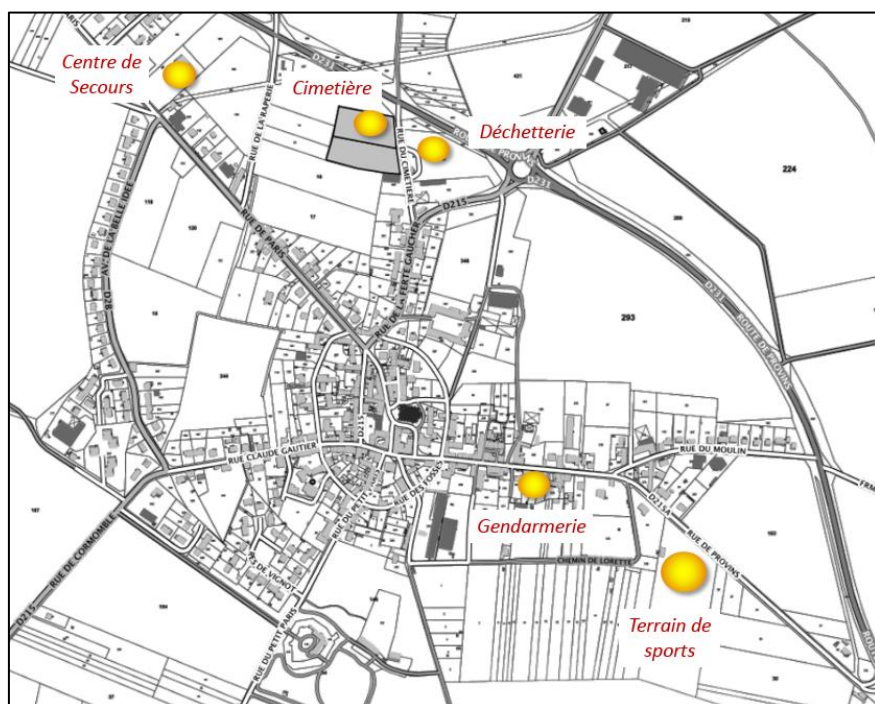
## **2- ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**

De par sa taille, et son positionnement, la commune de Jouy-le-Châtel bénéficie de nombreux services de base et d'équipements

### **1- Équipements scolaires :**

Jouy-le-Châtel dispose d'une école maternelle et primaire et comprend l'ensemble des services périscolaires (cantine, garderie ...). La situation de la commune sur la frange Nord de la CC du Provinois, au sein d'un secteur qui connaît une croissance démographique continue, amène aujourd'hui le Conseil Départemental de Seine-et-Marne à prévoir la réalisation d'un collège au sein de la commune.

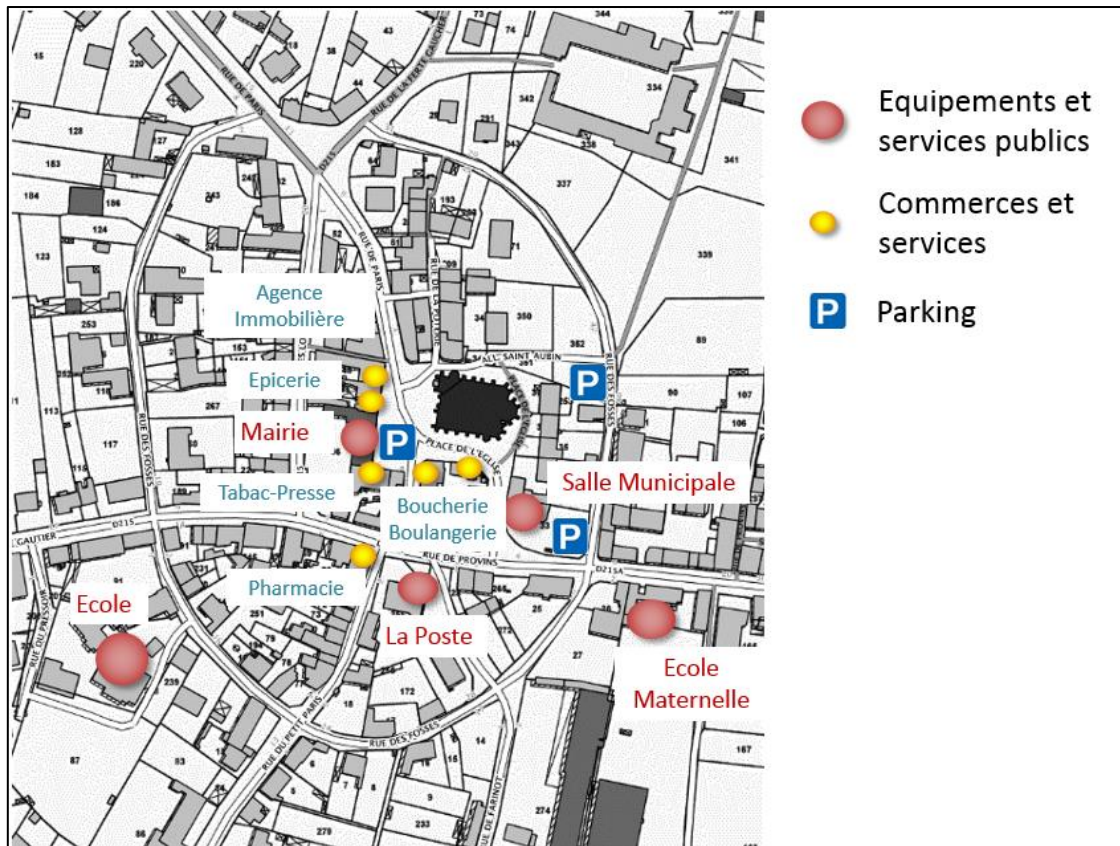
### **2- Équipements et commerces de proximité :**



Outre une gendarmerie, la commune accueille également un centre de premier secours et l'ensemble des services liés à une commune de cette taille (équipements sportifs, école, poste ...)

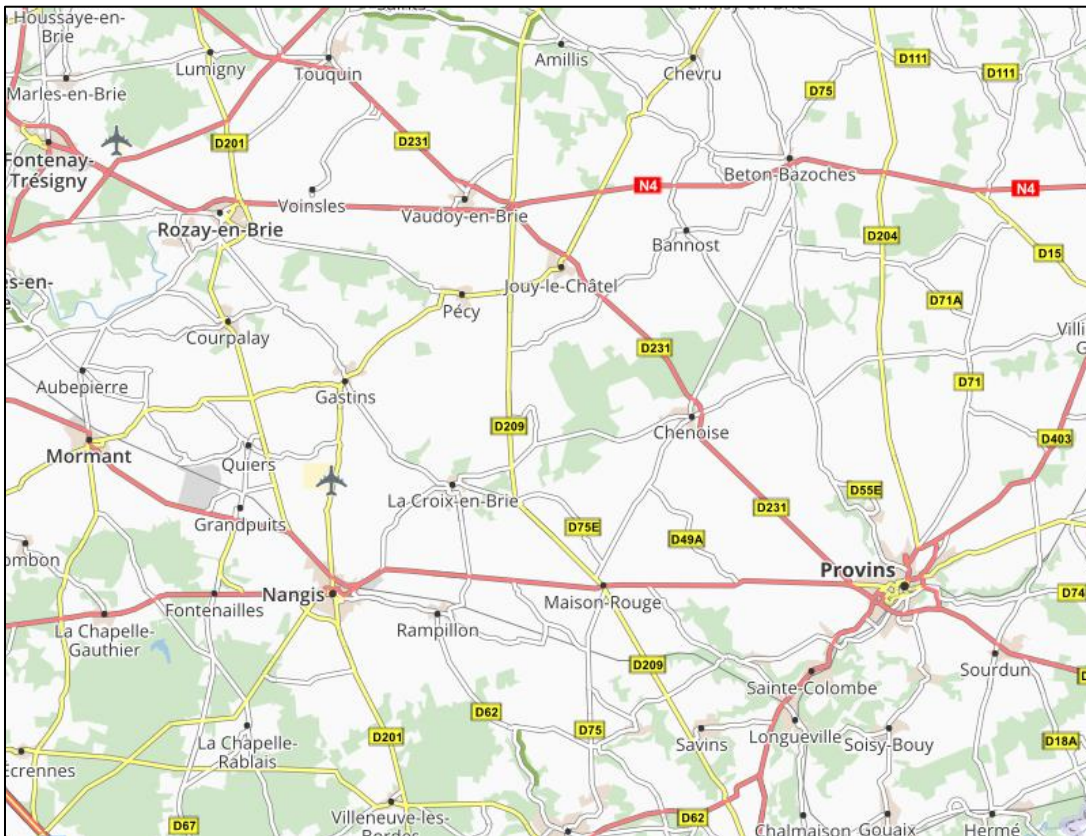
Un tissu commercial est également présent en cœur de bourg avec des commerces alimentaires (boulangerie, boucherie, épicerie, ainsi qu'un tabac-journaux)

La commune s'est attachée à offrir des espaces de stationnement à proximité immédiate du cœur de bourg afin de permettre un accès aisé à ces différents commerces et services.



### 3- TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

#### 3- Voies de communication :



À l'interface entre la RN 4 et Provins, la commune est traversée par plusieurs axe de communication d'importance qui maillent le territoire Seine-et-Marnais (Route Nationale 4, Départementales 231 et 209). Le cœur de bourg n'est pas directement impacté par le tracé de ces voies et le flux routier qu'elles génèrent. À noter cependant, le hameau du Corbier au Nord du finage qui est directement impacté par le tracé de la Route Nationale 4.

La RN 4 et la RD 209 font l'objet d'un classement en Route à Grande Circulation qui soumet ces axes de circulation et leurs abords aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

<b>Infrastructure</b>	<b>Classification</b>
RD231	Réseau structurant d'intérêt régional (S1)
RD209	Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)
RD215	Réseau secondaire de desserte (Sc1)
RD2b	
RD90	
RD215a	
RD2015	
	Réseau secondaire local (Sc2)

## 4- Déplacements :

### Déplacements individuels :

À l'instar de nombreuses communes de l'Est de la Seine-et-Marne, Jouy-le-Châtel est une commune résidentielle, marquée par une population mobile qui quitte quotidiennement la commune pour exercer son activité professionnelle à l'extérieur du territoire communal. Plus de 80 % des actifs résidants quittent quotidiennement la commune en majorité en direction de la Grande Couronne parisienne. Provins occupe cependant encore une place importante en matière d'attractivité liée à l'emploi accueillant environ une centaine d'actifs.

La commune dispose d'une offre en transport en commun, mais il apparaît nettement que la voiture individuelle reste le moyen de déplacement le plus usité à l'échelle de la commune.

### Déplacements collectifs :

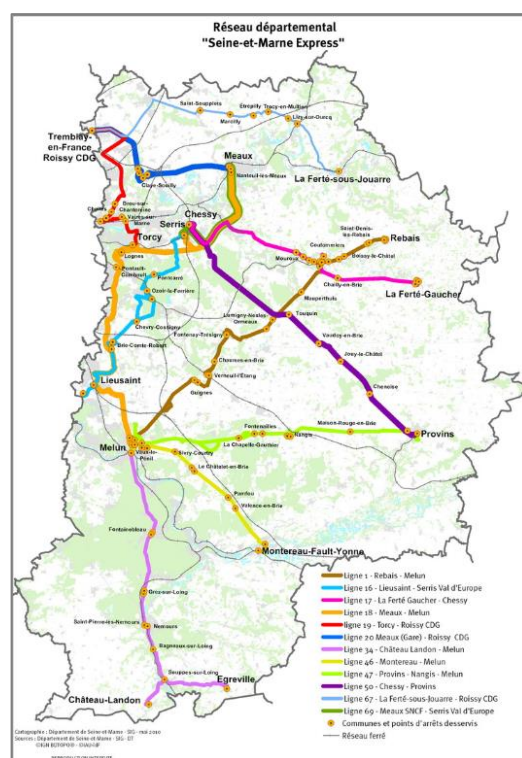
Jouy-le-Châtel est desservie par la ligne 50 du Seine-et-Marne Express qui assure la liaison entre Provins et la gare RER A de Chessy. Ce sont 28 allers et retours quotidiens qui sont proposés aux usagers.

### Chemins doux :

La commune de Jouy-le-Châtel n'a pas délibéré sur la préservation d'itinéraire de promenade et de randonnée, et il n'existe pas à l'heure actuelle de chemins de randonnées ou de cheminements identifiés à l'échelle de la commune en matière de déplacements doux.

La valorisation des chemins existants, permettant d'envisager des liaisons entre divers secteurs de la commune est un élément à prendre en compte dans le cadre de la réflexion du PLU.

### Circulation agricole :



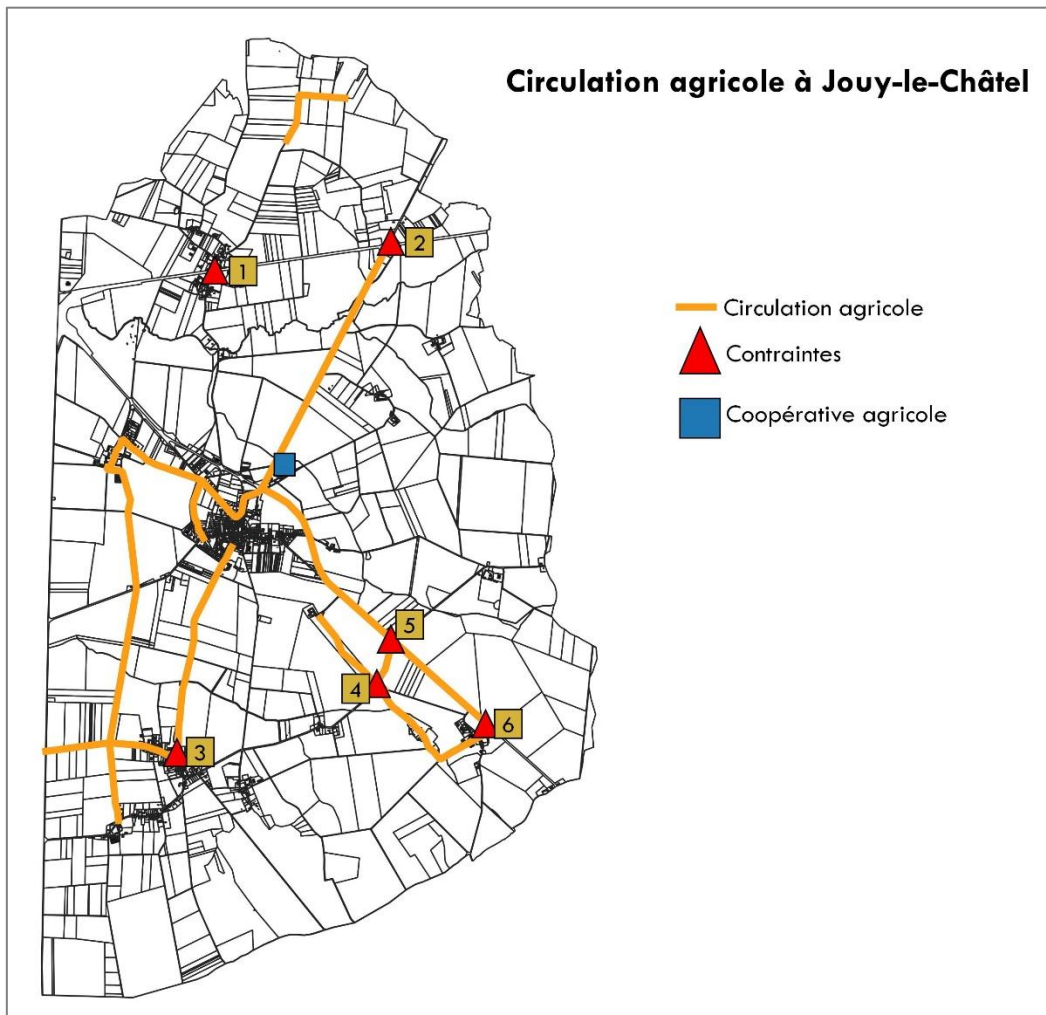
### **Numéro**

### **Descriptif**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Difficulté pour traverser la RN4 à cause du fort trafic routier       |
| 2 | Difficulté pour traverser la RN4 à cause du fort trafic routier       |
| 3 | Stationnement gênant (rue du Lavoisier et rue de la Hayotte)          |
| 4 | Difficulté pour s'insérer sur la RD90 à cause du fort trafic routier  |
| 5 | Difficulté pour s'insérer sur la RD231 à cause du fort trafic routier |
| 6 | Difficulté pour s'insérer sur la RD231 à cause du fort trafic routier |

La circulation agricole est très présente à Jouy-le-Châtel. Elle s'organise principalement entre les exploitations agricoles présentes sur la commune et la coopérative agricole située au Nord-Est du bourg. Cette circulation agricole est difficile sur certains secteurs notamment sur les principaux axes de circulation où le

trafic routier est important (RN4, RD231 et RD90), les engins agricoles ont donc du mal à s'y insérer. Il existe également des problèmes de circulation agricole liés à du stationnement gênant notamment au Petit Paris (rue du Lavoir et rue de la Hayotte) où des véhicules sont garés sur la chaussée ou à cheval avec le trottoir.



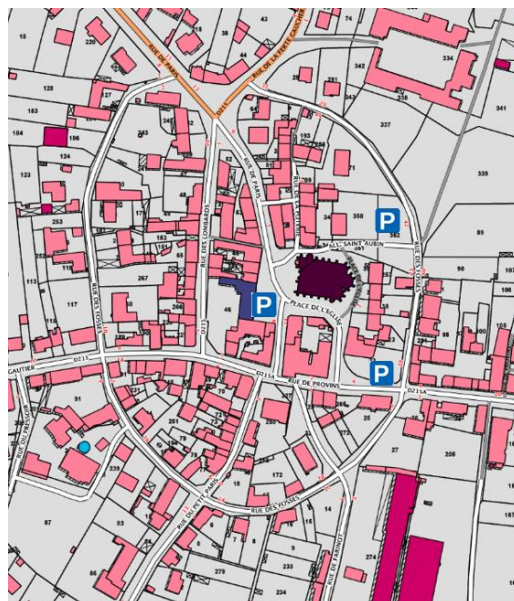
### **5- Stationnement :**

### 1.1.1. Capacité de stationnement :

La commune de Jouy-le-Châtel a mis en place plusieurs espaces de stationnement qui permettent de répondre aux besoins courants des habitants. En cœur de bourg, c'est un total d'une trentaine de places qui sont proposées (5 au niveau de la place de l'Église, une dizaine devant la salle communale, et surtout un parking de 20 places situé rue des Fossés, immédiatement accessible depuis la place de l'Église).

L'ensemble de la trame viaire sert également d'espaces de stationnement, en particulier à vocation résidentiel.

À noter, l'absence pour l'instant d'espace spécifique destiné au stationnement et à la recharge des véhicules électriques. Il n'y a également aucun espace de stationnement dédié aux vélos.



### Besoins de stationnement :

La problématique du stationnement résidentiel n'est pas sans poser de souci à la collectivité tant au niveau du bourg que des différents écarts.

L'offre de stationnement actuelle (places publiques à proximité en cœur de bourg, stationnement de la salle des fêtes) complété par le stationnement linéaire le long des voies de circulation permet de répondre aux besoins courants en matière de stationnement. Toutefois, la réorganisation du parc bâti en centre-bourg avec le morcellement des logements conduit la commune à tenter de réfléchir à une réorganisation du stationnement résidentiel, en particulier dans le cas de création de logements collectifs au droit de bâtiments existants.

À l'exception de ces logements, la quasi-totalité des logements présents sur la commune dispose de place de stationnement privé.

La réorganisation future du cœur de bourg, avec le démantèlement des installations de la coopérative agricole présentes rue de Farinot se doit d'être anticipée afin de pouvoir éventuellement créer de nouveaux espaces de stationnement.

De plus, le centre du bourg pourrait être réaménagé, de manière à pouvoir créer des emplacements dédiés aux véhicules électriques, ainsi qu'aux vélos, afin de diversifier l'offre de stationnement de la commune et développer les déplacements doux au sein du bourg.

En parallèle, il convient également de noter que dans le cadre de l'implantation du projet de collège, le Conseil Départemental de Seine-et-Marne souhaite réorganiser la desserte en transports en commun de la commune, en définissant un nouveau lieu pour l'arrêt du Seine-et-Marne Express auquel serait adjoint un parking pour les usagers du réseau de transport, libérant de fait certaines places en centre-bourg.

## **4- COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La communauté de communes est adhérente au Syndicat Départemental d'Aménagement Numérique qui a pour objet de permettre le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques à l'échelle du département.

L'objectif est de couvrir l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes par la fibre entre 2016 et 2021.

## **5- GESTION DES DÉCHETS**

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SMETOM (Syndicat Mixte de l'Est Seine et Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères) depuis le 1er janvier 2010 et dont le siège est situé à Nangis.

Le tri sélectif des déchets ménagers est instauré sur la commune avec un tri par foyer des briques alimentaires, des cartonnettes et petits cartons imprimés en couleurs, des emballages métalliques, des bouteilles et sprays en plastique au moyen de container individuel spécifique, dont le ramassage a lieu par quinzaine.

Une déchetterie intercommunale est située sur la commune à proximité du cimetière et permet la collecte des encombrants, et autres déchets non domestiques (gravats, huiles, encombrants, déchets verts ...).

Les ordures ménagères font l'objet d'un ramassage hebdomadaire. Ces produits sont directement à l'usine d'incinération de Montereau.

La collecte des emballages recyclables s'effectue tous les 15 jours. Les emballages collectés sont ensuite acheminés vers le centre de tri de Nangis où ils sont triés et valorisés au travers de filières de recyclage.

La collecte du verre et papier est basée sur l'apport volontaire aux points de collecte présents dans le bourg de Jouy-le-Châtel (rue des Fossés) et dans les hameaux du Corbier (en bordure de la RN4), de Fontaine-Pépin (rue des fermes – GAEC de Lugin) et des Orbies (route de Nangis – RD90).

## **6- EAU ET ASSAINISSEMENT**

### **1- Eau potable :**

La commune de Jouy-le-Châtel est alimentée par une eau souterraine provenant d'un puits situé à Bannost-Villegagnon captant la nappe des calcaires de Champigny et du Lutétien. L'eau distribuée en 2018 a été reconnue conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques à l'exception des pesticides, sans toutefois nécessiter de recommandations d'usages.

Le Syndicat de l'Eau de l'Est Seine et Marnais (S2E77) a la compétence eau pour la commune. La commune est intégrée dans le projet d'interconnexion du S2E77 qui a pour objectif d'assurer l'alimentation en eau des communes du syndicat par des

ressources de qualité conforme et de quantité suffisante. L'ensemble de l'interconnexion sera opérationnel en 2023.

Par ailleurs, un captage pour l'alimentation en eau potable est présent sur la commune : Jouy-le-Châtel 1 qui a été abandonné en 2007. Ce captage ne bénéficie pas d'arrêté préfectoral DUP d'instauration de périmètres de protection. Il conviendra de procéder au comblement de l'ouvrage conformément à la réglementation en vigueur ou de la poursuite de la procédure de protection de protection de captage.

De même, la commune est impactée par le périmètre de protection éloigné (PPE) du captage EDCH actif « Pécy 1 » BSS n°02217X0009/F, protégé par un arrêté de DUP n°11 DCSE EC 01 en date du 04 mars 2011.

La ressource en eau apparaît aujourd'hui suffisante au regard d'une évolution de la population communale. Cet aspect ne peut cependant être pris en compte à la seule échelle de la commune de Jouy-le-Châtel. En effet, le captage de Bannost-Villegagnon alimente plusieurs communes.

Le territoire communal couvre la nappe 3218 Albien – Néocomien captif considérée comme la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable.

Le territoire communal couvre la nappe de Champigny. Or, cette nappe est en tension quantitative structurelle (classée en zone de répartition des eaux, depuis le 12 octobre 2009 par arrêté préfectoral).

## **2- Assainissement :**

La gestion de l'assainissement à l'échelle de la commune s'effectue sous la forme d'un assainissement collectif au droit du bourg de Jouy-le-Châtel et sous la forme d'un assainissement individuel au droit des autres espaces urbanisés (hameaux, écarts).

Le bourg est équipé d'une station de traitement de type boues activées prévues pour un traitement de 600 EH. Cette unité de traitement présente de nombreux dysfonctionnements (indices de boues anormalement bas, pertes de boues importantes indiquant un manque de maîtrise de l'extraction des boues en excès) et il est prévu la réalisation d'une nouvelle unité de traitement (1420 EH) dont la mise en service est programmée pour l'automne 2022.

## **7- NUISANCES SONORES**

### **Nuisances sonores :**

L'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 classe les Infrastructures de Transport Terrestre (ITT) en 5 catégories en fonction des vitesses maximales autorisées. Il fixe les niveaux d'isolation acoustique auxquels doivent répondre les bâtiments affectés par le bruit.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est de :

- 300 m pour la catégorie 1 ;
- 250 m pour la catégorie 2 ;

- 100 m pour la catégorie 3 ;
- 30 m pour la catégorie 4.

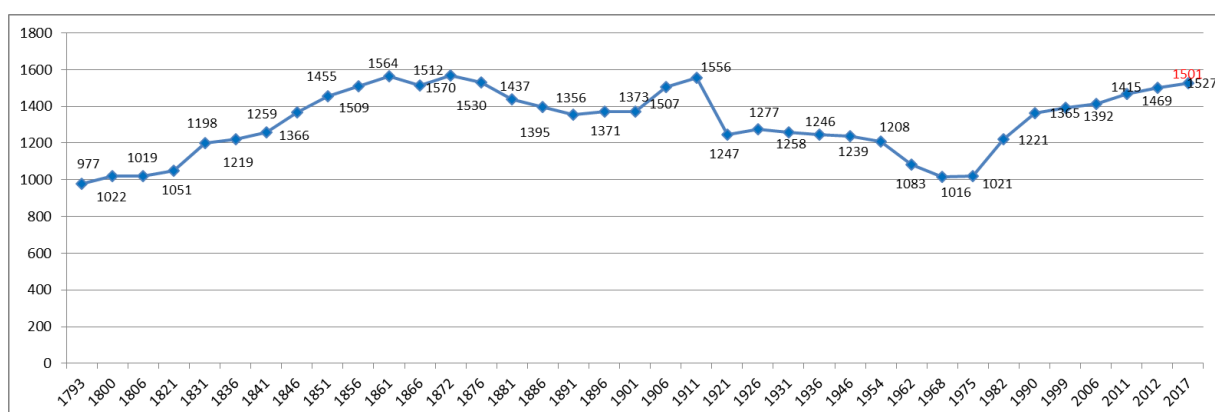
La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par plusieurs voies (la N4 et la RD 231) classées au titre des infrastructures de transport terrestre du fait des nuisances sonores qu'elles génèrent. En effet, la N4 est considérée comme une infrastructure de catégorie 2 à 3 en fonction du tronçon et la D231 est classée comme une infrastructure de catégorie 4.

## **B. CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE**

### **1- POPULATION ET PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES**

#### **1- Évolution de la population :**

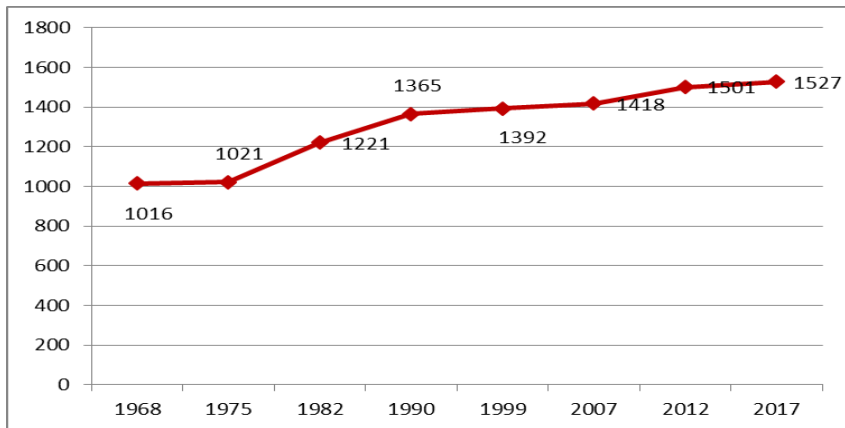
##### **Évolution générale :**



Bourg rural ayant connu très tôt une progression de sa population, Jouy-le-Châtel ne connaît une période de décroissance démographique qu'au lendemain de la Première Guerre mondiale. Cette phase d'exode rural reste mesurée, la population communale restant toujours supérieure à 1000 habitants.

À la fin des années 70, la commune amorce une phase de croissance démographique qui ne cesse de se poursuivre. En l'espace de 40 ans, la commune a connu une progression en valeur absolue de 500 habitants.

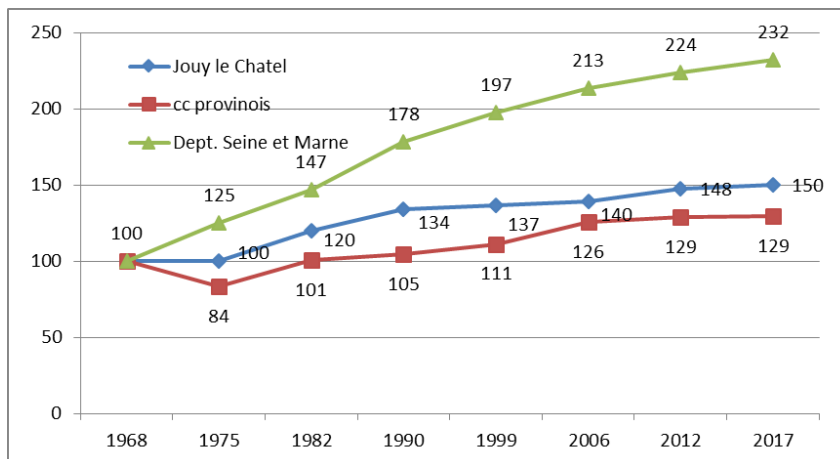
##### **Caractéristiques des évolutions récentes :**



La population communale connaît à l'instar de nombreuses autres communes de Seine-et-Marne une progression continue.

Depuis 1975 la croissance moyenne annuelle de la population communale est de l'ordre de 0.96 % et s'inscrit totalement dans la dynamique de développement du département. Après une petite phase de stagnation, la dynamique démographique amorce à nouveau une reprise, sur la période récente (2012-2017) la croissance annuelle moyenne est de l'ordre de 0.3 %/an.

### **Analyse comparée :**



L'Est seine-et-marnais, plus rural, connaît une évolution générale moindre que le reste du département. Cependant, cela tend à se modifier au cours des dernières années.

Le Provinois par exemple génère une nouvelle attractivité liée à un foncier moins onéreux,

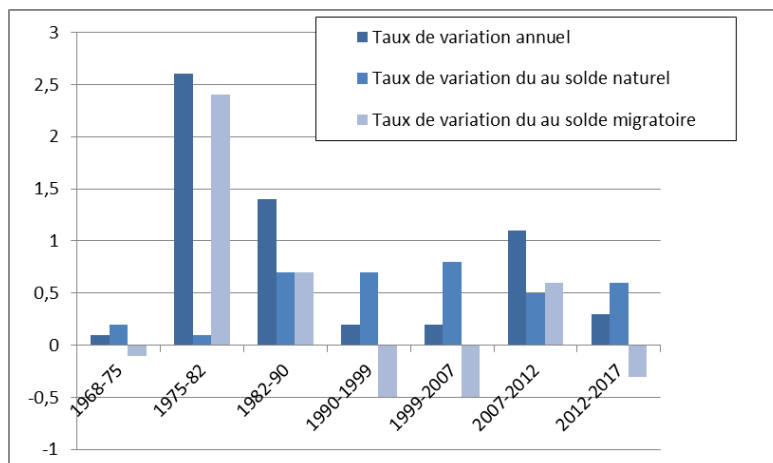
le développement de l'offre de transport même si celle-ci peut paraître insuffisante.

Le positionnement géographique au regard des axes de communication, de la proximité de point d'accès aux transports en commun, mais également l'offre de services locaux, en particulier en matière scolaire et périscolaire sont les points clés du développement des collectivités.

Jouy-le-Châtel au regard de son positionnement à proximité de la RN 4 de Provins, mais également de Coulommiers, de la présence d'une ligne régulière de transport en commun, ainsi que d'offre scolaire et périscolaire complète (garderie, cantine, centre de loisirs ...) s'inscrit de fait dans un espace d'attractivité qui explique pour partie le développement démographique de la commune.

### **Caractéristiques des évolutions démographiques**

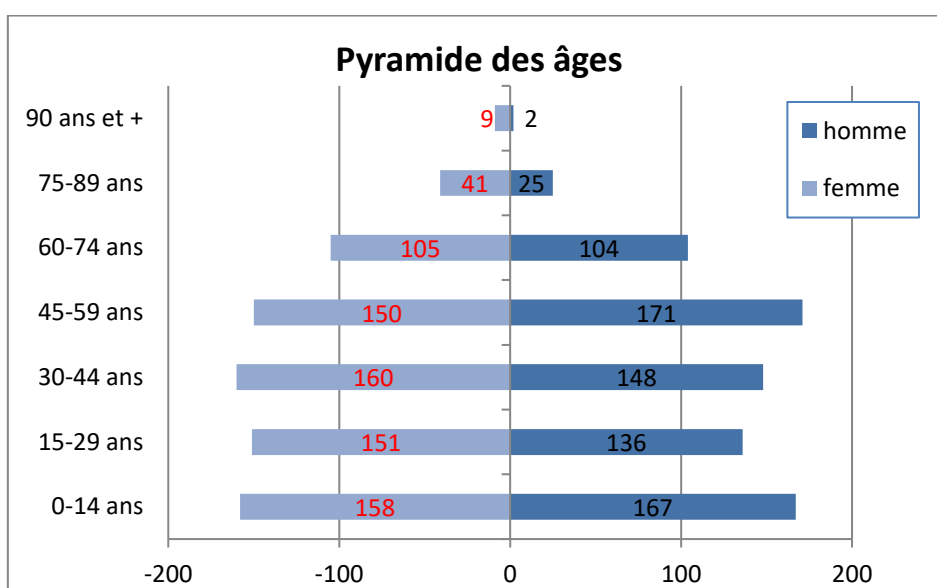
L'évolution démographique de la commune est relativement atypique au regard des évolutions générales. En effet, si l'amorce de la croissance démographique au début des années 70 est exclusivement due à l'arrivée de nouveaux habitants, à partir des années 80 la croissance de la population est essentiellement liée au solde naturel, le solde migratoire devenant même négatif durant les décennies 90 et 2000. La période récente se caractérise par un regain du solde migratoire qui est nettement excédentaire et un solde naturel qui reste toujours positif. Sur la période récente (2012-2017), le solde migratoire est à nouveau négatif.



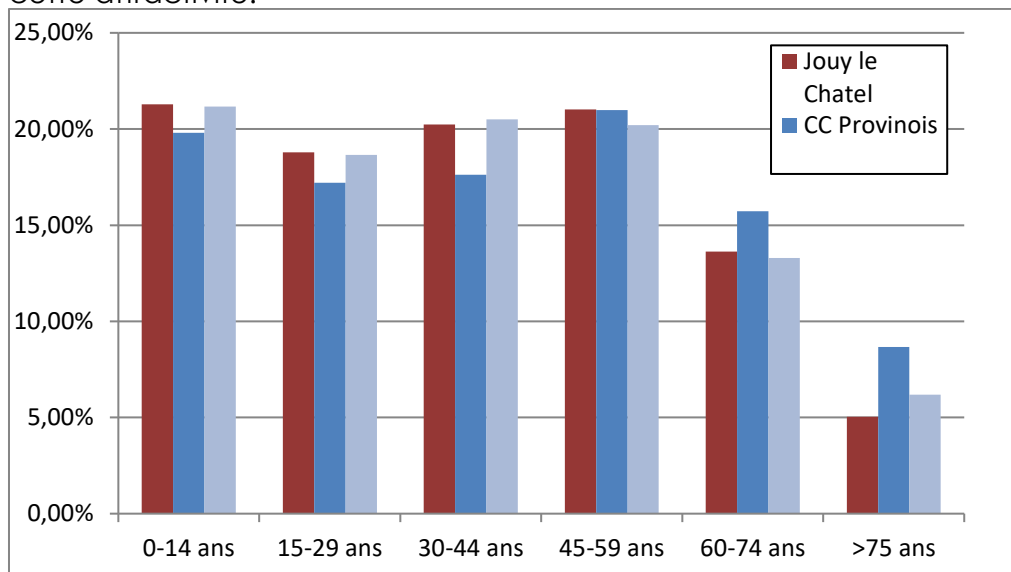
## 2- Structure de la population communale :

### Composition de la population :

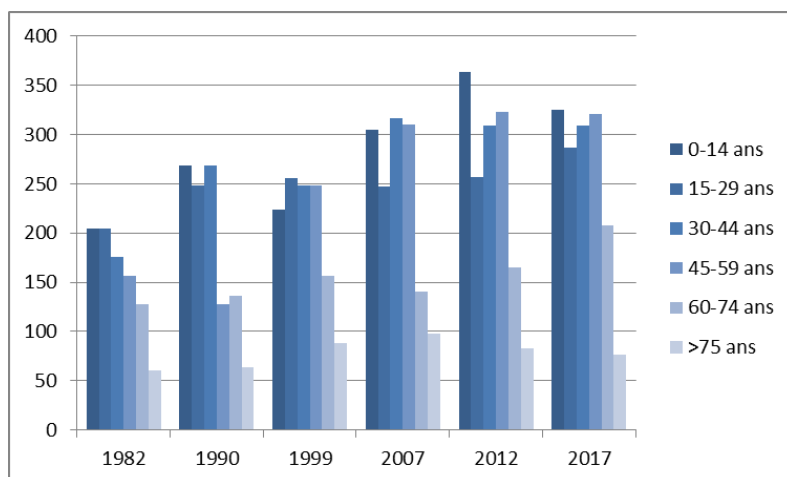
La population communale se caractérise par une assise large, la part des moins de 15 ans occupant une place importante dans la structure de la population. À l'image de nombreuses autres communes, la tranche d'âge des 15-30 ans se restreint en raison du positionnement de la commune qui implique un départ des étudiants et des jeunes actifs vers des pôles plus importants. Le cœur de la population communale s'organise dans les tranches d'âge « actives ». Les 30-60 ans, c'est-à-dire les couples avec enfants, ou ayant vu leur famille se développer au sein de la commune constituent la proportion la plus importante de la population communale, traduisant nettement le caractère résidentiel de Jouy-le-Châtel, où les habitants s'installent tout en conservant leur emploi, en particulier dans la grande couronne parisienne.



Jouy-le-Châtel s'inscrit dans la dynamique seine-et-marnaise de croissance démographique, avec une forte population de moins de 15 ans, des actifs résidents qui migrent quotidiennement. Le positionnement de la commune explique en partie cette attractivité.



## Évolution détaillée :



La population communale est jeune et la part des moins de 15 ans n'a cessé de progresser malgré une diminution sur la période récente (2012-2017).

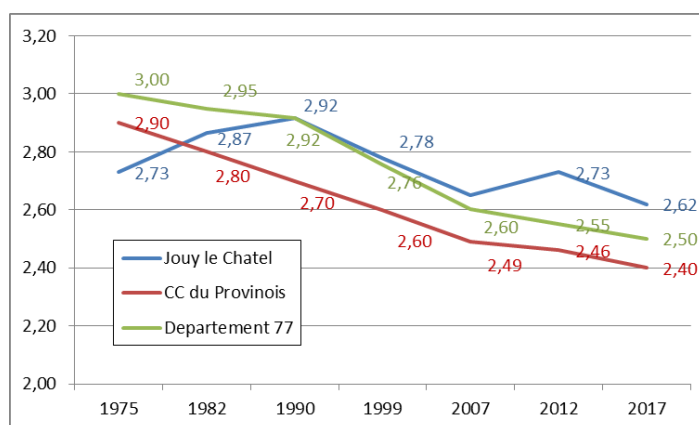
Toutes les tranches d'âge progressent. La part des jeunes actifs et étudiants reste stable et ne progresse pas à l'instar des autres classes d'âge.

La part des 30-44 ans tend à stagner depuis 2012, tout comme que celle des 45-60 ans. De manière globale, les différentes catégories d'âges ont connu une augmentation continue, avec une population en provenance le plus souvent de l'Ouest du département ou de la grande couronne qui s'installe sur la commune tout en conservant son emploi au sein de cette zone. La présence du Seine-et-Marne Express, l'accès au secteur de Marne-la-Vallée par la RD 231, la proximité de la RN4 sont autant d'éléments qui influent sur l'attractivité communale.

En parallèle, ces évolutions traduisent un vieillissement progressif de la population communale, les couples et familles s'installant sur la commune ayant tendance à s'y sédentariser. Cependant, cette tendance s'accompagne d'un départ des jeunes vers les pôles d'emplois et à diminution progressive du nombre de personnes par foyer.

Cette caractéristique renforce la typologie résidentielle de la commune avec une part de plus en plus importante de résidents propriétaires qui se caractérise par une diminution des mobilités résidentielles et des processus de décohabitation des jeunes adultes.

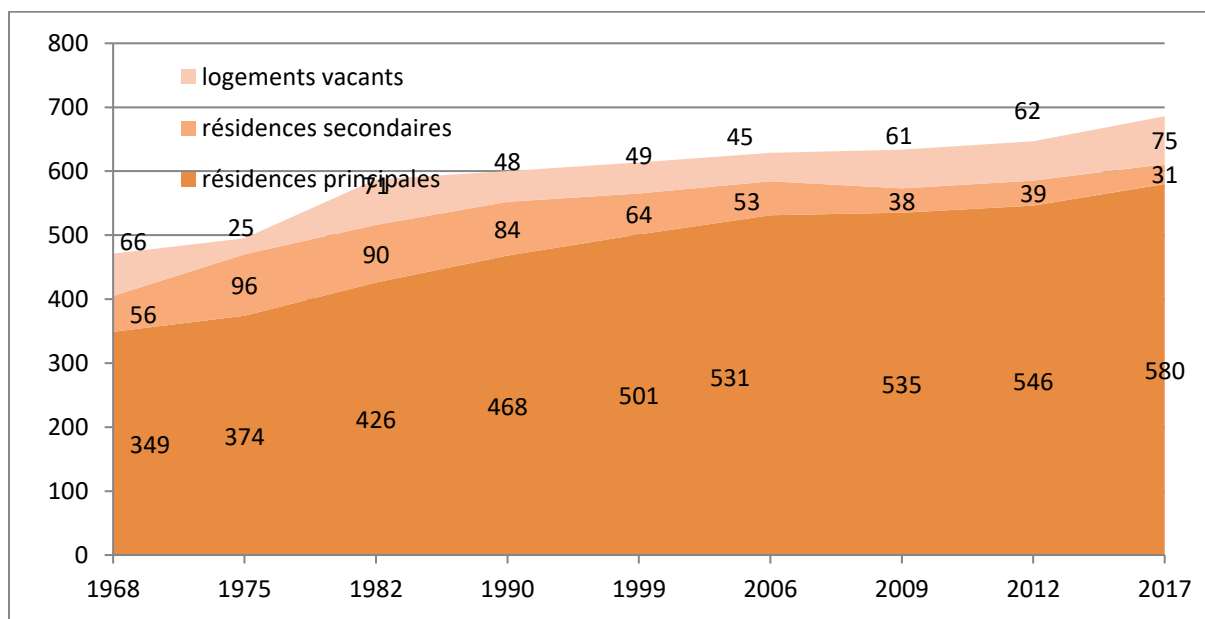
## **2- MÉNAGES**



Après une progression de la taille des ménages durant la période 1982-1990, le nombre moyen de personnes par foyer connaît une baisse continue à l'échelle de la commune à l'image des évolutions intercommunales et départementales. Il convient cependant de souligner que la taille des ménages à Jouy-le-Châtel reste importante avec plus de 2,6 pers par logements.

### 3- LOGEMENTS

#### 1- Évolution et répartition du parc :



Le parc de logements communal connaît une évolution soutenue depuis la fin des années 60. Cette forte progression du parc s'est essentiellement caractérisée par une progression des logements neufs. La vacance reste stable, après une hausse au milieu des années 2000. Cette tendance est cependant à relativiser dans la mesure où les logements neufs achevés, mais non occupés sont considérés comme vacants au moment du recensement.

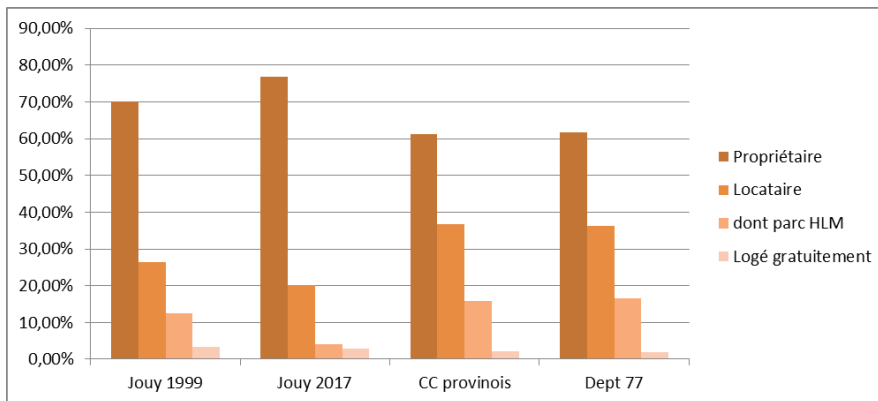
À noter également la nette diminution des résidences secondaires, au bénéfice des résidences principales.

Cette progression du parc de logements (en moyenne 0,6%/ an sur la période 1999-2017) est encore plus marquée au niveau des résidences principales qui ont connu une progression moyenne de 0,8%/an sur la même période.

#### 2- Structure du parc :

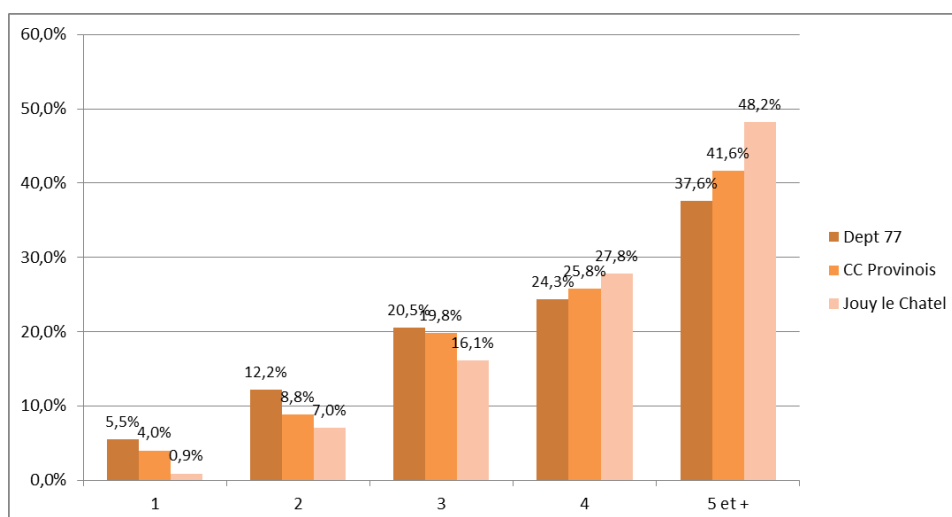
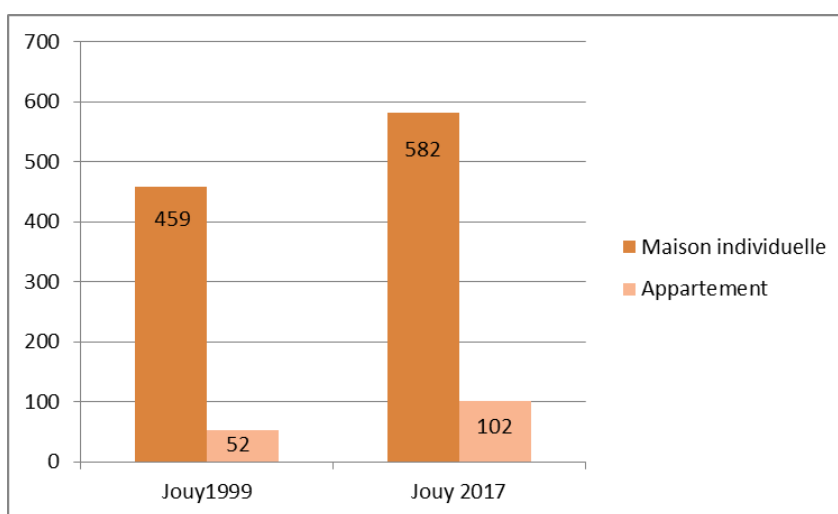
Si la construction neuve joue une part importante dans l'évolution du parc de logement de la commune, la transformation progressive des résidences secondaires en résidences principales et la mutation du parc vacant participent également à cette progression du parc des résidences principales.

Aujourd'hui Jouy-le-Châtel amorce une phase de transition dans la composition de son parc. En effet, si un projet de lotissement est en cours de réalisation, il convient également de souligner la réalisation d'une opération de création de logements collectifs en lieu et place d'un ancien site industriel. La réalisation de ce programme va permettre d'augmenter la part de logements locatifs à l'échelle de la commune qui aujourd'hui est environ de 20 %.



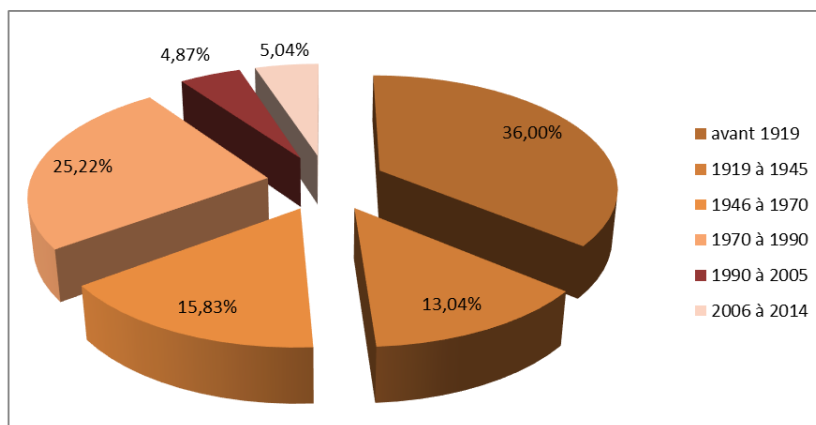
Jouy-le-Châtel reste une commune de propriétaires logeant principalement dans des logements individuels, confortant le caractère rural du bourg.

Les logements sont de grande taille : les T4 et T5 prédominent largement répondant de manière effective à la typologie de la population essentiellement composée de ménages actifs avec enfants.



### 3- Âge du parc :

L'importance de la commune dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, se retrouve dans la composition du parc. Encore aujourd'hui et malgré le développement du parc de logements, près de 49% des logements recensés sur la commune datent d'avant 1919.

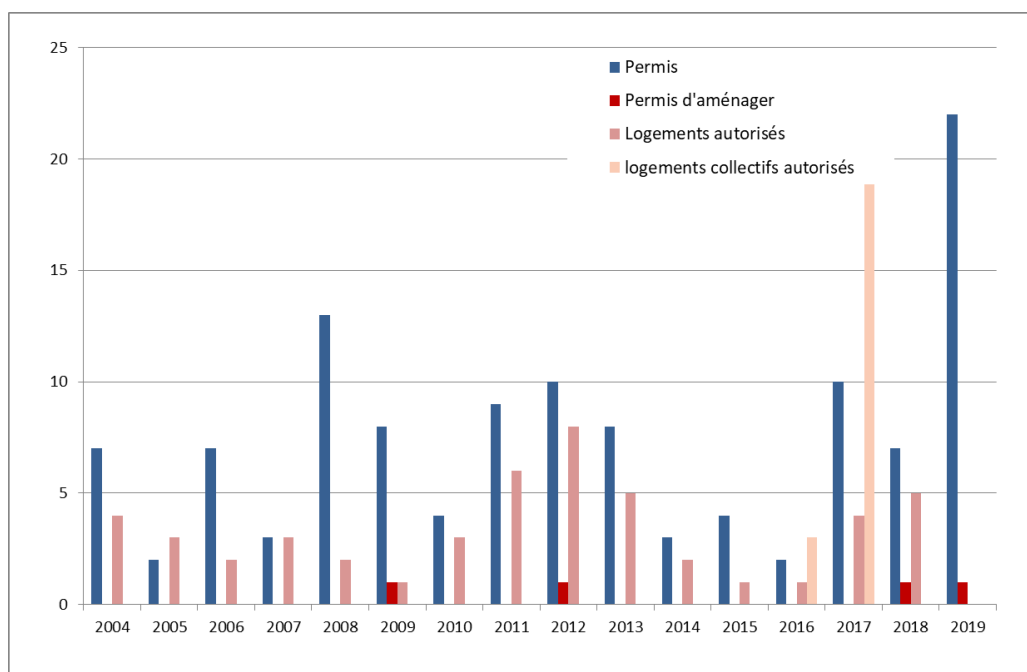


La dynamique de construction apparaît particulièrement prégnante entre 1970 et 1990, ¼ des constructions existantes datant de cette période.

Contrairement à d'autres communes de taille identique ou proche, Chenoise par exemple, Jouy-le-Châtel n'a pas connu de grandes opérations de programme de lotissement.

Depuis 1990 et jusqu'en 2014, ce sont une soixantaine de nouvelles constructions qui ont été réalisées soit environ 10 % du parc total. Au regard de cet état de fait et malgré la croissance démographique que connaît la commune, il convient de souligner que la dynamique de constructions reste modérée.

### 4- Constructions neuves :



L'analyse de la construction récente sur la commune laisse transparaître une certaine irrégularité dans la création de logements, irrégularité essentiellement due au caractère des opérations, le plus souvent des lotissements, qui génèrent une progression en dents de scie du parc de logements.

La majorité des logements créés au cours de la dernière décennie sont des logements individuels. Il faut cependant noter quelques opérations ponctuelles de création de logements collectifs, en particulier un permis déposé en 2017 prévoyant la réalisation de 19 logements.

Entre 2004 et 2019, c'est une soixantaine de nouvelles résidences principales qui ont été créées sur la commune dont environ 25 constructions neuves, les autres étant dues essentiellement à la mutation du parc de résidences secondaires.

Le ratio moyen de progression du parc de logements apparaît comme relativement soutenu avec la création moyenne annuelle d'environ 3 logements sur la période 1999-2017.

#### **4- ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE**

Jouy-le-Châtel s'inscrit depuis le début des années 70 dans une dynamique de croissance démographique associée à une progression du parc de logements. Cette progression du parc est due principalement à la création de nouveaux logements, mais elle s'appuie également sur une mutation du parc vacant et des résidences secondaires.

Depuis 1982 la croissance moyenne annuelle de la population communale a été de l'ordre de 0.97 %/an, durant la même période la croissance du parc des résidences principales a été de 0.82 %/an.

	Logements	Résidences principales	Population
1982-1990	+0,28%/an	+1,23%/an	+1,47%/an
1990-1999	+ 0,26 %/an	+0,88 %/an	+0,22%/an
1999-2007	+ 0,23 %/an	+ 0,69 %/an	+0,27%/an
2007-2012	+ 0,64%/an	+ 0,44%/an	+ 0,98%/an
2012-2017	+ 1,17%/an	+ 1,04%/an	+0,29%/an

Cette croissance n'est cependant pas uniforme au cours des décennies. On constate que la période récente 2012-2017 se caractérise par une tendance en hausse avec sur cette période une progression annuelle de la population, de l'ordre de 1,17 %.

La progression de la population s'est accompagnée d'une progression du parc de logements et des résidences principales, progression moins forte traduisant une augmentation du nombre de personnes par logements. En effet, Jouy-le-Châtel conserve un taux moyen d'occupation par logements stable, avec une taille des ménages de l'ordre de 2,6 pers/logement.

La hausse de la vacance constatée sur cette même période, correspond à la fois à des logements en cours d'achèvement et à des transactions immobilières qui se sont caractérisées par la reprise de logements existants et la création de nouveaux logements.

Entre 1999 et 2017, ce sont **135 nouveaux habitants** qui ont été recensés sur la commune et **79 nouvelles résidences principales** dont 1/3 est issu de la mutation du parc des résidences secondaires et des logements vacants.

D'une manière générale, Jouy-le-Châtel à l'image des nombreuses communes rurales de la Brie s'inscrit dans une dynamique démographique soutenue, accompagnée d'une augmentation de son parc de logements. Au regard des éléments d'analyse, le constat actuel est que toute nouvelle création de logements à l'échelle de la commune est génératrice d'un gain net de population.

## 5- ÉCONOMIE ET ACTIVITÉS

### 1- Actifs communaux :

Les actifs résidents ont progressé à l'image de la population communale. Si l'emploi non-salarié est resté relativement stable, il convient de noter une progression au cours des 5 dernières années des actifs sans emploi qui représentent aujourd'hui 6,8% % de la population active.

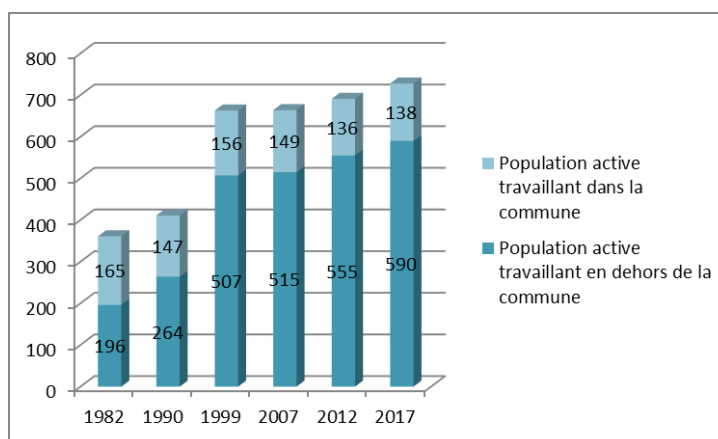
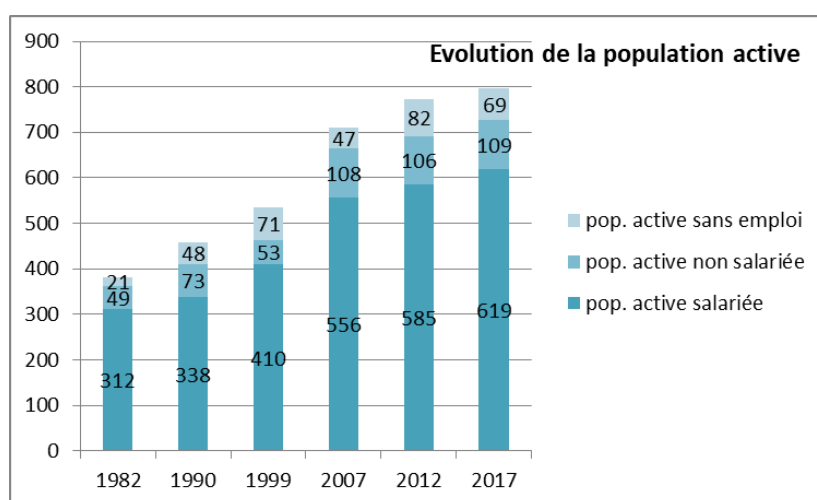
### 2- Lieu de travail des actifs :

La part des actifs résidents reste relativement stable aux alentours de 135-150 habitants exerçant quotidiennement leur activité au sein de la commune. Au regard de la progression de la population active, il apparait clairement que la plupart des actifs quittent quotidiennement la commune pour aller exercer leur activité à l'extérieur.

### 3- Emplois communaux :

Jouy-le-Châtel reste toutefois un espace d'emplois. En effet, ce sont environ 266 emplois qui sont recensés à l'échelle de la commune. Les services présents au sein de la commune, mais également de nombreuses activités artisanales ou en lien avec l'activité agricole ainsi que l'activité extractive génèrent des emplois sur la commune. Cette offre d'emploi reste relativement stable au cours du temps

### 4- Activités locales et services :



La commune accueille plusieurs activités économiques tant en matière de commerces, de services, d'artisanat, mais également en matière agricole, et d'activité extractive. Ce sont en effet près de 270 emplois qui sont recensés sur la commune.

Les artisans et commerçants de proximité (boulangerie, épicerie, boucherie ...) sont présents au cœur du bourg. Concernant les activités artisanales de « petite production » (peinture, menuiserie ...), plusieurs entreprises liées au bâtiment sont installées sur la commune, non seulement au niveau du bourg, mais également dans les différents hameaux. Par ailleurs, la CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats 11 établissements en activité avec vitrine en décembre 2019 dont 7 concentrés dans une centralité commerciale principale sur le territoire communal.

À noter aussi, la présence d'un restaurant le long de la RD 231 en limite Sud avec la forêt de Jouy et la commune de Chenoise, mais également le long de la Nationale 4 un garage poids lourds.

À la différence d'autres communes, l'activité économique est relativement « éparpillée » au niveau géographique. En effet, la commune dispose de 6 Zones d'Activités Economiques (ZAE) et 2 Zones d'Activités Economiques Spécifiques (ZAES)<sup>1</sup>. Les 6 ZAE sont situées principalement à proximité des grands axes de circulation (voir carte ci-après) notamment la RN4 et la RD321. De plus, une ZAE est identifiée à Fontaine Pépin. Il s'agit d'une zone à urbaniser qui était prévue dans le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais ce projet ne devrait pas être reconduit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Concernant les 2 ZAES, elles correspondent à 2 carrières en activité.

---

<sup>1</sup> Source : Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne

LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET  
LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES SPECIFIQUES  
DE JOUY-LE-CHATEL EN DECEMBRE 2019



0 1000 m

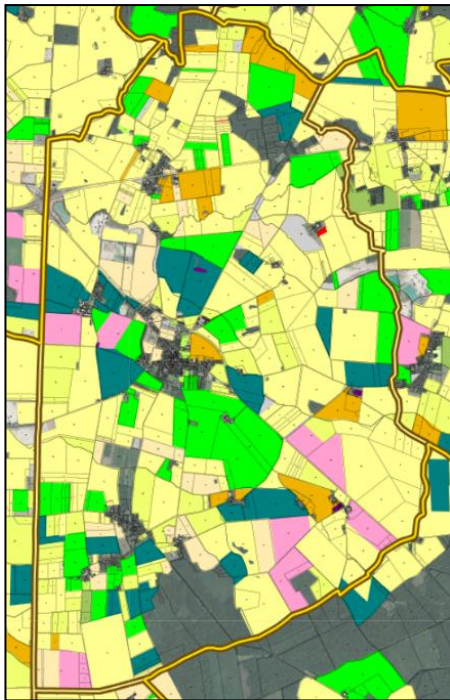
- Limites communales
- Zones d'Activités Economiques
- Zonage à vocation économique spécifique
- Zonage à vocation uniquement économique



Conception: CCI Seine-et-Marne- Service Aménagement  
du Territoire  
Sources: IGN Bd Géoroute, CartoPLU DRIEA-DDT77,  
DDT77/CCI Seine-et-Marne: Observatoire des ZAE

## **5- Activités agricoles :**

### **Organisation du territoire agricole :**



Le territoire communal s'inscrit totalement dans la région agricole de la Brie. La configuration du parcellaire agricole, l'organisation des exploitations sont caractéristiques de la typologie agricole du plateau de Brie.

Les terres cultivées sont la forme d'occupation de l'espace prépondérante à l'échelle de la commune. En effet, à l'échelle du finage communal qui couvre 3768 ha, les surfaces agricoles représentent plus de 80 % de cette emprise.

L'agriculture communale suit une orientation technico-économique quasi-exclusivement basée sur la culture des céréales et des oléo-protéagineux. La superficie toujours en herbe est faible, voire inexistante.

Cette orientation technico-économique se traduit nettement dans le cadre des assolements de la commune avec une prédominance du blé et du maïs pour les céréales et des oléo-protéagineux.

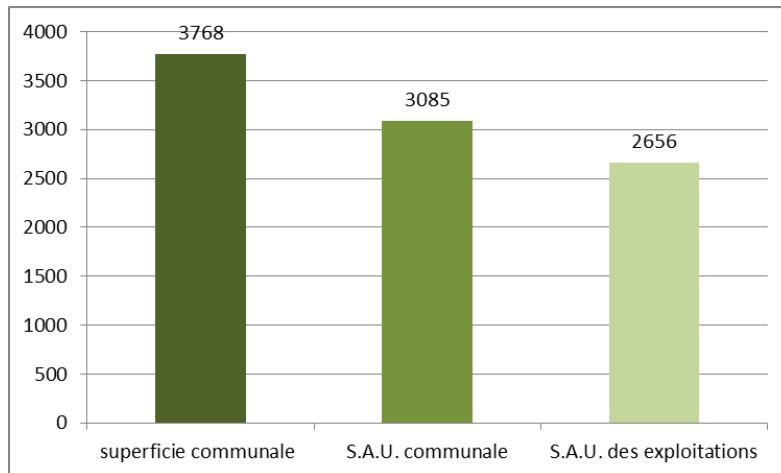
La prise en compte de l'économie agricole, non seulement l'outil économique que représente les terres arables de la commune, mais également les exploitations présentes au sein du territoire communal, se doit d'être intégrée dans la réflexion communale du PLU, tant dans une logique de préservation des espaces agricoles que d'anticipation des évolutions structurelles des exploitations.

Dans ce cadre, il convient de noter que comme dans de nombreux secteurs de la Brie, le territoire communal comprend de nombreux hameaux et écarts initialement dévolus à l'agriculture. Ces espaces bâtis ne sont cependant plus tous dévolus à l'activité agricole et une prise en compte de leur caractère actuel se doit d'être intégrée dans le projet communal. Par ailleurs, le bâti rural souvent emblématique (importante ferme sur cour), ne se prête pas toujours aux évolutions structurelles des exploitations et le projet communal se devra de prendre également l'évolution de ces bâtiments ainsi que les besoins de développement des exploitations en activité.

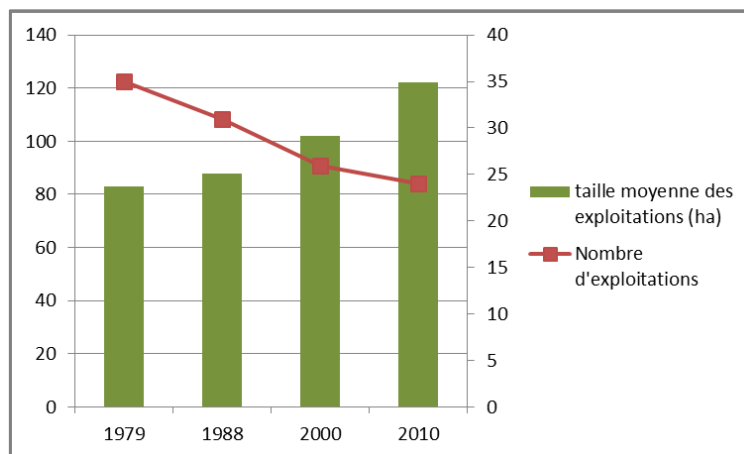
Certains de ces bâtiments présentent en effet des caractéristiques architecturales remarquables qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Les possibilités de reconversion de ces bâtiments se devront donc d'être intégrées dans le projet communal.

## Structures agricoles :

Jouy-le-Châtel est avant tout une commune agricole, avec plus de 80 % de son finage dévolu aux terres cultivées.



Les exploitations y sont encore nombreuses (plus d'une vingtaine recensée en 2010) et essentiellement implantées dans les hameaux et au sein d'écarts.



Ce nombre important d'exploitations ne doit pas éluder les phénomènes classiques de concentration et de réorganisation des structures agricoles, leur nombre ayant diminué de plus de moitié depuis les années 80.

La réorganisation des structures agricoles et le devenir des corps de ferme, en particulier les fermes briardes isolées, sont des éléments à aborder dans le cadre de la réflexion du PLU. En effet, certains de ces bâtiments ont perdu ou vont perdre cette vocation initiale et il convient d'anticiper leur devenir.

## **6- Activités de carrières :**

### **Contexte local :**

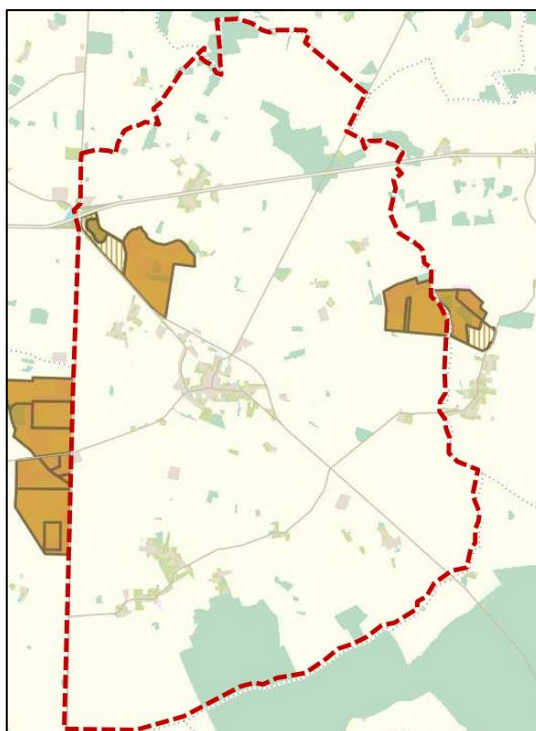
L'activité extractive occupe également une part importante à l'échelle de la commune en matière d'occupation de l'espace. Deux sites sont actuellement en cours d'exploitation sur le territoire communal, et un secteur d'exploitation a été prévu lors d'une adaptation du POS à la fin des années 2000.

La situation géologique de la commune au cœur du plateau de Brie offre d'intéressantes perspectives en matière de valorisation des calcaires massifs. Extraits et partiellement traités sur place, les calcaires permettent d'offrir une alternative intéressante aux alluvions calcaires extraites dans les vallées.



### **État des lieux :**

Deux sites d'extraction sont actuellement en cours d'exploitation sur le territoire communal, l'un au Nord à proximité de la RN 4 et l'autre à l'Est en limite avec la commune de Bannost-Villegagnon. La commune voisine de Pécy est également concernée par cette activité.



### **Contexte réglementaire : PLU et activité extractive :**

Le Plan Local d'Urbanisme n'autorise pas de fait l'exploitation de carrières. Cependant, au travers de ses dispositions graphiques et réglementaires, il définit et précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Concernant l'exploitation et la mise en valeur des ressources du sous-sol, les dispositions réglementaires du PLU permettent l'identification au sein des documents graphiques de secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Indépendamment de cette disposition, ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui encadrent les autorisations d'exploitation de carrières. Les carrières relèvent du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le Code de l'Environnement définit l'ensemble des obligations qui s'imposent à ces installations. Leur activité s'exerce sous la tutelle du ministère de l'Écologie

Toute ouverture ou extension de carrière suppose une autorisation préfectorale et se déroule en 5 étapes :

- constitution d'un dossier de demande d'autorisation qui contient comme pièce maîtresse une étude d'impact ;
- dépôt du dossier à l'examen des services de l'État ;
- mise en enquête publique du dossier et de l'ensemble du projet ;
- avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- arrêté préfectoral autorisant ou non l'exploitation.

L'arrêté préfectoral d'autorisation précise :

- les modalités techniques d'exploitation sur le site concerné ;
- les obligations à respecter en matière de protection de l'environnement ;
- les mesures à prendre pour assurer la santé et la sécurité du personnel ;
- les dispositions relatives au réaménagement des terrains après exploitation.

Le respect de l'application de l'arrêté préfectoral est contrôlé régulièrement par l'inspecteur des installations classées qui relève de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE).

### **Perspectives :**

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune avait fait l'objet en 2009, d'une procédure de révision simplifiée afin de réorganiser les périmètres exploitables à l'échelle de la commune. Dans le cadre de cette réorganisation, un nouvel espace potentiel d'exploitation avait été défini sur la frange Ouest de la commune en limite avec la commune de Pécy. Cette emprise est d'une superficie de 44 ha.

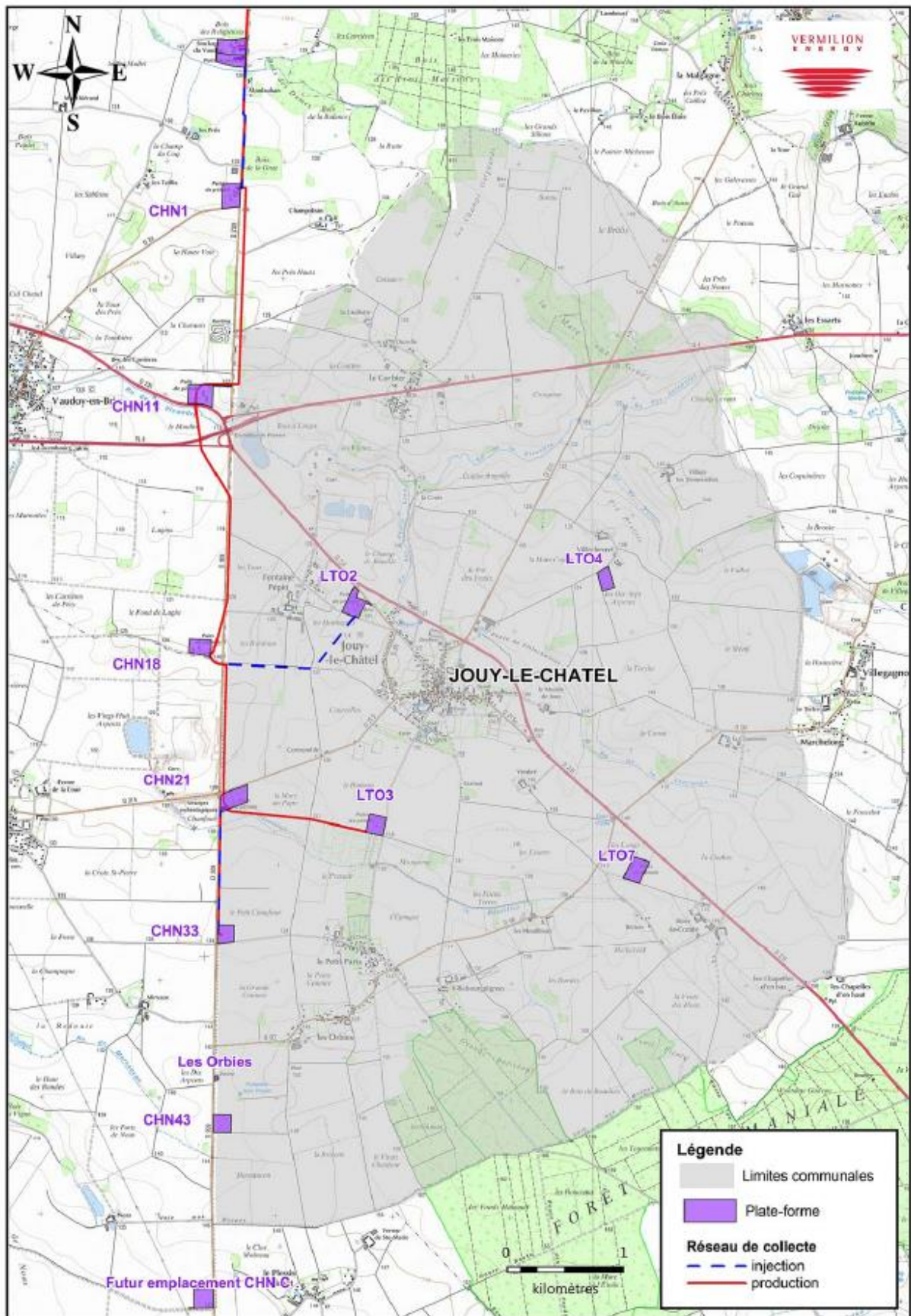
Dans le cadre du développement de l'activité, une seconde extension est prévue pour la partie Est du territoire. En effet, concernant cette partie à l'Est, les études menées par la société exploitante estiment que les secteurs actuellement exploités seront épuisés d'ici la fin de la décennie et nécessite donc l'ouverture de zone supplémentaire. L'ouverture d'une nouvelle zone exploitable, d'une superficie d'environ 75ha et donc nécessaire pour pérenniser l'activité dans le temps.

Aujourd'hui, on retrouve donc 123ha de carrière en exploitation et 120ha destinés à une exploitation ultérieure.



### **7- Activités d'extraction de pétrole :**

Plusieurs puits de pétrole, regroupés en plateformes, sont présents sur la commune (voir carte ci-après). Ils sont exploités par la société VERMILION dans le cadre de la concession de « Champotran ».



## **C. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

Pôle relai à l'échelle de l'Est seine-et-marnais, à l'interface entre l'agglomération provinoise et la RN4, bénéficiant d'un positionnement intéressant à l'échelle de l'Est seine-et-marnais, la commune de Jouy-le-Châtel connaît après plusieurs décennies une hausse continue et soutenue de sa population communale.

Cette croissance démographique est intrinsèquement liée au développement du parc de logements, inscrivant la commune dans une logique résidentielle avec une part d'actifs effectuant des migrations quotidiennes vers leur lieu de travail de plus en plus importante.

La croissance de la population, initialement liée à un solde migratoire nettement excédentaire, a peu à peu été complétée par un solde naturel positif, mais qui restait nettement inférieur. Cette forte évolution de la population s'est accompagnée d'un rajeunissement de la population communale, aujourd'hui caractérisée par une prédominance d'actifs en famille avec enfants.

Par ailleurs, il convient de souligner que le bourg de Jouy-le-Châtel bénéficie d'une offre de commerces et de services de base qu'il convient de conforter et surtout de préserver en particulier au regard des habitudes de déplacement des habitants.

Au cœur d'un territoire de projet, bénéficiant d'un positionnement intéressant, l'un des enjeux du projet communal va résider dans la mise en place d'action à même de conforter le statut de la commune. Des possibilités en termes de valorisation du tissu commercial local, d'accueil de nouvelles activités économiques existent à l'échelle du territoire, et le PLU doit être un outil permettant de concourir à la réalisation de ces objectifs.

En parallèle, le PLU doit permettre la concrétisation d'un projet structurant porté par le Département de Seine-et-Marne et qui va asseoir l'attractivité de la commune à l'échelon local. En effet, l'implantation d'un collège à Jouy-le-Châtel va renforcer l'attractivité communale tant en matière de logements que de commerces et de services.

L'objectif de fond du projet communal est de tenter de concilier la préservation des richesses agricoles et naturelles de la commune, tout en mettant en œuvre les conditions d'une poursuite du développement de la commune, développement en cohérence avec les capacités et les fonctionnements de la collectivité.

L'objectif mis en avant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme va s'appuyer sur une volonté d'encadrement du développement urbain en privilégiant le comblement des dents creuses et des trous dans le tissu urbain qu'il convient de le souligner sont peu nombreux, mais également à prévoir des espaces de développement de l'urbanisation ou d'accueil des activités économiques.

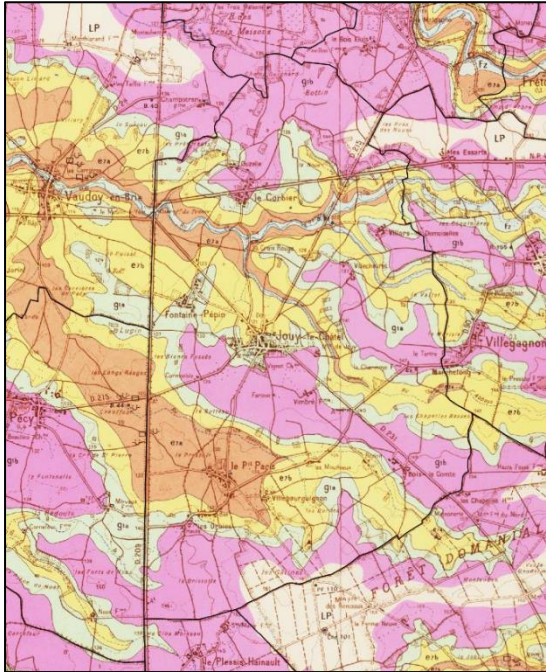
Ces différents objectifs devront également veiller à conserver le caractère rural de la commune, en assurant la préservation de la trame bâtie en organisant le développement spatial, non seulement à l'échelle du bourg, mais également des nombreux écarts qui ponctuent le territoire.

La place importante occupée par l'agriculture dans le fonctionnement économique communal va également conduire à la mise en œuvre d'objectifs susceptibles de permettre d'assurer la préservation des outils de production liés à cette activité, par la protection des terres agricoles au sens large et par la prise en compte des potentialités d'évolution des exploitations.



## 2- GÉOLOGIE ET FORMES DU RELIEF

### 1- Géologie communale :



Le territoire communal marque la transition entre les couches argilo-marneuses et argilo-calcaires à meulières du Sannoisien et les couches calcaires de Champigny du Ludien.

La structure argilo-calcaire à Meulière qui constitue la plate-forme structurale du plateau occupe ainsi de grandes étendues. C'est l'horizon du calcaire de Brie qui est recouvert par d'important placage de limons des plateaux.

Cette nature limono-argileuse des sols du plateau constitue un substrat intéressant aux cultures qui sont aujourd'hui la caractéristique essentielle de l'occupation des terres à l'échelle de la commune. Certaines de ces parcelles ont fait l'objet d'aménagements spécifiques permettant au

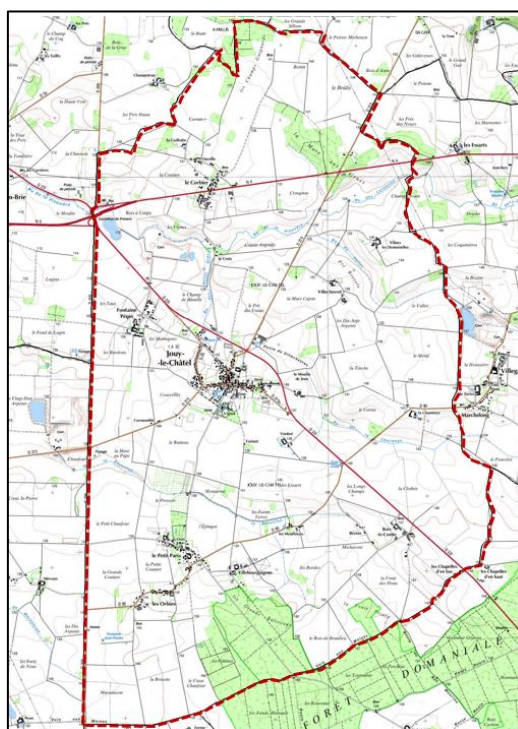
travers de drainage un ressuyage plus rapide des terres et une mise en culture plus aisée.

Par ailleurs les calcaires de Champigny présents après décapages offrent d'intéressants gisements en matière d'exploitation de la ressource du sous-sol.

## **2- Formes du relief :**

Le territoire communal présente une topographie plane, caractéristique du plateau de Brie avec une très faible variation altimétrique.

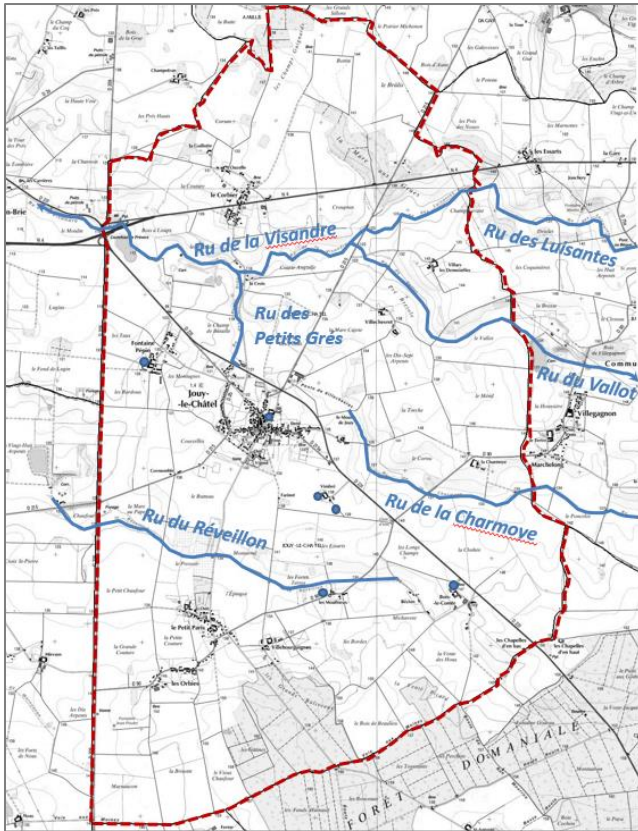
Les axes hydrauliques de faible importance marquent légèrement le paysage et la topographie, créant de petites inflexions.



## **3- HYDROLOGIE**

### **1- Eaux superficielles :**

Le territoire communal se situe dans le bassin versant de l'Yerres pour lequel un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est exécutoire et porté par le SyAGE (syndicat mixte). Le SyAGE exerce la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) sur le bassin versant de l'Yerres depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.



Le réseau hydrographique communal se compose de plusieurs cours d'eau : le ru du Réveillon, le ru de la Visandre, le ru des Petits Grès, le ru des Luisantes, le ru du Vallot et le ru de la Charmoye.

Les débits de ces différents axes hydrauliques sont marqués par des fluctuations importantes liées à son caractère pluvial conditionné par la présence de nombreux drains qui en ressuyant rapidement les terres agricoles viennent gonfler son débit à la suite d'épisodes pluvieux.

Ce régime conduit à un encaissement marqué des cours d'eau qui sont perceptibles dans le paysage communal.

## **2- Zones humides :**

La définition des zones humides est celle de la loi sur l'eau (article L211-1 du Code de l'Environnement) : « On entend par zones humides, les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

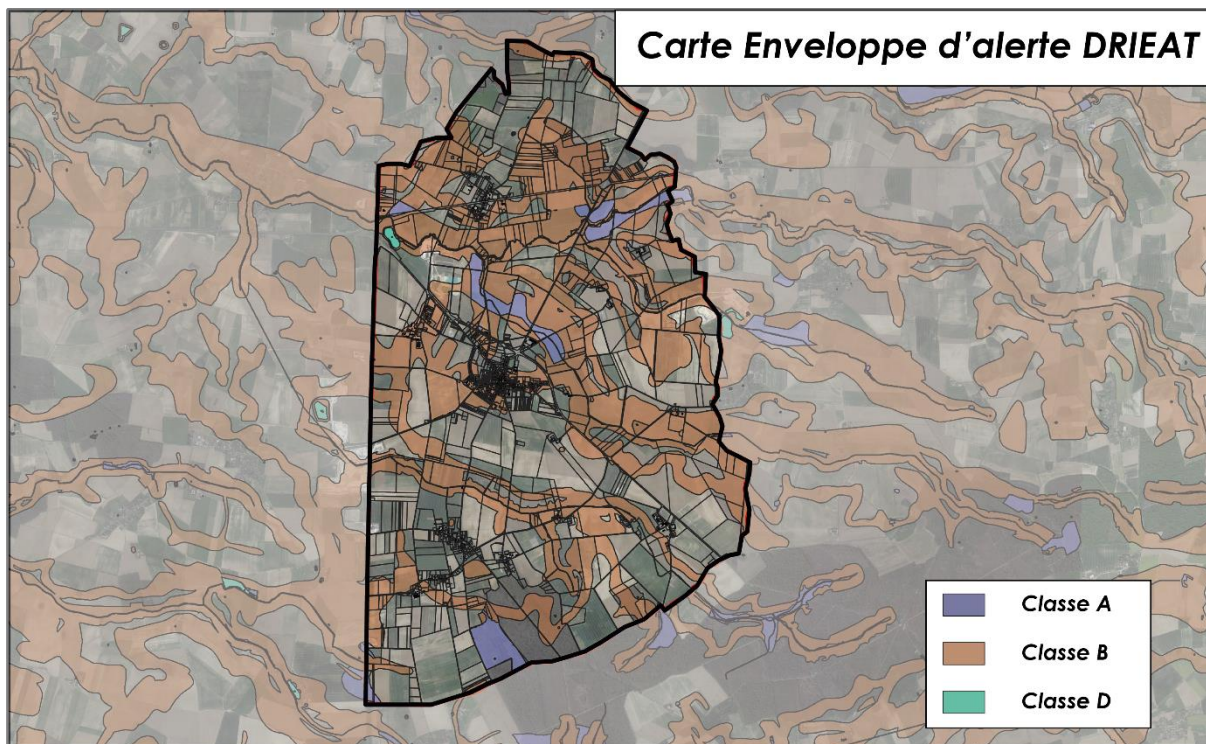
Les zones humides sont un réel atout pour la commune, car elles sont essentielles pour la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent, telles de grosses éponges, de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau à la saison sèche. D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce à leur végétation caractéristique, et permettent d'épurer les eaux avant le relargage dans le cours d'eau.

Enfin, ces espaces naturels sont également d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules...

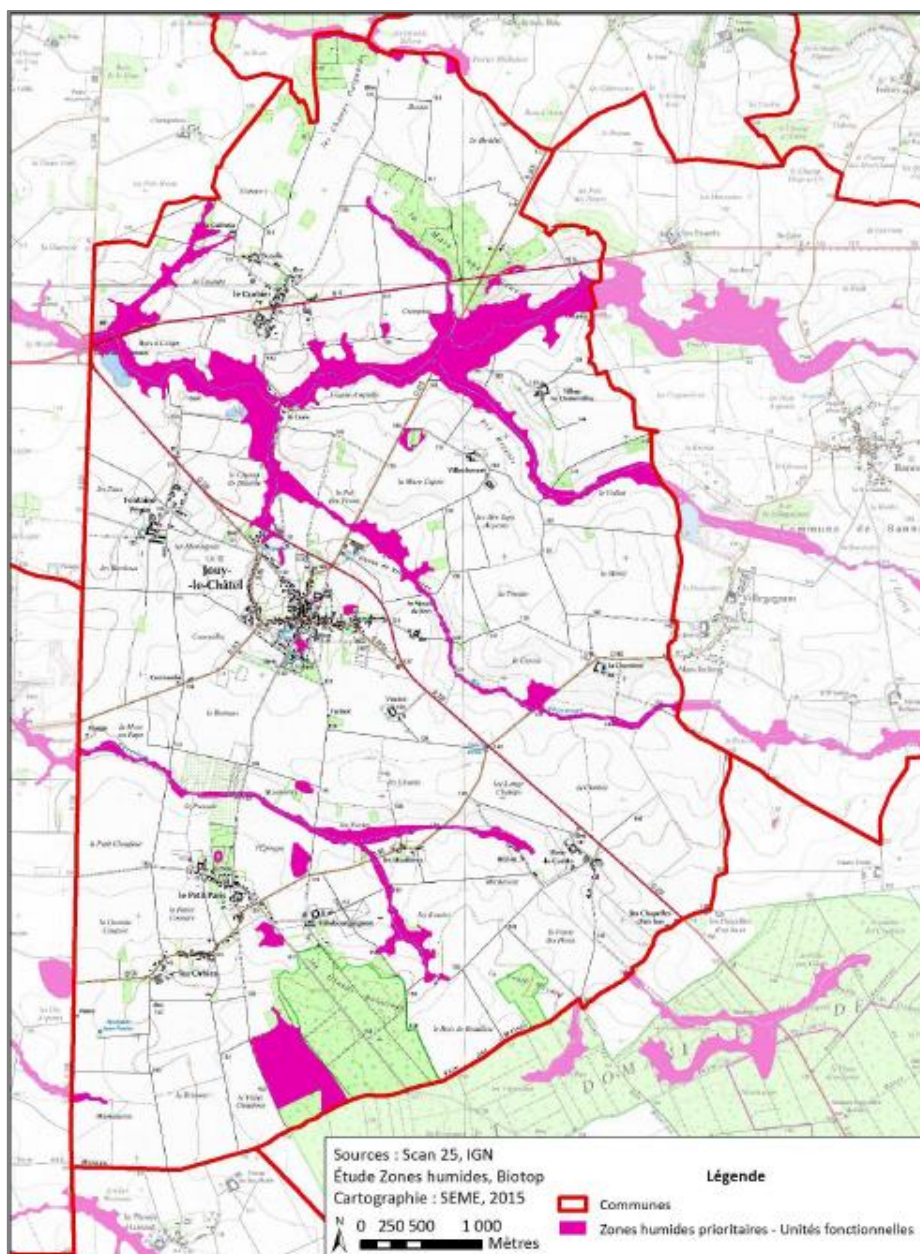
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEAT met à disposition depuis 2010 la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides potentielles qui partitionne la région en plusieurs classes selon la probabilité de présence de zones humides. Pour ce faire, un ensemble de données ont été croisées, hiérarchisées et agrégées.

Les enveloppes d'alerte sont passées de 5 classes en 2010 (classes 1 à 5) à 4 classes en 2021 : A, B, C et D dont les significations sont les suivantes :

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser ;
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ;
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides ;
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



À l'échelle du territoire communal, quelques emprises sont reconnues en zones humides avérées (classe A). Toutefois, dans le cadre de l'élaboration et du suivi du SAGE de l'Yerres, une cartographie et un inventaire plus précis des zones humides ont été élaborés. La cartographie ci-après présente cet état des lieux.



À ces espaces à dominante humide qui accueillent une faune et une flore spécifique, il convient également de prendre en considération, l'ensemble de mares et de petits plans d'eau qui ponctuent l'espace communal. Ces mares, le plus souvent associées à la trame bâtie, sont réparties uniformément à l'échelle du territoire. À l'instar de la prise en compte des zones humides, leur identification et la définition de critères à même d'assurer leur préservation se doit d'être un des objectifs de la commune en termes de préservation de la biodiversité communale.

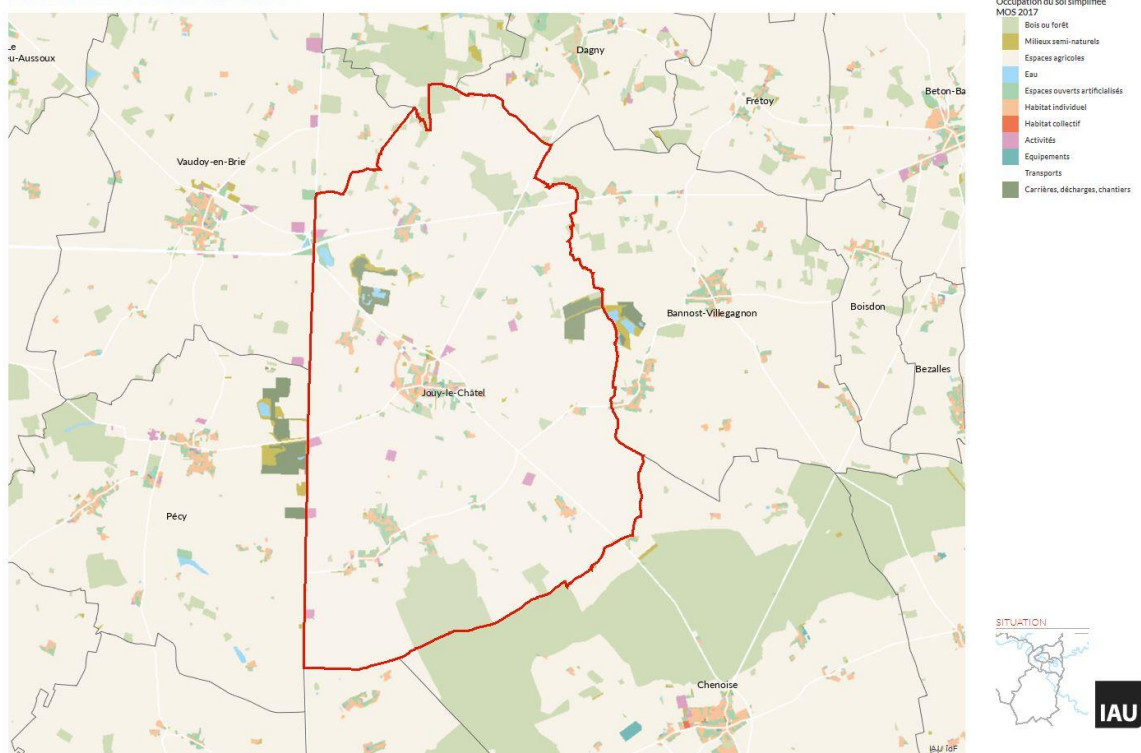
Dans le cadre de l'application des dispositions du SAGE de l'Yerres, une détermination plus précise des zones humides est en cours. Cette détermination va permettre de dresser l'inventaire de ces espaces et ainsi d'assurer une meilleure prise en compte et leur préservation. Cet inventaire permettant ainsi une connaissance exhaustive des enjeux de préservation à l'échelle du territoire. La précédente cartographie présente les zones humides fonctionnelles retenues dans le cadre de cette étude de terrain.

## **B. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES**

### **1- CADRE, NATUREL ET OCCUPATION DES SOLS**

#### **1- Contexte général**

##### OCCUPATION DU SOL 2017



La répartition des formes d'occupation des sols transcrit nettement le caractère rural et naturel de la commune : la majeure partie du territoire est à vocation agricole et naturelle. La topographie plane offerte par le relief permet un important développement de l'activité agricole qui occupe 3 220ha en 2017 soit 84% du territoire. Les espaces naturels (bois, forêt ...) représentent la deuxième plus importante occupation avec 282ha, soit 7.5% du territoire. Ces espaces forestiers sont localisés principalement au Nord et au Sud. La Forêt domaniale de Jouy, au Sud, couvre environ 150 ha du territoire soit près de 50% des espaces forestiers de la commune. Ensuite, des bosquets viennent ponctuellement couper la monotonie des vastes étendues agricoles.

Le territoire est également marqué par la présence de carrières sur 45ha (source MOS2017). Une des carrières est localisée à l'Est dont une partie est située sur la commune Bannost-Villegagnon et une autre est localisée au Nord du hameau Fontaine-Pépin.

Le territoire est constitué de plusieurs espaces urbanisés : le bourg de Jouy-le-Châtel et plusieurs hameaux (Fontaine Pépin, Le Corbier, Bois-le-Comté, Le Petit Paris, Villebourguignon et les Orbies). De plus, la commune possède de l'habitat isolé, caractéristique de l'activité agricole, participant au mitage de l'espace agricole. Les

habitats ne représentent qu'une occupation de 70ha soit environ 4% du territoire communal.

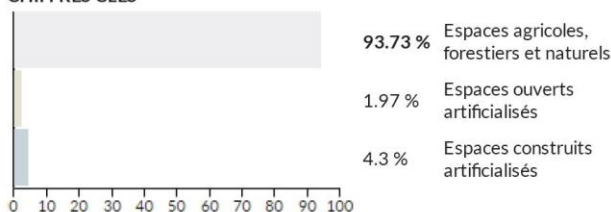
<b>MOS 2017 - Jouy-le-Châtel</b>		
<b>Type d'occupation du sol</b>	<b>Surface 2017 (en ha)</b>	<b>Part du territoire (en %)</b>
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>		
1	Bois ou forêt	282,72
2	Milieux semi-naturels	19,47
3	Espaces agricoles	3220,21
4	Eau	8,39
Total		3530,79
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>		
5	Espaces ouverts artificialisés	74,36
Total		74,36
<b>Espaces construits artificialisés</b>		
6	Habitat individuel	70,59
7	Habitat collectif	0,29
8	Activité	28,99
9	Equipements	1,86
10	Transports	14,69
11	Carrières, décharges et chantiers	45,54
Total		161,96
<b>Total MOS 2017</b>		<b>3767,11</b>

## 2- Évolution et occupation des sols :

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	282.72	0	0	282.72	0
2 Milieux semi-naturels	21.66	-2.19	0	19.47	-2.19
3 Espaces agricoles	3237.97	-22.52	4.76	3220.21	-17.76
4 Eau	8.57	-1.62	1.45	8.39	-0.18
<b>Espace agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>3550.92</b>	<b>-24.47</b>	<b>4.34</b>	<b>3530.79</b>	<b>-20.13</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	74.17	-0.16	0.35	74.36	0.18
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>74.17</b>	<b>-0.16</b>	<b>0.35</b>	<b>74.36</b>	<b>0.18</b>
6 Habitat individuel	68.94	0	1.64	70.59	1.64
7 Habitat collectif	0.29	0	0	0.29	0
8 Activités	24.02	-0.99	5.95	28.99	4.97
9 Equipements	1.8	0	0.06	1.86	0.06
10 Transports	14.69	0	0	14.69	0
11 Carrières, décharges, chantiers	32.26	-4.34	17.62	45.54	13.27
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>142.01</b>	<b>-4.34</b>	<b>24.29</b>	<b>161.95</b>	<b>19.94</b>
<b>Total</b>	<b>3767.1</b>	<b>-28.98</b>	<b>28.98</b>	<b>3767.1</b>	<b>0</b>

CHIFFRES CLÉS



© IAU IdF 2019  
Source : IAU IdF, Mos 2012, 2017

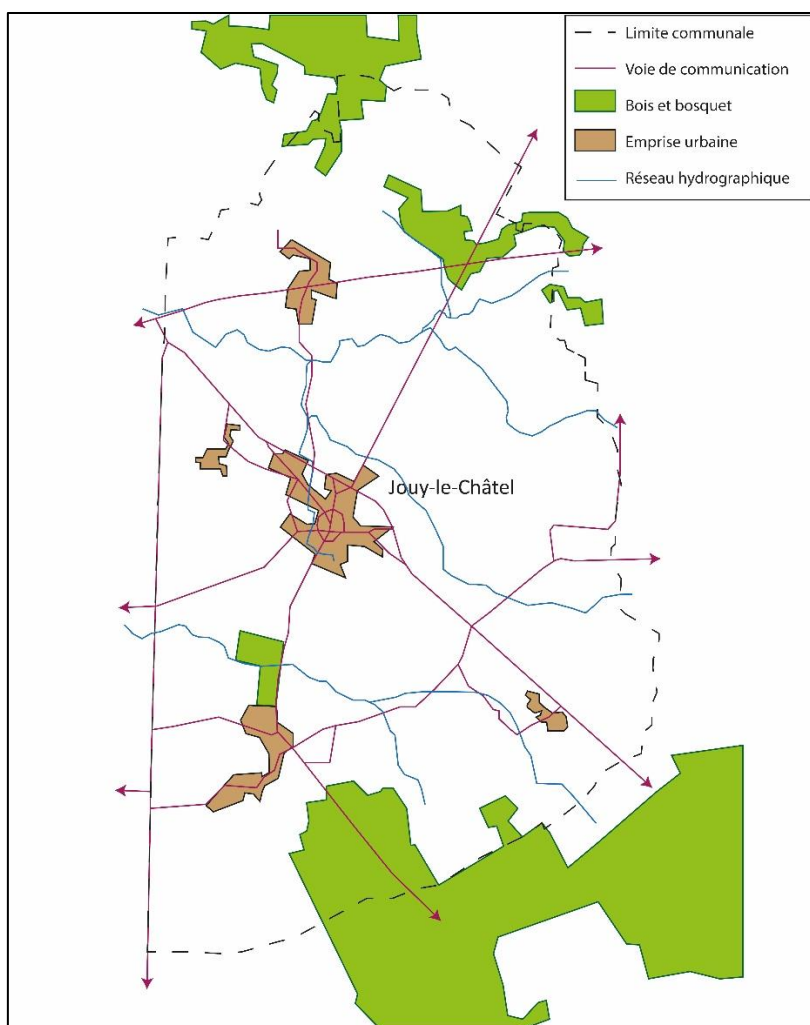


Depuis 2012, environ 19,94 ha ont été artificialisés. La destination principale est liée aux carrières puisque 13,27 ha ont été artificialisés pour cette activité. Ensuite ce sont 4,97 ha qui ont été artificialisés pour la création d'activités économiques. Seulement 1,64 ha ont été urbanisés à destination de l'habitat et 0,06 ha pour des équipements.

Cette consommation d'espaces s'est effectuée principalement sur des espaces agricoles (17,76 ha). Entre 2012 et 2017, aucun bois et aucune forêt n'ont été consommés.

## 2- PAYSAGES

### 1- Paysages communaux :



*Synthèse des occupations des sols*

Le paysage communal s'inscrit dans le vaste ensemble paysager des plateaux agricoles de la Brie. Ce vaste ensemble à la topographie plane offre des paysages ouverts avec des profondeurs de champ visual importantes qui sont soulignées par les éléments de verticalités.

La totalité de la commune s'inscrit dans la région paysagère dite de la Brie de Provins, typique des paysages agricoles de plateau avec une quasi-absence de relief.



*Perspective sur l'horizon*

Le relief y est relativement plat avec quelques boisements qui rompent la monotonie des étendues agricoles.



*Présence d'arbres entre les champs*

Ces espaces ouverts trouvent leurs limites sur la lisière des boisements importants. Une partie du Sud de la commune est recouvert par la Forêt domaniale de Jouy. Cette forêt a la caractéristique de fermer le paysage et d'opérer une barrière visuelle.



*Forêt Domaniale de Jouy (depuis le ru de la Forêt en sortant du hameau Le Petit Paris)*

Au Nord du territoire se trouve également un boisement au croisement de la N4 et de la D215 dont le fort couvert végétal ferme le paysage.



*À l'intérieur de la forêt situé à l'intersection de la N4 et D215*



*À l'extrémité sud de la forêt, ouverture de la perspective sur l'horizon*

Le paysage communal est souligné par des points d'appel qui marquent de leur présence l'implantation du bourg. Vu du Nord-Est, le bourg est ainsi reconnaissable par la présence de silos agricoles, du clocher de l'église et du château d'eau.



*Vue du bourg depuis la route de Villechevret*

Au sein même du village, au Nord sur l'avenue de la Belle Idée, l'horizon est marqué par ces éléments verticaux.



*Vue du bourg depuis l'avenue de la Belle Idée*

La forte présence des boisements aux abords du village atténue fortement la perception de l'emprise du bourg. Les fronts urbains accompagnés de leur écrin de vergers marquent la transition avec les espaces ouverts du plateau.



*Entrée Sud du bourg par la route du Petit Paris*

Au contraire des écarts où ces derniers apparaissent nettement comme des points d'appel dans le paysage ouvert du plateau.

## **2- Paysages urbains :**

Le bourg de Jouy-le-Châtel est situé au centre de la commune. Le bâti y est relativement dense, offrant une perception minérale.



A mesure que l'on s'éloigne du cœur historique de la commune le paysage urbain tend à s'ouvrir, caractérisé par un bâti moins volumineux, de taille plus petite. Ensuite en s'éloignant encore un peu plus on retrouve du bâti pavillonnaire qui s'est développé le long des axes de communication.



Dans le bourg, quelques bâtiments marquent le paysage par leur verticalité. Comme énoncé précédemment l'église, le château d'eau et les silos sont des éléments identitaires du bourg de Jouy-le-Châtel.



Plus discret, mais tout autant identitaire, le château de Jouy, localisé à l'entrée Sud de la commune, constitue un élément fort du patrimoine. Le parc arboré du domaine permet d'opérer une rupture avec l'espace agricole et de permettre une transition paysagère. La présence du bâti du bourg est alors atténuée, favorisant l'insertion des constructions dans le paysage. Cette insertion paysagère est renforcée par les jardins et les vergers qui constituent une ceinture verte autour du bourg.



## **C. MILIEUX NATURELS REMARQUABLES**

### **1- ZNIEFF**

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF concerne progressivement l'ensemble du territoire français (métropole, près de 15000 zones : 12915 de type I et 1921 de type II ; outre-mer, milieu terrestre et marin).

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement



Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)	Statut(s) Chorologique(s)	Statut(s) biologique(s)	Sources
Oiseaux	3630	<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)			
	4040	<i>Phoenicurus phoenicurus</i> (Linnaeus, 1758)			
Reptiles	77692	<i>Lacerta vivipara</i> Jacquin, 1767			
Phanérogames	96471	<i>Epipactis purpurata</i> Sm., 1826			
	127382	<i>Trifolium medium</i> L., 1759			
Ptéridophytes	126276	<i>Thelypteris palustris</i> Schott, 1834			

Ce milieu possède des espèces à statut réglementé :

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)	Statut de détermination	Réglementation
Oiseaux	3630	<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)	Déterminante	Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ( <a href="#">lien</a> )
	4040	<i>Phoenicurus phoenicurus</i> (Linnaeus, 1758)	Déterminante	Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ( <a href="#">lien</a> )

## 2- ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 1- Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Le SRCE d'Île-de-France s'appuie sur :

- les connaissances existantes, en particulier les zonages de protection (arrêté de protection de biotope, réserves naturelles nationales ou régionales...) et les zonages de connaissance (zones naturelles d'intérêts faunistiques et floristiques ou ZNIEFF ...)
- un travail scientifique spécifique, visant à identifier des espaces porteurs d'enjeux écologiques et participant à la connexion entre ces espaces afin d'identifier et qualifier des trames fonctionnelles ou altérées, et à renforcer l'efficacité d'ensemble du système de préservation.

La détermination des composantes territoriales du SRCE s'appuie en Île-de-France sur l'identification de quatre sous-trames aux trames vertes et bleues :

- **la sous-trame arborée** correspondant à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes, arbres isolés ... Plusieurs sous-ensembles peuvent être définis en fonction de divers paramètres comme la taille des boisements (grands massifs forestiers, bosquets), la forme (haies, alignements d'arbres) le type de sol (calcaire, acide ou neutre, humide ou non) ou encore le degré d'artificialisation (boisements naturels, plantations, parcs et plantations en ville) ;
- **la sous-trame herbacée** qui comprend toutes les végétations pérennes dominées par des herbes (en dehors des cultures). Ces végétations sont extrêmement diversifiées et comprennent au moins huit types principaux en Île-de-France : les formations à caractère naturel ou semi-naturel, les milieux herbacés mésophiles, généralement très dépendantes des activités humaines

(prairies, friches, végétation des bords de chemins, de bordures d'infrastructure, de grands parcs...), les pelouses sur sol calcaire, les landes et pelouses, les prairies humides et formations marécageuses (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies...);

- **la sous-trame « grandes cultures »** est composée des milieux agricoles cultivés en grandes cultures et des cultures maraîchères. Outre les grands espaces cultivés, elle comprend en particulier les mosaïques agricoles et les secteurs de concentration de mares et mouillères;
- **la sous-trame bleue** qui comprend : les eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux); les eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères); les zones humides herbacées (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies, prairies humides, en commun avec la sous-trame herbacée); les zones humides arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, en commun avec la sous-trame boisée).

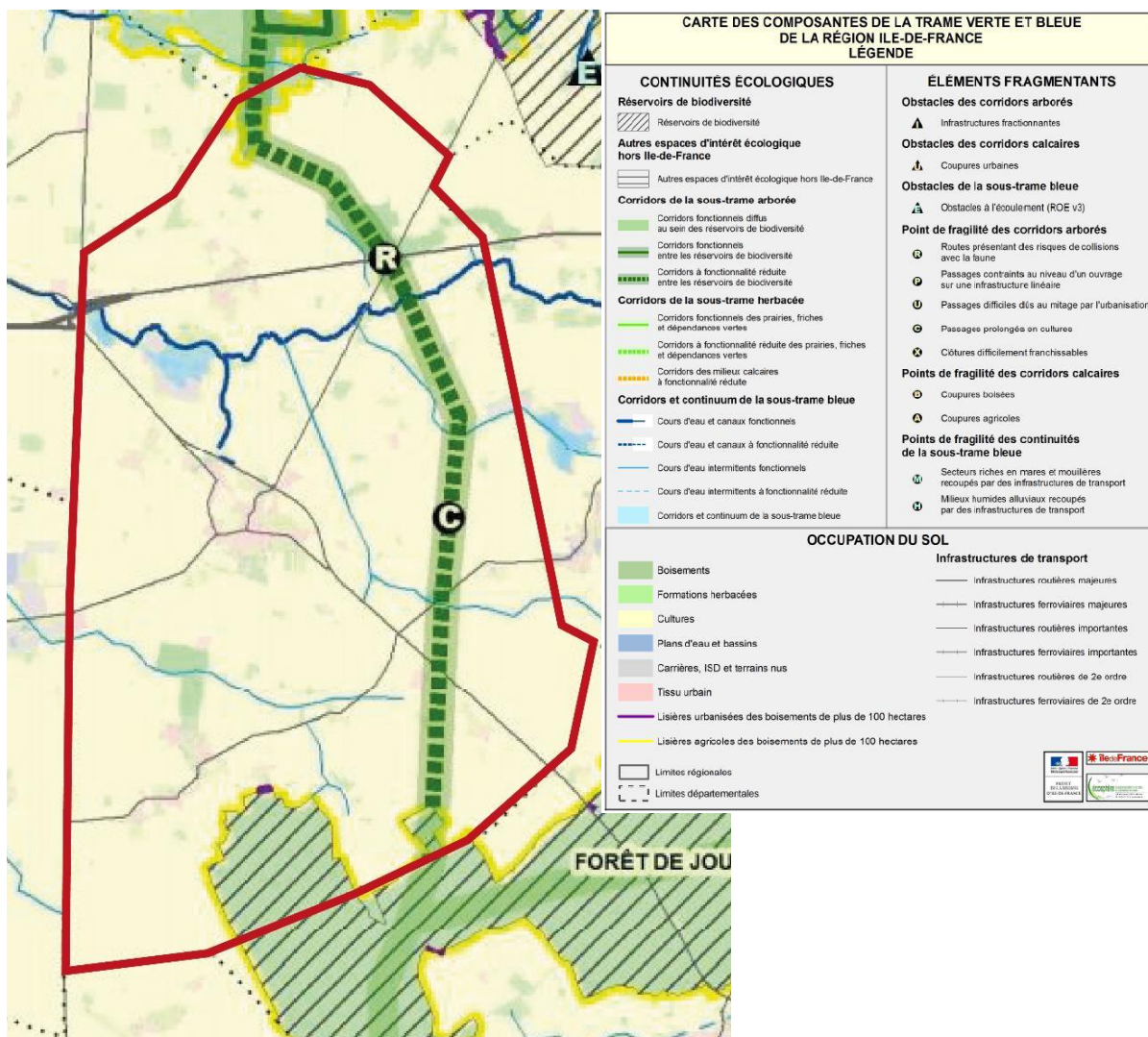
### **Composantes locales :**

À l'échelon local, le SRCE identifie la Forêt domaniale de Jouy comme réservoir de biodiversité. Cet ensemble boisé est également identifié comme un corridor de la sous-trame arborée.

Deux types de corridors sont identifiés à l'échelle de la commune, un corridor fonctionnel diffus relatif à l'ensemble du massif boisé et un second corridor de la sous-trame arborée.

La fragmentation des corridors écologiques est à interpréter à une échelle plus large que le niveau communal. En effet, cette fragmentation est essentiellement due à la structure du plateau de Brie largement dévolue aux espaces agricoles et ouverts, générant d'importantes coupures dans la composante des corridors arborés.

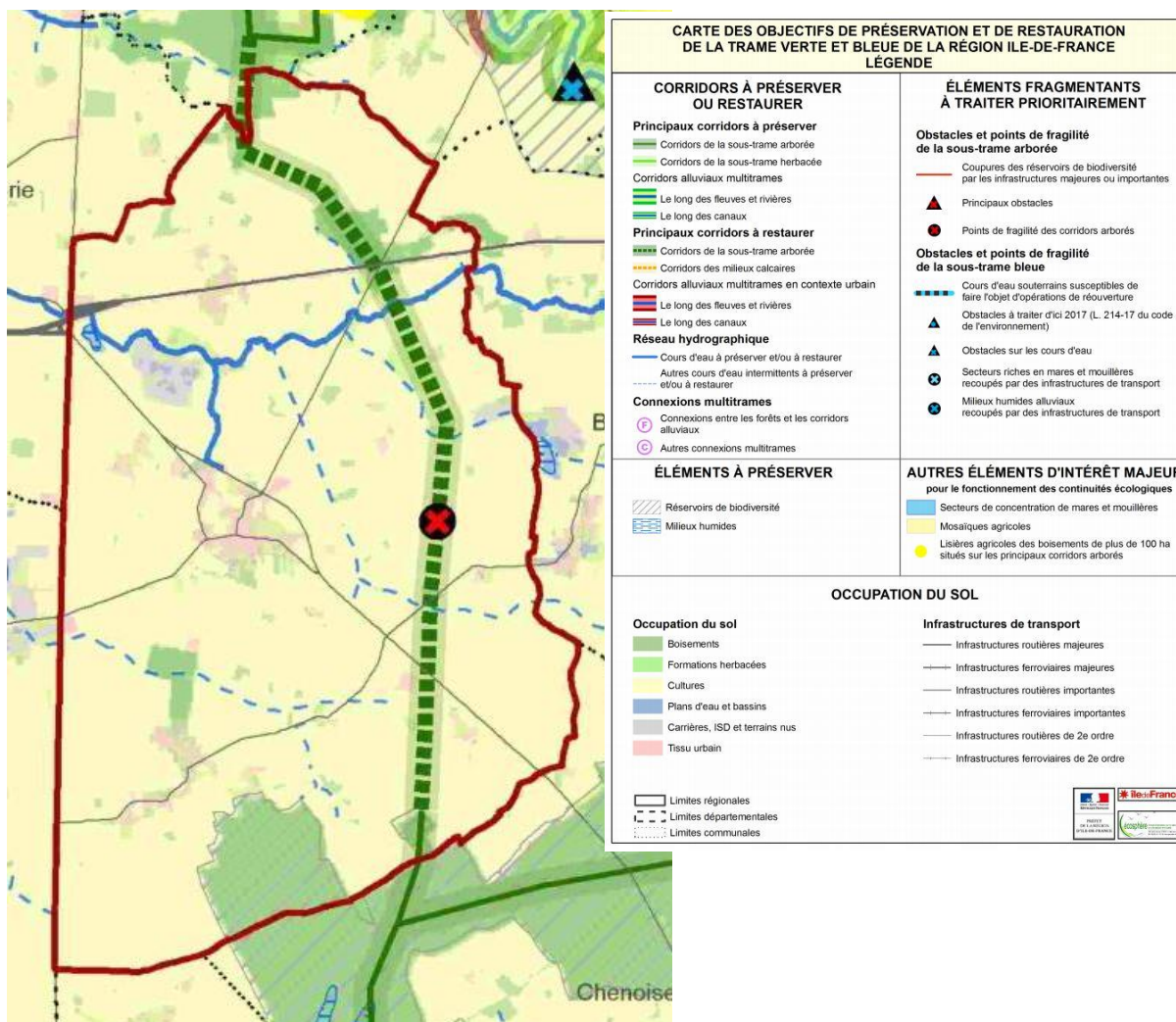
Concernant la sous-trame bleue, le ru de la Visandre et le ru des Petits Grès sont considérés comme des cours d'eau fonctionnels. Cependant, les autres cours d'eau (ru du Réveillon, ru du Vallot, ru des Luisantes et ru de la Charmoye) qui traversent le territoire sont considérés comme des espaces à fonctionnalité réduite.



### Objectifs :

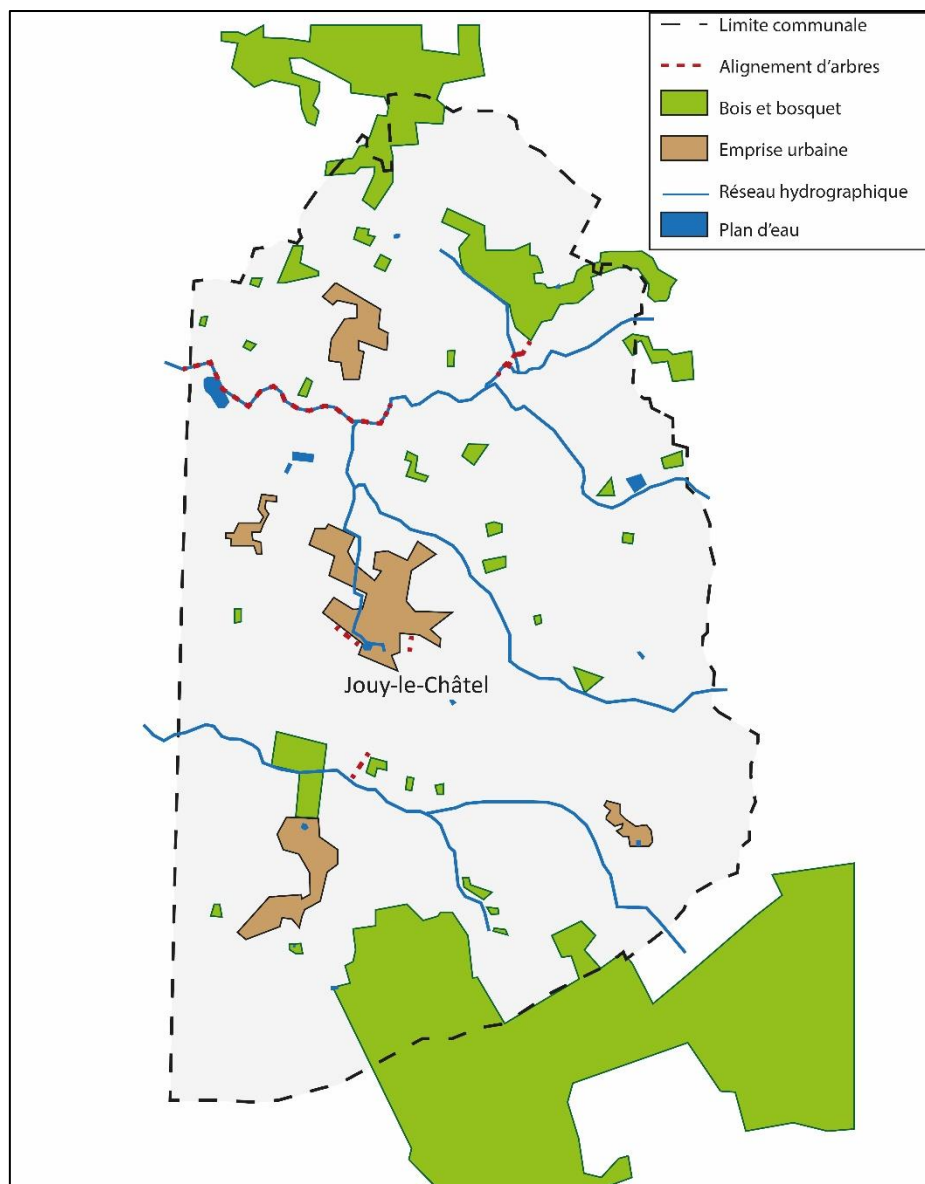
Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Jouy-le-Châtel sont d'une part d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. Cette prise en compte et préservation de la trame arborée induit une préservation des lisières boisées. En termes de préservation, il convient également d'intégrer la mosaïque agricole en tant qu'éléments de richesse environnementale et écologique.

L'un des objectifs d'importance à l'échelle du territoire communal est également la revalorisation de la trame bleue, en particulier la restauration du Ru du Vallot, du Ru des Petits Grès et du Réveillon.



## 2- Trame verte et bleue :

L'identification des trames vertes et bleues à la base de la définition des enjeux environnementaux qui maillent le territoire communal, s'appuie à la fois sur les éléments d'information fournies par l'IAURIF et sur une analyse terrain du territoire.



### **Trame verte :**

La trame verte communale est définie à partir des couvertures boisées et herbacées qui occupent le finage de Jouy-le-Châtel.

La trame boisée recouvre non seulement les bois qui occupent le plateau agricole, mais également les boisements qui accompagnent et ponctuent les espaces bâtis. On retrouve la Forêt domaniale de Jouy au Sud, le bois des Trois Maisons au Nord ... Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversités. De plus, les quelques boisements parsemant le territoire contribuent à rompre la monotonie des terres agricoles en constituant des limites bien précises.

Ces différents éléments ne doivent cependant pas éluder les milieux naturels qui ponctuent le territoire communal. En effet, si le massif forestier de Jouy marque de son empreinte le territoire communal, la qualité environnementale du territoire repose également sur une mosaïque de milieux (boisements de plaine, bosquets, ripisylves) qui sans générer de milieux naturels remarquables participent à la biodiversité et aux caractéristiques paysagères du territoire.

La trame herbacée se limite essentiellement aux emprises enherbées des chemins agricoles puisque les prairies sont quasi-inexistantes à l'échelle de la commune.



Cependant, la trame verte ne se limite pas qu'aux zones non urbanisées. En effet, plusieurs espaces verts au sein du tissu urbain forment un « poumon vert », un espace de respiration. Ce sont des lieux de passage tels que les coulées vertes, des lieux de loisirs ou de repos ...



### **Trame bleue :**

La trame bleue de la commune est principalement formée par le réseau hydrographique et des plans d'eau. Le réseau hydrographique est constitué du Ru de la Visandre, du Ru du Vallot, du Ru des Petits Grès et du Réveillon. Les plans d'eau sont soit des étangs artificiels créés grâce à l'activité de carrières très présente sur la commune soit des mares. Cette trame bleue joue à la fois le rôle de corridor écologique sur la commune et constitue également un réservoir de biodiversité linéaire.



### **Enjeux environnementaux :**

Ces enjeux se doivent d'être définis selon deux types, les enjeux propres à la protection des espaces naturels ou agricoles en raison de la richesse intrinsèque qu'ils représentent, mais également d'un point de vue fonctionnel en raison de l'interrelation entre chacun de ces espaces et de la nécessité à maintenir les grands équilibres environnementaux et paysagers.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer ces enjeux de préservation, de protection, de mise en valeur voire de création dans la détermination de sa politique d'aménagement et de développement durable, ceci afin de garantir :

- la préservation des espaces naturels existants et les continuités écologiques ;
- la préservation des éléments boisés ;
- la préservation des points spécifiques de biodiversité tels que les mares ;
- la protection des espaces agricoles ;
- la préservation des espaces de transition que sont les vergers et jardins qui bordent la trame bâtie.

## **D. CADRE URBAIN ET BÂTI,**

### **1- ORGANISATION ET ÉVOLUTION URBAINE**

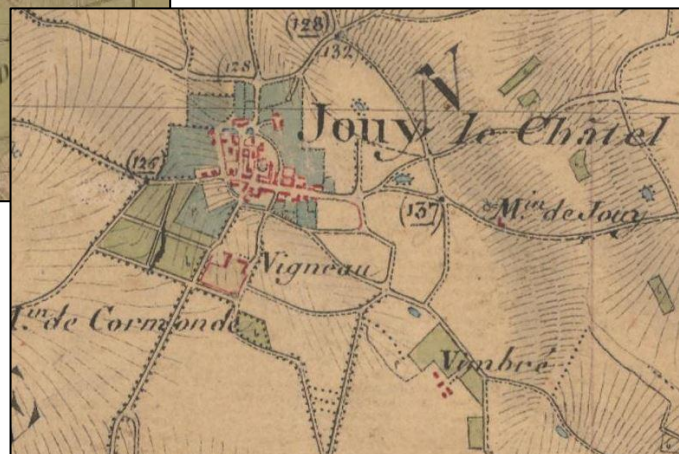
L'organisation de la trame urbaine est déjà en place dès le XIX<sup>e</sup> siècle comme l'illustre la carte de l'état-major (1820-1866). Cette carte recense la commune au sein du « Canton de Nangis ». Les éléments structurants caractéristiques du village apparaissent déjà nettement. À cette époque, les hameaux sont déjà présents, mais moins développés qu'aujourd'hui.

Cette structure est restée sensiblement en place au fil du temps avec cependant des extensions d'urbanisation. Le bourg a connu une extension plus importante que les hameaux. Ces derniers ont peu à peu perdu leur caractère exclusivement agricole.



Quelques constructions isolées sont venues s'implanter au fil du temps et la trame urbaine du village s'est sensiblement développée.

La commune n'en a pas moins conservé son caractère agricole et rural. En effet, à l'instar de nombreuses autres communes briardes, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreuses entités bâties (village, hameaux, fermes isolées).



## 2- CADRE BÂTI

### 1- Structure du cadre bâti :

Le village de Jouy-le-Châtel s'est développé le long de la rue Claude Gautier. Le bâti du centre est ancien, de qualité, groupé et dense. Une distinction nette s'opère dans la structure du bâti communal entre le cœur du bourg et les espaces d'extension de l'urbanisation. Le cœur de bourg s'organise autour de la place de l'église. Il est physiquement matérialisé et encerclé par la rue des Fossés. Ce secteur se caractérise par un bâti dense le plus souvent à l'alignement des voies. Ce bâti prend la forme de petites maisons de ville comportant deux niveaux en moyenne (R+1+combles). Ces constructions créent un ensemble urbain homogène et continu qui caractérise le cœur ancien du village.



La centralité commune ne repose pas seulement sur ce point. En effet, de nombreux équipements publics (salle des fêtes, école maternelle, groupe scolaire, équipements sportifs ...) sont situés en dehors du centre-bourg.

C'est à partir du début des années 70, que les cadres urbain et bâti de la commune vont sensiblement évoluer avec la création d'un nouveau quartier. Cet ensemble associant des petits logements collectifs et des pavillons individuels vient profondément modifier l'organisation urbaine de la commune, en créant un parc de logements plus discontinu et moins dense. Le bourg s'est développé dans un premier temps le long des axes de communication pour ensuite se développer dans le tissu urbain existant.



À partir de cette période, la commune amorce une profonde mutation de son cadre urbain avec un développement des constructions. Ces dernières sont basées sur les caractéristiques de l'habitat pavillonnaire avec des implantations en retrait des espaces publics et des limites séparatives.

## **2- Bâti remarquable :**

Jouy-le-Châtel possède deux châteaux qui reflètent l'histoire de la commune : le château de Vigneau situé au Sud du bourg et le château Petit Paris situé dans au Nord du hameau le Petit Paris.



L'église Saint Aubin, construite au XII<sup>e</sup> siècle, est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1926. Le bâtiment actuel comprend une nef et deux bas-côtés avec une toiture à rupture de pente.



La commune possède aussi des éléments identifiés comme « bâtis à préserver » dans le PLU pour leur caractère architectural et historique. On retrouve ainsi des bâtiments, mais aussi des murs.



# E. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## 1- CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2009 ET 2019

Hameau Le Petit Paris



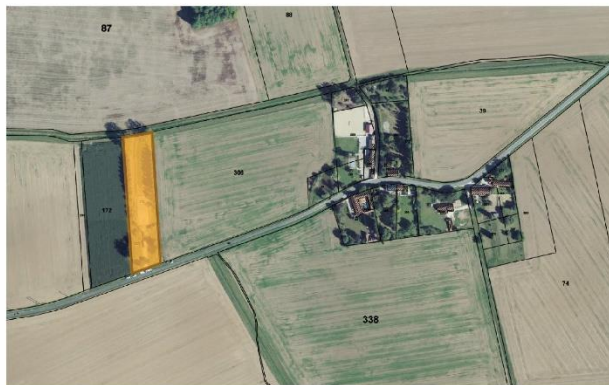
Hameau Le Corbier



Hameau Les Orbies



Hameau les Mouthieux



Hameau Fontaine Pépin



Destination consommation de l'espace

-  Habitat
-  Agricole

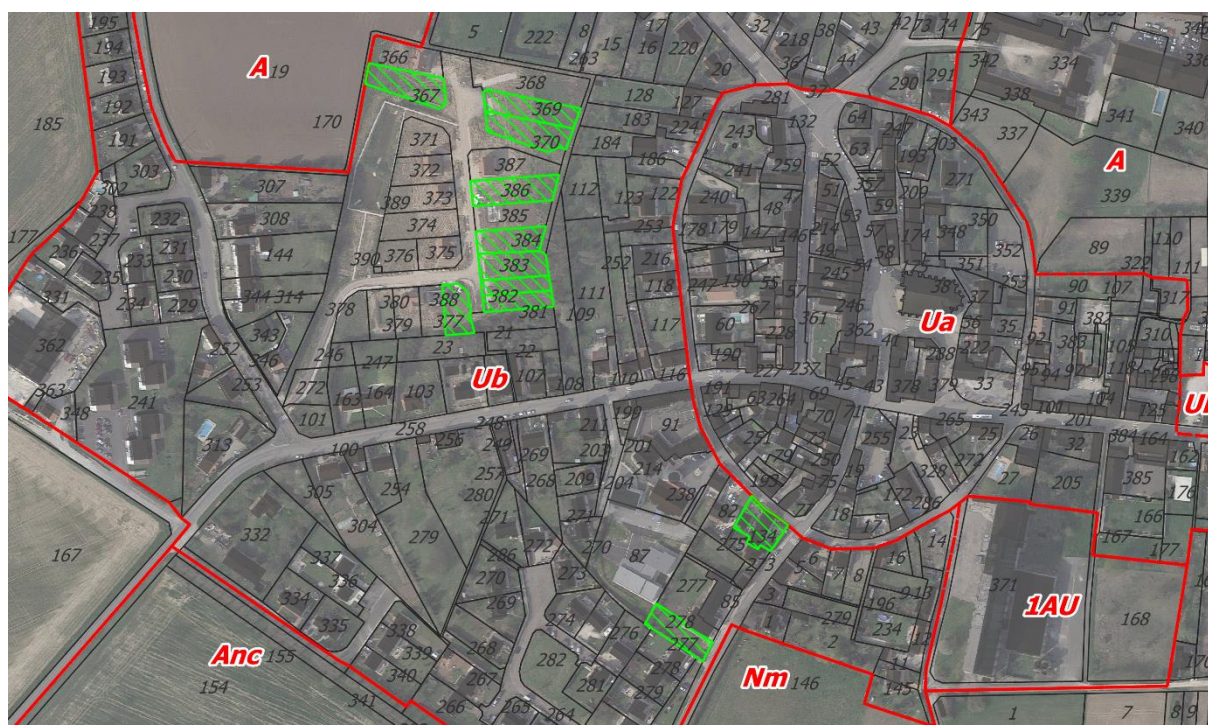
Localisation	Destination	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nb de logement
Hameau le Petit Paris	habitat	5500	5 (dont 3 en cours)
Hameau Les Orbies	habitat	1560	1
Hameau Fontaine Pépin	habitat	1330	1
Hameau Le Corbier	agricole	3040	-
Hameau Le Corbier	habitat	655	1
Hameau les Mouthieux	agricole	7120	-
<b>Total</b>	<b>habitat</b>	<b>9045</b>	<b>8</b>
	<b>agricole</b>	<b>10160</b>	<b>-</b>

Entre 2009 et 2019, ce sont 1,9 ha qui ont été consommés sur le territoire communal dont 1,02 ha à destination agricole et 0,9 ha à destination habitat. Ces consommations vont générer la création de 8 logements : 3 sont déjà construits, 3 sont en cours de réalisation et 2 en prévision. Cette consommation d'espaces est effectuée sur les hameaux.

Cette consommation d'espaces, relativement modeste, s'explique par le fait qu'une très grande partie des logements qui ont été créés sur cette période s'est faite via la réhabilitation et la transformation de bâtiments existants (granges, anciens commerces ...). Cela concerne aussi bien le bourg que les hameaux.

## 1- CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2019 ET 2022

Entre 2019 et 2022, 15 constructions ont été réalisées sur la commune de Jouy-le-Châtel. Ces constructions se sont toutes faites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.





## **2- CAPACITÉS D'ÉVOLUTION DES ESPACES BATIS**

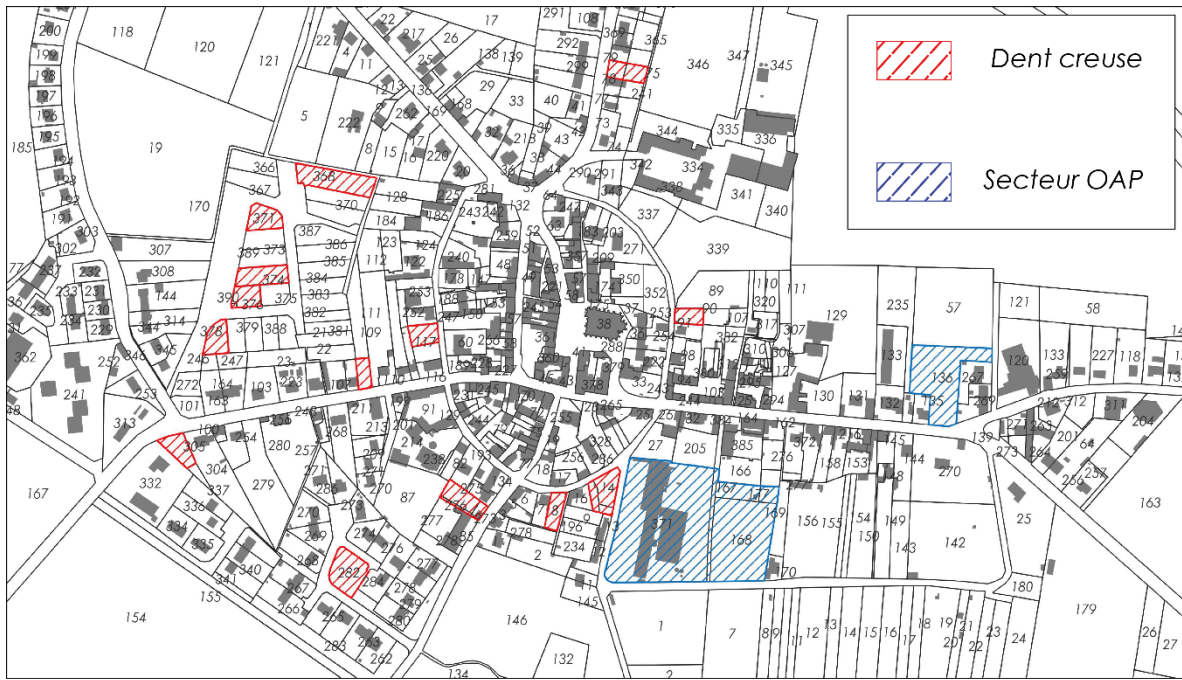
Les potentialités de mutation du parc de logements reposent d'une part sur les changements de statuts des résidences secondaires et la diminution du parc vacant ainsi que la transformation de certains logements existants. Les données INSEE du dernier recensement de 2017 répertorient 75 logements vacants et 31 logements secondaires.

Les logements vacants sont en augmentation depuis quelques années. L'objectif serait de réduire ce nombre, en mobilisant une partie comme potentiel pour compléter le parc des résidences principales.

En parallèle, il existe à l'échelle de la commune, des constructions susceptibles de connaître une mutation, il s'agit de corps de ferme et d'ancien bâtiment agricole qui ponctuent le finage communal. Ces ensembles bâtis disposent de vaste surface de plancher pouvant être réhabilité pour accueillir un ou plusieurs logements.

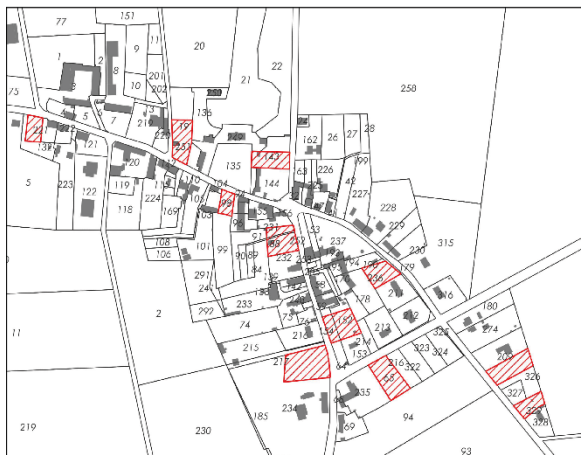
La trame urbaine de la commune possède également des espaces non bâtis pouvant accueillir des habitations. Ces dents creuses représentent un potentiel renforçant la densification. Cependant, depuis quelques années, la commune a déjà entrepris des constructions dans les dents creuses du bourg. Aujourd'hui, il reste quelques espaces non bâtis au sein des espaces urbanisés, à la fois le bourg, mais également les hameaux.

Il existe aussi sur la commune des espaces urbains pouvant faire l'objet de mutations. Il y a notamment le silo et ses bâtiments annexes au niveau de la rue de Farinot qui doivent être transférés au Nord du bourg, laissant ainsi un espace potentiel de reconversion urbaine.



Le Petit Paris

Fontaine-Pépin



Le Corbier



Les Orbies



Ainsi, on recense 31 dents creuses sur le territoire pour une superficie totale de 3ha, mais également 3 secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour une superficie totale de 2.2ha.

## **JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU**

### **A. PARTI D'AMÉNAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP**

#### **1- LE PADD**

<b>AXE 1 : CONJUGUER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET VALORISATION DU CADRE DE VIE</b>	
Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable	<p>Territoire rural au caractère agricole prégnant, la commune de Jouy-le-Châtel a vu au fil du temps son caractère périurbain s'affirmer conduisant aujourd'hui la commune à définir son positionnement à l'interface entre la typicité d'une commune rurale et l'influence des pôles d'emplois du bassin francilien.</p> <p>Jouy-le-Châtel se doit donc de définir ses objectifs d'évolution de sa trame bâtie en cohérence avec l'organisation de son territoire. Cette évolution à court, moyen, mais également long terme se doit d'être pensée et organisée en cohérence avec les caractéristiques spécifiques de la commune (village, hameau, bâtis isolés ...).</p> <p>Ce principe de maîtrise et d'organisation du développement urbain doit s'inscrire dans une logique de développement cohérent et organisé à même de garantir à la commune un développement équilibré, de qualité et visant à la préservation du cadre de vie des habitants.</p> <p>Ainsi les intentions communales vont s'articuler autour d'un développement raisonné, privilégiant la densification et la préservation des espaces agricoles et naturels, en accord avec les documents supra-communaux.</p>
Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables	<p>Le patrimoine local, élément important dans l'identité communale, participe activement à l'attractivité du territoire et à la qualité de cadre de vie. Ce patrimoine s'appuie notamment sur les différentes entités urbaines disséminées sur le territoire (un bourg centre et plusieurs hameaux/écarts/fermes isolées) et ayant une histoire et un développement propre.</p> <p>Ces différences urbaines doivent être identifiées et mises en valeur au travers d'un règlement adapté afin de permettre le maintien de l'identité de ces espaces. La préservation des éléments remarquables participe également au maintien d'une identité forte.</p>

<p>Orientation n°3 : Favoriser le développement des activités économiques, des équipements et de services</p>	<p>De par son rôle de pôle relais à l'échelle du SCoT, la commune de Jouy-le-Châtel dispose d'un certain nombre d'activités sur son territoire. La diversité dans les typologies, les localisations et les besoins propres à chaque activité devront être pris en compte dans l'établissement du règlement écrit et graphique.</p> <p>Au vu de la richesse du sous-sol, plusieurs activités se sont spécialisées dans l'exploitation, le traitement et la mise en valeur de ces ressources. Les élus, au travers du PLU, souhaitent donc valoriser ces activités et garantir leur pérennité dans le temps.</p>
<p>Orientation n°4 : Assurer le développement des mobilités douces en prenant en compte les contraintes existantes</p>	<p>La commune dispose sur son territoire de plusieurs infrastructures routières importantes permettant une bonne accessibilité (RN4, RD231, RD209, RD215). La prise en compte de ces éléments dans le choix du développement communal est primordiale et notamment concernant les risques et nuisances qu'ils engendrent.</p> <p>Ces axes routiers permettent principalement des déplacements extra-communaux et les élus souhaitent les compléter par des déplacements plus locaux et de proximités. Le développement de liaisons douces entre les différentes entités urbaines (mairie, équipements sportifs, équipements scolaires ...) est donc nécessaire au développement des mobilités douces au sein de la commune.</p>
<p><b>AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b></p>	
<p>Orientation n°5 : Valoriser le cadre de vie</p>	<p>La commune profite d'un cadre de vie rural et naturel que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur. Ainsi, les éléments participant à cette identité propre à la commune doivent être protégés. On peut notamment citer différents boisements, des haies, des arbres ainsi qu'un certain nombre de fonds de jardin.</p> <p>Les élus ont donc fait le choix de limiter le développement urbain, notamment sur les espaces présentant une richesse environnementale et paysagère remarquable en privilégiant une densification des espaces d'habitats.</p>
<p>Orientation n°6 : Assurer la pérennité de l'activité agricole</p>	<p>De par sa superficie, l'agriculture occupe une place importante dans l'identité et le territoire local. Les élus au travers du PLU souhaite préserver et valoriser cette entité prépondérante dans la constitution du paysage, dans l'environnement communal et dans l'économie locale.</p> <p>Cette volonté se traduira notamment par la limitation de l'impact du développement urbain de la commune sur le monde agricole en ayant une consommation d'espaces qui soit raisonnée et cohérente avec le statut communal.</p> <p>La valorisation de l'agriculture passera également par le développement de nouvelles activités qui pourraient s'inscrire directement dans la continuité de l'activité initiale.</p>

<p>Orientation n°7 : Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques</p>	<p>En plus des espaces agricoles et urbains, on recense un certain nombre d'éléments naturels sur la commune. Ces éléments dont la préservation est indispensable participent à la qualité du cadre de vie, mais également à l'identité rurale et naturelle de la commune.</p> <p>Ces éléments, qu'ils soient d'ampleurs ou de taille réduite, constituent un ensemble cohérent de corridors et de réservoirs de biodiversité, fonctionnant à une échelle plus importante que la commune. Leur préservation revêt donc un intérêt d'importance régional.</p>
--	--

## 2- LES OAP, AU REGARD DU PADD

	<i>Justifications par rapport au PADD</i>
<i>OAP thématique sur les déplacements</i>	<p>Cette OAP répond aux objectifs de prise en compte des déplacements à l'échelle de la commune.</p> <p>Elle prévoit au niveau du bourg de renforcer le maillage des liaisons douces en préservant et valorisant les cheminements existants d'un côté, et en créant de nouveaux cheminements notamment dans les espaces à urbaniser de l'autre.</p>
<i>OAP sectorielle – Rue de Provins (zone UB)</i>	<p>Cette OAP répond à l'objectif d'assurer un développement urbain responsable en densification des espaces déjà bâtis. L'organisation interne, présentant des prescriptions concernant la densité ainsi que les voiries permettent une optimisation de cet espace.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.</p>
<i>OAP sectorielle – Les Silos (zone 1AU)</i>	<p>Cette OAP répond à l'objectif d'assurer un développement urbain responsable en densification des espaces déjà bâtis. L'organisation interne, présentant des prescriptions concernant la densité ainsi que les voiries permettent une optimisation de cet espace.</p> <p>L'aménagement de cet espace propose notamment la réalisation d'un certain nombre d'équipements permettant le développement du niveau d'équipement communal.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.</p>
<i>OAP sectorielle – Les Orbies (Zone Uc)</i>	<p>Cette OAP répond à l'objectif d'assurer un développement urbain responsable en densification des espaces déjà bâtis. Les prescriptions renseignées permettent une densification en rapport avec le milieu urbain avoisinant.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.</p>

OAP Sectorielle – Ferté Gaucher (Zone 1AUX)	Cette OAP vise à encadrer le développement de l'activité et notamment à différer dans le temps la réalisation de l'ensemble des zones à urbaniser à destination de l'activité. Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.
OAP Sectorielle – RD209 (zone 1AUX)	Cette OAP vise à encadrer le développement de l'activité et notamment à différer dans le temps la réalisation de l'ensemble des zones à urbaniser à destination de l'activité. Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.

## **B. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL**

### **1- ORGANISATION SPATIALE DU PROJET**

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
<b>Zone urbaine</b>	Ua	Centre ancien	7,13	0,19%
	Ub	Espaces urbanisés récents du bourg	29,17	0,77%
	Uc	Principaux hameaux	28,15	0,75%
	Ue	Zone à vocation d'équipements publics	10,81	0,29%
	Ux	Zone à vocation économique	9,23	0,24%
Total zone urbaine			84,49	2,24%
<b>Zone à urbaniser</b>	1AU	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme	1,45	0,04%
	1AUX	Zone d'urbanisation à vocation d'activité à court terme	7,49	0,20%
Total zone à urbaniser			8,94	0,24%
<b>Zone agricole</b>	A	Terres agricoles	3451,38	91,57%
	Ae	Activités économiques en zone agricole	0,40	0,01%
	Anc	Terres agricoles non constructibles	0,51	0,01%
Total zone agricole			3452,30	91,59%
<b>Zone naturelle</b>	N	Espaces naturels	216,34	5,74%
	Nm	Secteur du Château de Jouy-le-Châtel et son parc	7,25	0,19%
Total zone naturelle			223,59	5,93%
<b>Total zonage</b>			<b>3769</b>	

Type	Surface (ha)	Part du territoire
EBC	235,26	6,2
Lisières des massifs boisés de plus de 100ha	46,09	1,2
Éléments naturels à protéger ou à créer	10,89	0,3
Jardins protégés	6,85	0,2
Secteur soumis à OAP	2,34	0,1
Emplacements réservés	0,02	0,0
Démolition préalable à tout changement de destination	0,92	0,0
Changement de destination	1,61	0,0
Bâtiments protégés	1,02	0,0
Secteur de mise en valeur du sous-sol	246,78	6,5

Surfaces calculées par DAO

## **2- DÉLIMITATION DES ZONES ET NÉCESSITE DES RÈGLES**

### **1- La zone Ua :**

La zone Ua correspond au centre ancien de Jouy-le-Châtel. Cette zone présente un bâti relativement dense, le plus souvent édifié en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle concentre les principaux commerces et services de la commune (mairie, poste ...).

Le règlement de la zone s'attache à respecter les équilibres en place, avec la diversité des fonctions propre au centre de la commune. Ainsi sont interdites les constructions et installations n'ayant pas leur place en centralité.

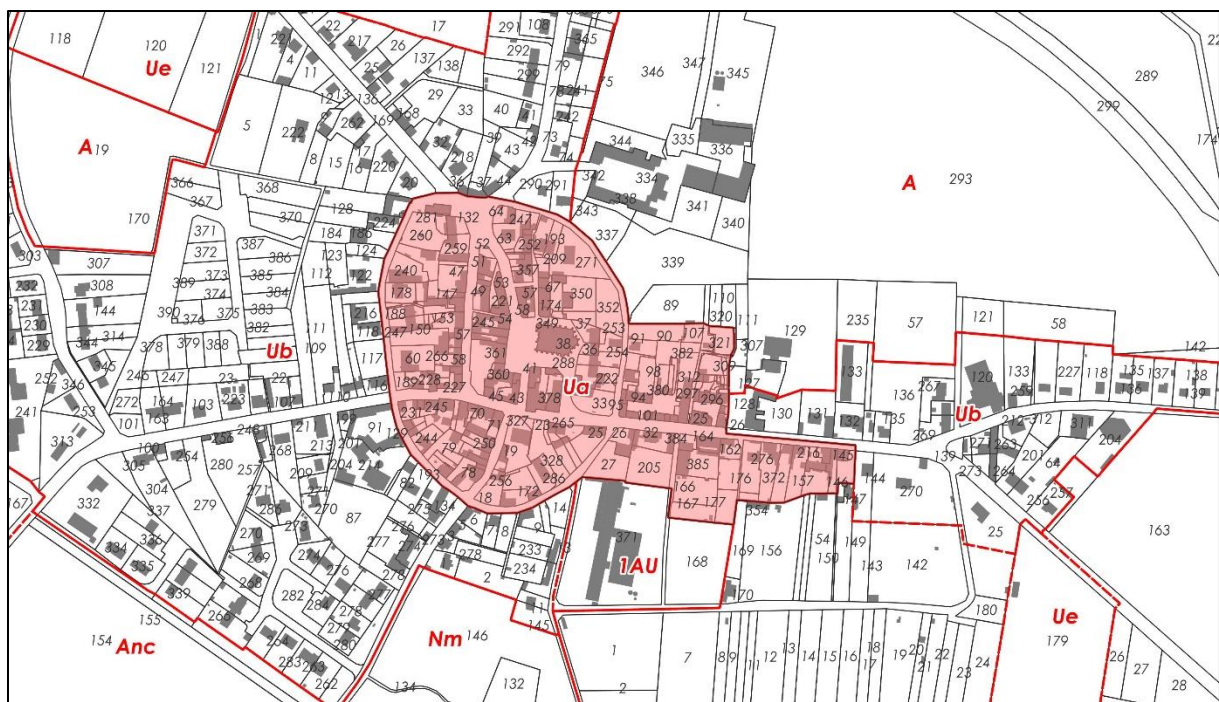
Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux permettent de rappeler plusieurs règles d'aménagement et cadrent l'utilisation de l'espace et des réseaux publics (sécurité des accès, des voiries, raccordement aux réseaux).

Les articles d'implantation des constructions permettront de maintenir le tissu bâti à l'alignement en s'appuyant sur les limites de propriété tout en donnant de la souplesse pour faciliter la densité urbaine et pour des projets souhaitant plus d'isolement. Est précisé que les constructions principales s'implanteront dans une bande de 30 mètres de profondeur afin de définir une densification raisonnée et en lien avec les voiries et accès en présence ; le règlement offre quelques dérogations pour les petites annexes.

L'implantation des constructions est encadrée afin de limiter le développement des constructions en double rideau, de même les cœurs de jardins présents au sein de cette trame font l'objet de restrictions en matière de construction. L'objectif est d'assurer la conservation de ces espaces de transition le plus souvent situés sur les abords de la trame urbaine et qui participent à l'intégration paysagère du bâti dans les paysages ouverts du plateau briard.

L'emprise au sol n'est pas réglementée notamment pour favoriser la densification dans la zone. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les hauteurs observées dans le centre.

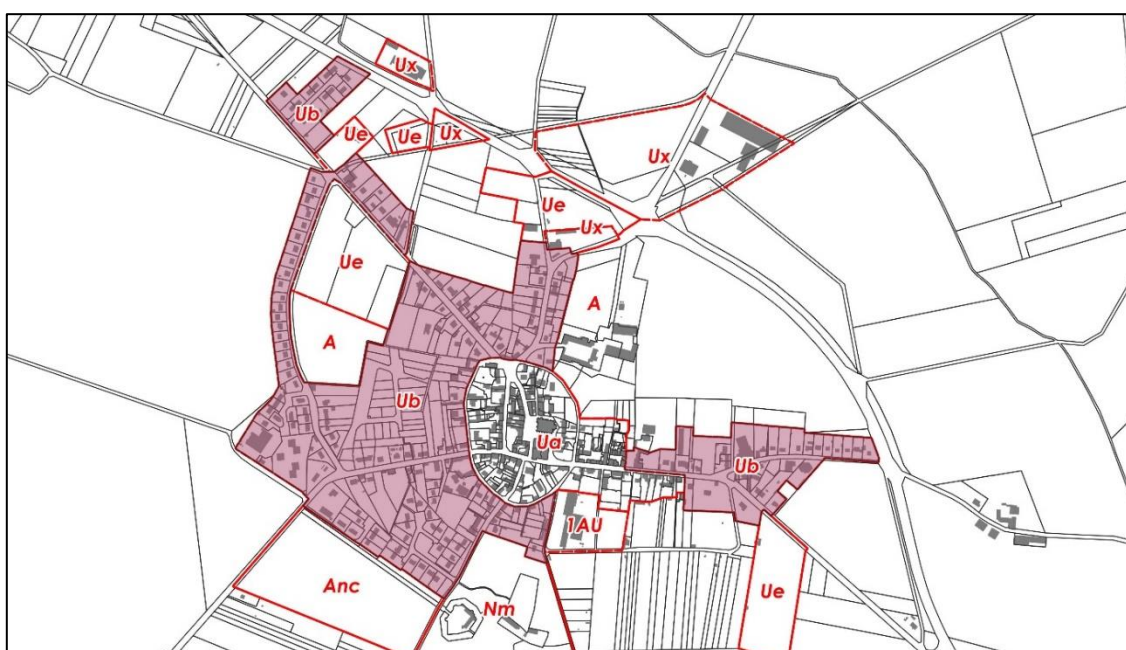
Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions. Les règles concernant les clôtures favoriseront également leur intégration. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de stationnement public et définir une offre privée complémentaire du public. Le stationnement vélo est également réglementé, conformément aux prescriptions minimales du PDUIF. La plantation d'essences locales est recommandée. Les aménageurs devront intégrer l'arrivée de la fibre optique dans le bourg en maintenant un fourreau d'attente.



## 2- La zone Ub :

La zone Ub correspond aux espaces urbanisés de la commune qui se sont développés en dehors de la trame ancienne du bourg. Ce bâti est essentiellement de type pavillonnaire, il comporte également certains petits ensembles collectifs, en particulier au niveau de la rue de Courcelles.

Caractérisée par une structure bâtie moins dense que la zone Ua, la zone Ub recouvre l'ensemble des extensions urbaines de la commune intervenues au cours des quarante dernières années. Son urbanisation progressive a sensiblement modifié la morphologie initiale du village de Jouy-le-Châtel, lui donnant sa configuration actuelle.



Le règlement de la zone s'attache à respecter les équilibres en place, avec un tissu urbain principalement pavillonnaire, accueillant tout de même quelques activités économiques. Ainsi, sont interdites les constructions et installations n'ayant pas leur place dans des secteurs résidentiels. Des règles sont définies pour les jardins à protéger avec peu de possibilités de construire tout en permettant une amélioration des biens existants.

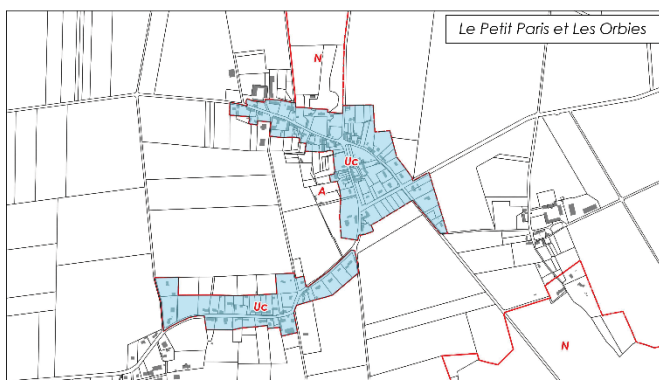
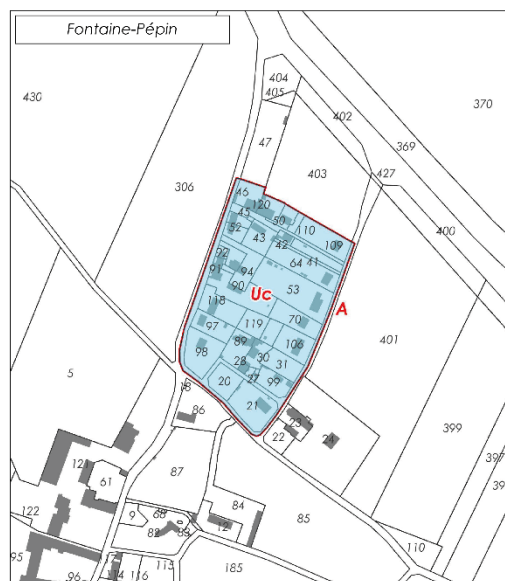
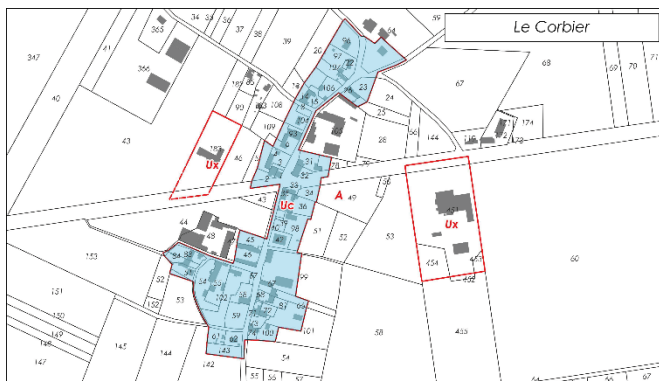
Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux sont définies avec le même objectif qu'en zone Ua.

Des principes d'implantation sont définis avec pour objectif de rapprocher ou plutôt d'éviter l'éloignement des constructions des emprises et dessertes. Dans ce cadre, aucune construction principale à vocation d'habitation ne peut s'implanter au-delà d'une bande de 30 mètres. De même, l'implantation en limite séparative est permise, mais avec l'obligation d'un recul sur un des deux côtés. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière, ce qui permettra à la fois de renforcer la densification de cette zone peu dense et d'un autre côté d'éviter une artificialisation totale de la zone. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les hauteurs observées dans la zone.

Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions, notamment par rapport aux toitures, aux teintes de façades et aux clôtures. Les règles architecturales sont complétées afin de conserver une cohérence générale aux formes du bâti, toutefois des dérogations spécifiques sont prévues dans le cadre d'une architecture contemporaine, ainsi que lors de la réalisation de construction présentant une qualité environnementale spécifique et dans un objectif de réduction des gaz à effet de serre. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de circulation et de stationnement public et définir une offre privée à créer pour le logement, individuel comme collectif. Le stationnement vélo est réglementé conformément aux prescriptions minimales du PDUIF. La plantation d'essences locales est recommandée. Les aménageurs devront intégrer l'arrivée de la fibre optique dans le bourg en maintenant un fourreau d'attente.

### **3- La zone Uc :**

La zone Uc correspond aux espaces urbanisés des hameaux du Petit Paris, des Orbies, du Corbier, et de Fontaine Pépin. Cette zone a surtout vocation à maintenir les équilibres en place dans chacun de ces sites. Le bâti y est ancien comme récent, avec des fermes briardes, du bâti rural et du bâti pavillonnaire plus récent.



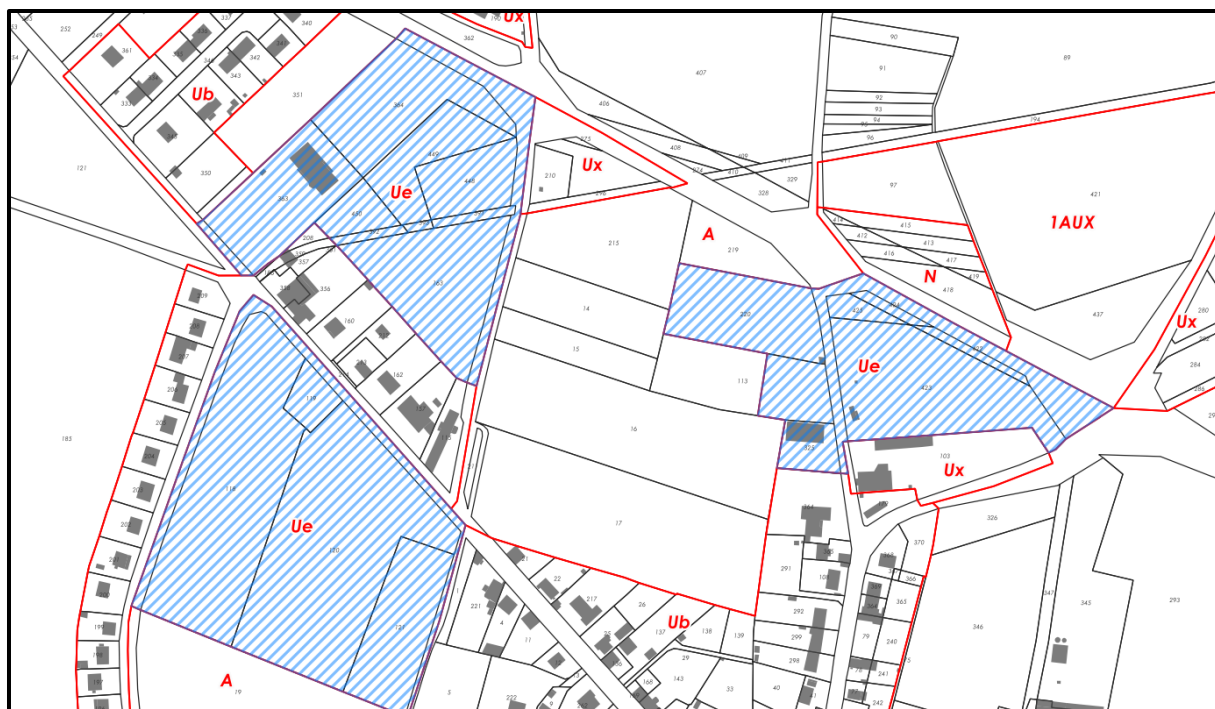
Le règlement de la zone Uc s'attache à maintenir l'identité de hameaux de ces espaces. Ainsi, sont autorisées les constructions à vocation d'habitat, mais également les activités économiques à condition que ces dernières n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec les habitations à proximité. Des règles sont également définies pour les jardins à protéger avec peu de possibilités de construire tout en permettant une amélioration des biens existants. Les terrains devront obligatoirement être desservis par une voie publique, afin d'éviter les petites impasses privées sans rapport avec l'identité des hameaux. Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront autorisées au maximum à 30 mètres de la voirie. Là encore, l'identité verdoyante des hameaux sera maintenue. Les autres règles d'implantation favorisent une constructibilité en front de rue, avec tout de même la possibilité d'améliorer son bien par le biais d'annexes, piscines ... par le biais de règles plus souples voire de dérogations pour les petites annexes. Afin d'éviter la modification du cadre de vie des hameaux, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont relativement strictes, notamment pour éviter les vues entre voisins. Toujours pour le maintien de l'identité des hameaux, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les hauteurs observées dans la zone.

Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions, notamment par rapport aux toitures, aux teintes de façades et aux clôtures. Les règles architecturales sont complétées afin de conserver une cohérence générale aux formes du bâti, toutefois des dérogations spécifiques sont prévues dans le cadre d'une architecture contemporaine, ainsi que lors de la réalisation de construction présentant une qualité environnementale spécifique et dans un objectif de réduction des gaz à effet de serre. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de circulation et de stationnement public et définir une offre

privée à créer pour le logement, individuel comme collectif. Le stationnement vélo est réglementé conformément aux prescriptions minimales du PDUIF. La plantation d'essences locales est recommandée. Les aménageurs devront intégrer l'arrivée de la fibre optique dans ces hameaux en maintenant un fourreau d'attente.

#### **4- La zone UE :**

La zone UE est une zone spécifique destinée aux équipements publics.



Dans cette zone, le règlement autorise toutes les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Toute autre construction sera interdite à l'exception des logements à condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les règles d'implantation sont suffisamment souples afin d'offrir une grande liberté de construction pour les futurs projets dans la zone. Pour éviter une artificialisation des sols trop importante, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les articles sur les caractéristiques architecturales sont peu ou pas réglementés afin d'offrir une grande liberté de construction pour les futurs projets dans la zone. Les règles concernant les clôtures favoriseront leur intégration.

Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux sont définies avec le même objectif qu'en zones Ua et Ub.

#### **5- La zone Ux :**

La zone Ux est une zone spécifique, destinée uniquement à l'implantation des activités économiques. Ses emprises correspondent à plusieurs secteurs du territoire communal liés à des activités présentes.

L'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS), aujourd'hui caduc, prévoyait 6 zones d'activités économiques (voir Activités locales et services). La majorité des ZAE (5 sur 6) ont été maintenues dans le PLU, mais certaines ont vu leur périmètre légèrement modifié pour correspondre au mieux à l'occupation réelle du sol (inclusion de la déchetterie dans la ZAE en bordure NE-SO de la RD231, réduction du périmètre des ZAE en bordure de la RN4 et de la ZAE en bordure nord de la RD321).

Les dispositions réglementaires restreignent les possibilités d'implantation aux seules activités économiques, le logement y est autorisé seulement dans un but de gardiennage et sous réserve qu'il s'insère dans le volume des bâtiments d'activités.

Les dispositions réglementaires sont adaptées au contexte spécifique de ce type de zone avec des reculs obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux limites séparatives.

Pour éviter une artificialisation des sols trop importante, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Les clôtures sont également réglementées avec une hauteur maximale de 2 mètres et qu'elles devront être constituées d'un grillage reposant ou non sur un mur de soubassement.

Un traitement paysager adapté est également demandé afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.



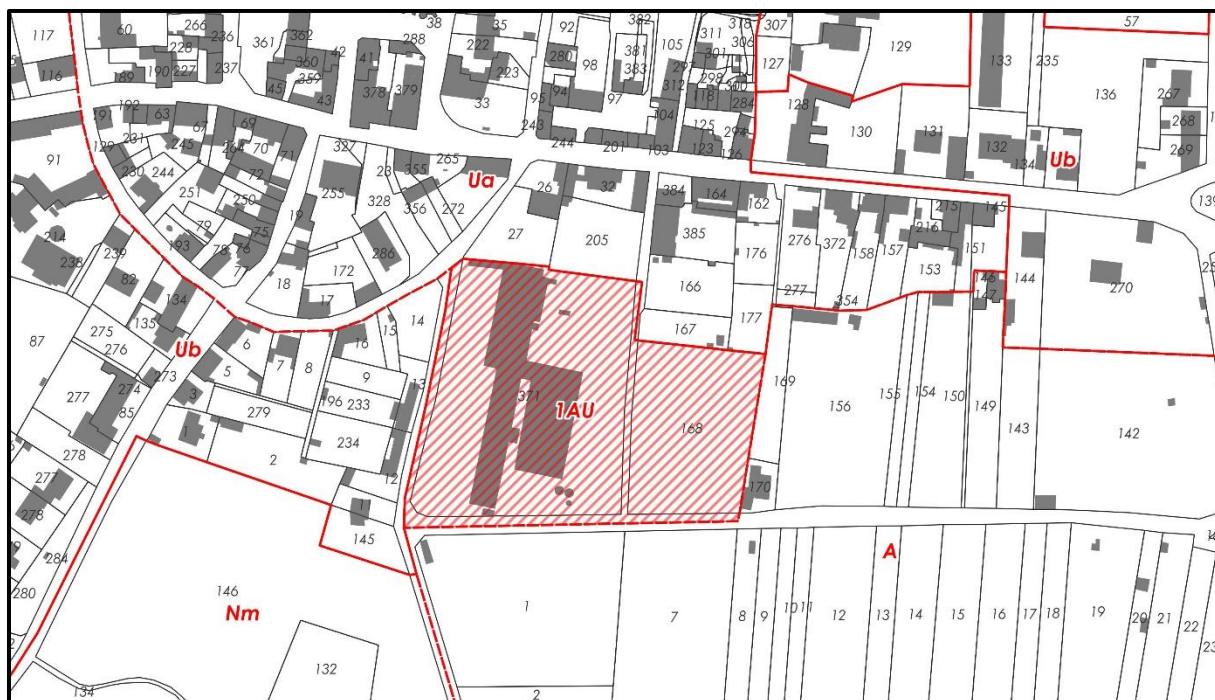
## **6- La zone 1AU :**

La zone 1AU correspond à l'emprise des silos agricoles présents dans les espaces urbanisés de la commune de Jouy-le-Châtel. La situation de cette emprise à proximité immédiate du cœur du bourg lui confère des potentialités de développement en matière d'habitat, de commerces et de services, d'autant plus que le gestionnaire de ce site transfère progressivement l'ensemble des activités de stockage au droit des installations situées la proximité du rond-point de la RD231.

L'objectif de la commune est de permettre une reconversion de cette emprise en lien avec le bourg, en envisageant à terme le développement de formes d'occupations des sols à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Cet espace fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de ce classement est de subordonner toute nouvelle

autorisation d'occupation des sols à la démolition préalable des éléments bâtis existants.

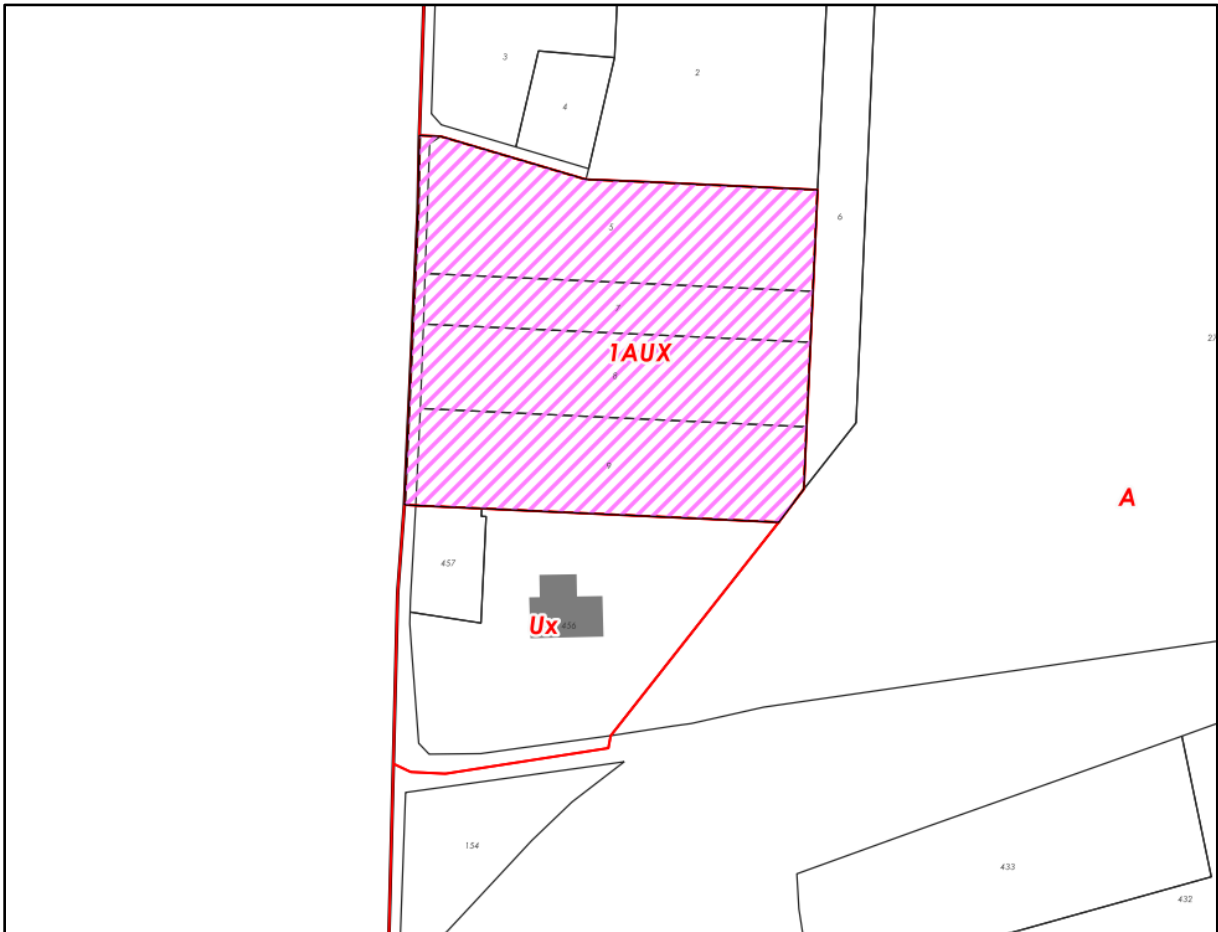
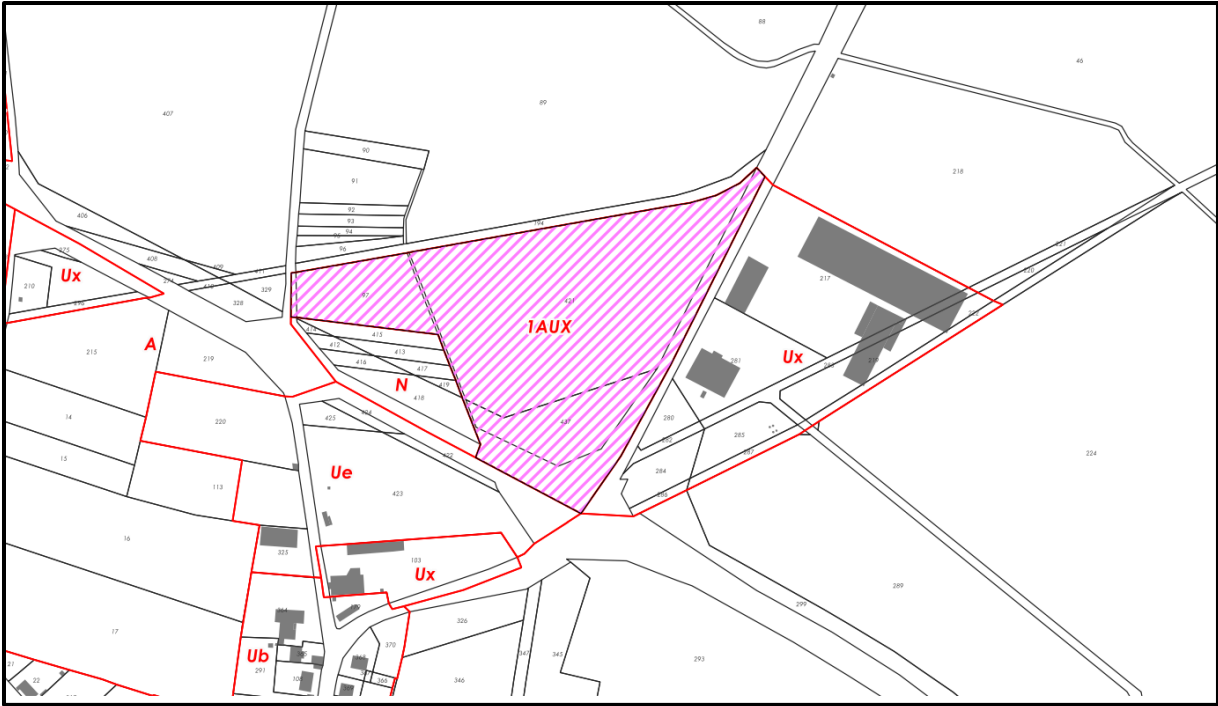


L'aménagement de cette zone est précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En termes de réglementation, les règles présentes dans cette zone visent à se rapprocher de celles de la zone UB que ce soit pour les volumétries ou bien encore pour les caractéristiques architecturales. Une distinction concernant les hauteurs a cependant été rajoutée pour prendre en compte le projet d'une résidence senior ou assimilée sur la zone.

## **7- La zone 1AUX**

Au vu du potentiel autorisé par le SCoT du Proinois, deux extensions importantes sont venues se rajouter aux zones déjà existantes. La première se situe dans la continuité de la zone d'activité existante aux abords de la D215 et de la D231. La seconde extension se situe elle au Nord-Ouest du territoire, à proximité du rond-point donnant sur la N4 et la D231.

Des OAP accompagnent ces zones d'extensions et viennent encadrer leur aménagement. Les règles présentes au sein de cette zone se rapprochent de celles de la zone UX, la zone 1AUX devant une continuité logique avec cette première.



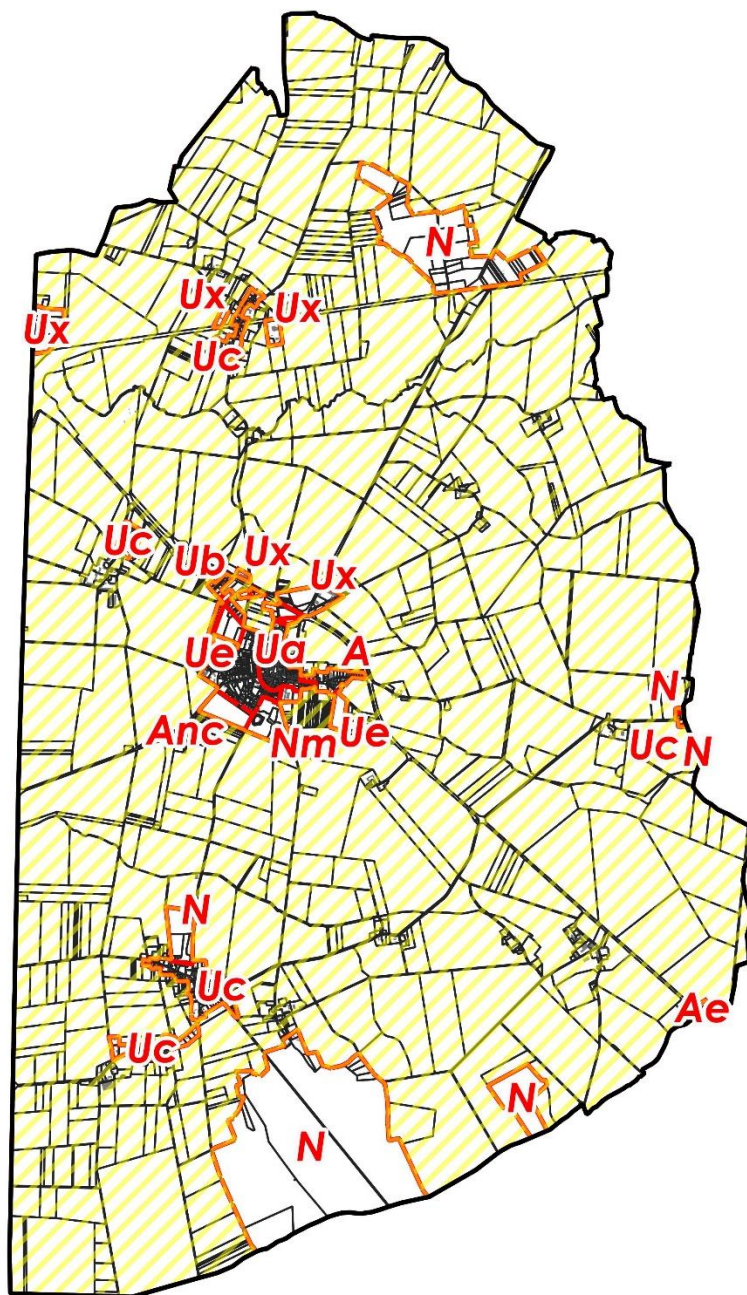
## **8- La zone A :**

La zone agricole, matérialisée par l'indice A, recouvre les terres cultivées de la commune de Jouy-le-Châtel. Conformément aux dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme, l'identification de ces terrains s'appuie sur leur potentiel agronomique et économique.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le développement de l'agriculture (installation et développement des exploitations existantes) et la préservation des terres cultivées en limitant aux seules activités agricoles la possibilité de construire. Cette zone comprend de nombreuses constructions liées à des fermes isolées, caractéristiques de l'occupation agricole de la Brie. Ces constructions présentent le plus souvent un intérêt patrimonial et architectural d'importance que la commune souhaite préserver. Ce patrimoine bâti traditionnel apparaît quelquefois inadapté au fonctionnement actuel des exploitations, et afin de garantir leur maintien et leur conservation, ces derniers font l'objet d'une identification spécifique susceptible de permettre le développement d'activités autres qu'agricoles. La création de nouveaux logements permanents y est cependant interdite afin d'éviter le développement de zone d'habitat déconnectée de la trame urbaine du bourg, mais également en raison de la desserte insuffisante de ces écarts.

Par ailleurs, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en zone A (secteurs compris) ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela concernera par exemple les ouvrages de RTE (Réseau de Transport d'Électricité). La hauteur, l'implantation et l'emprise au sol de ces locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont non réglementées afin de ne bloquer aucun projet (en majorité d'intérêt général).

Enfin, la zone A autorise les travaux et ouvrages hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque inondation (digue ou bassin de rétention par exemple) notamment pour concrétiser la construction d'une digue au niveau du carrefour de Prévers tel que prévu par arrêté préfectoral du 24/09/2009.



La zone A comprend des secteurs spécifiques qui ne sont pas directement liés au caractère économique et agronomique qui a prévalu pour le classement en zone agricole.

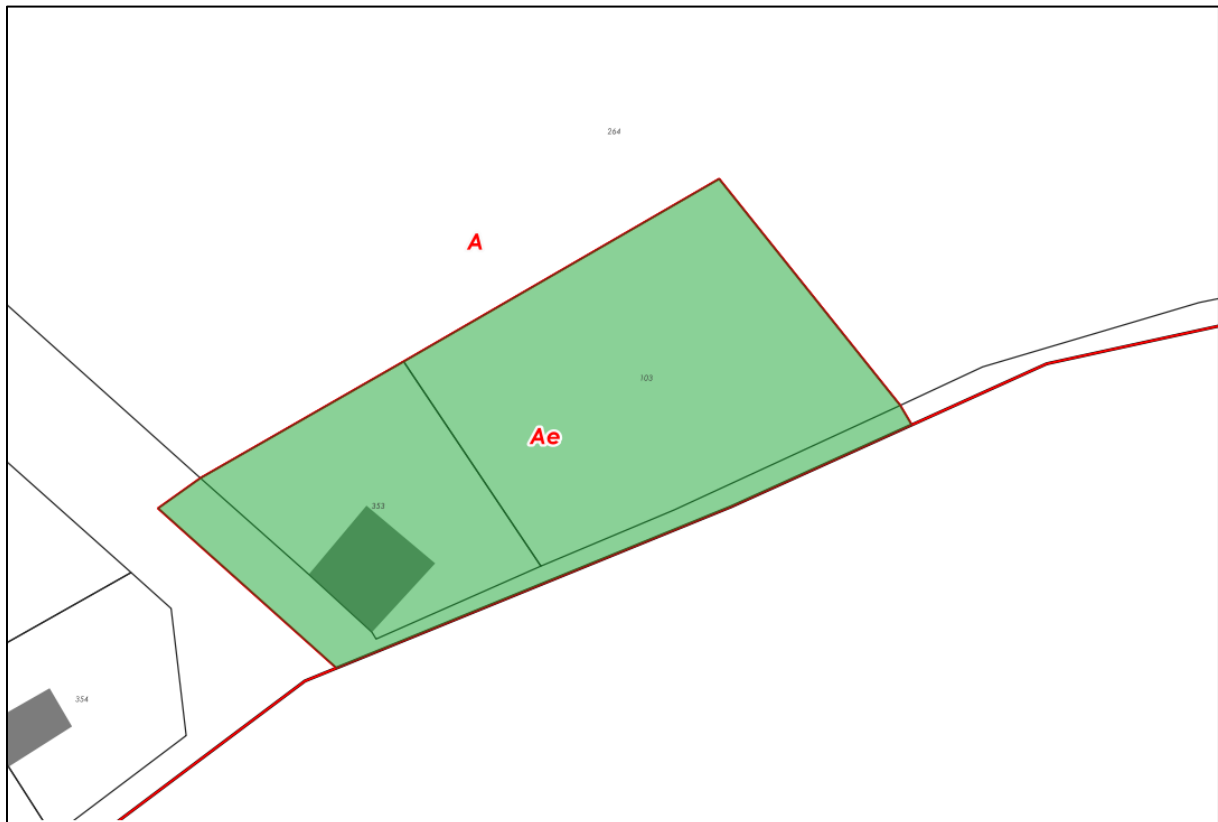
### **Secteur Ae :**

Le secteur Ae est un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où pourra être exercée une activité économique. Le secteur aux Chapelles correspond au restaurant routier « Aux Gars de la Route ».

Les dispositions réglementaires permettent les extensions et constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au développement d'une activité économique à vocation d'hébergement, de restauration (y compris le logement de

l'exploitant qui devra cependant s'insérer dans le volume des bâtiments liés aux activités). Afin de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 % de l'emprise foncière compris au sein de ce secteur.

Afin de s'assurer de leur bonne intégration paysagère, les extensions et nouvelles constructions devront s'inscrire dans un ensemble homogène avec les constructions préexistantes, en particulier en matière de couleurs de toiture et de matériaux.

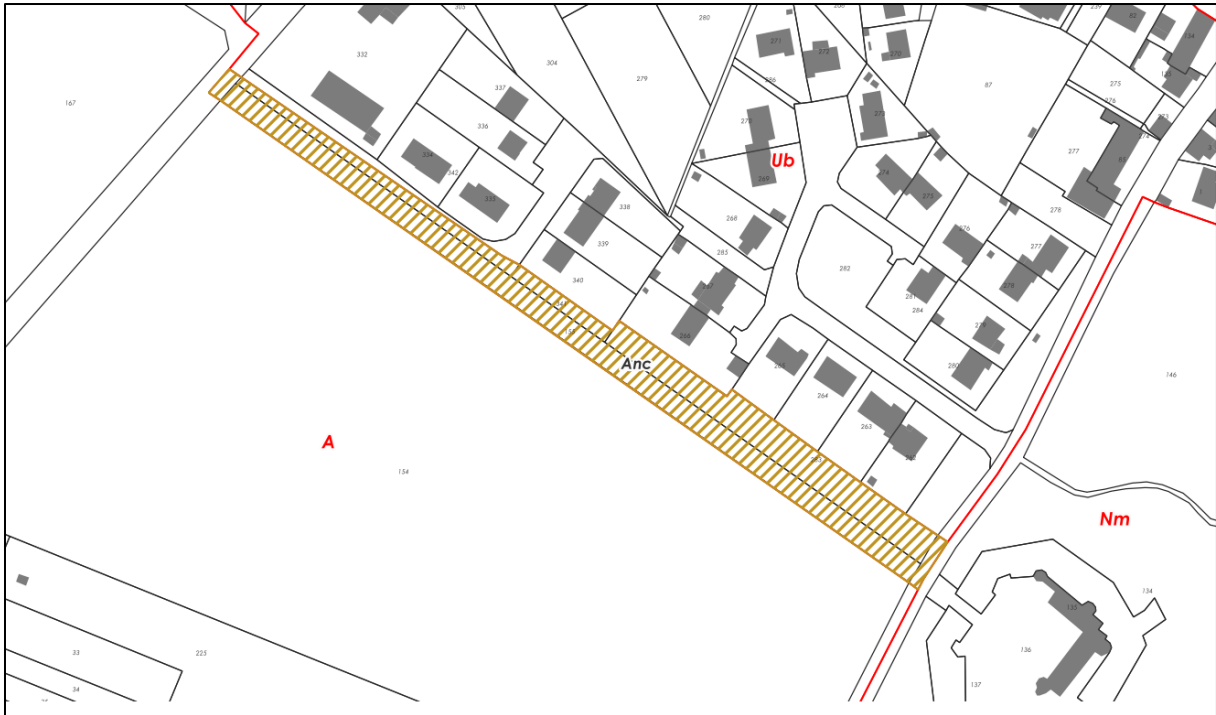


### **secteur Anc :**

Le secteur Anc est destiné à la réalisation d'une noue d'infiltration nécessaire à la sécurisation d'une partie du bourg en cas de forte intempérie. Ce secteur correspond donc à un secteur non constructible où seuls les aménagements allant dans le sens de cette noue d'infiltration sont autorisés.

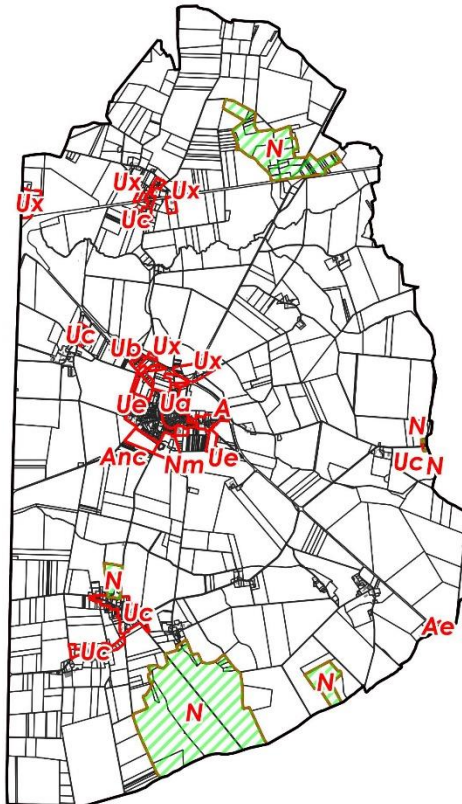
En effet, en attendant la réalisation de cet équipement, grâce à ce secteur inconstructible, aucune construction ne viendra en contradiction de ce projet.

Cette noue, complétée par différentes prescriptions inscrites au règlement (limitation de l'imperméabilisation notamment), permettra de réduire le risque d'inondation par débordement ou par remontée de nappe sur la commune.



### 9- La zone N :

La zone naturelle (N) correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison de leurs caractéristiques écologiques qui les composent.



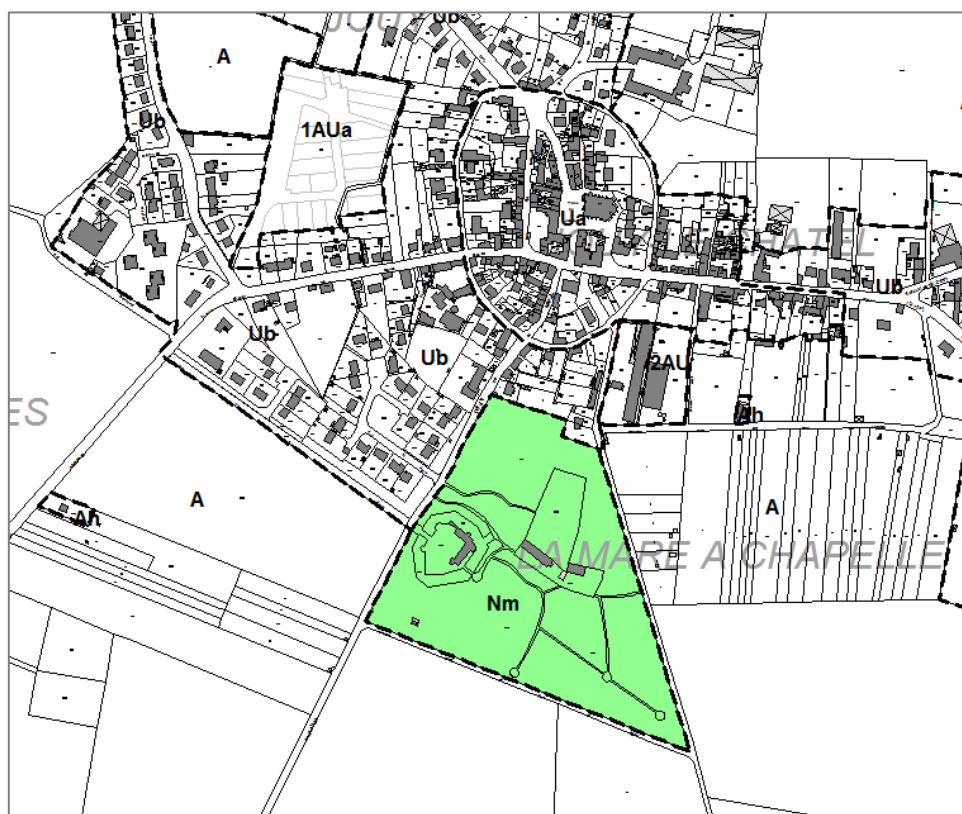
La zone N couvre l'intégralité du massif boisé de la forêt de Jouy, ainsi que certains boisements notamment au Nord du Petit Paris (hameau) et au Nord de la commune.

Les dispositions réglementaires y sont restrictives. En effet, en zone N (secteurs compris) ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La hauteur, l'implantation et l'emprise au sol de ces locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont non réglementées afin de ne bloquer aucun projet (en majorité d'intérêt général).

Comme pour la zone A, la zone N comprend des secteurs spécifiques.

### **Secteur Nm :**

Le secteur Nm est un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) correspondant à l'emprise du château de Jouy-le-Châtel et son parc. Ce classement a pour objet de mettre en valeur ce site patrimonial et historique remarquable.



Les dispositions réglementaires permettent l'adaptation et la transformation des bâtiments existants (extensions) sans création de logements ainsi que l'éventuelle création d'annexes. Le principe général est d'assurer la conservation des emprises bâties existantes. C'est pourquoi l'emprise de ces éventuelles extensions et/ou annexes sera limitée à 40 m<sup>2</sup> cumulés.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser celle de la construction principale et la hauteur des annexes sera limitée à 6 mètres. L'objectif est de garder une certaine harmonie architecturale. Même principe pour l'implantation des constructions où les

extensions devront se faire à l'alignement des constructions existantes, quant aux annexes, elles devront respecter un recul de 3 mètres minimum.

## **C. AUTRES DISPOSITIONS DU PLU**

### **1- ÉLÉMENTS BOISES CLASSES**

L'intégralité du massif forestier de la Forêt domaniale de Jouy fait l'objet d'une identification au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). L'objectif de ce classement est d'assurer une protection optimale de la couverture boisée tant en raison des enjeux environnementaux qui la caractérisent, la forêt de Jouy est en effet un noyau de biodiversité à l'échelle du plateau agricole, que des enjeux paysagers que représente ce massif forestier dans les paysages ouverts et dénudés du plateau au Nord de Provins.

Sont également classés au titre des EBC des boisements de taille plus modeste, notamment sur la partie Nord de la commune.



### **2- EMPLACEMENTS RÉSERVES**

Dans le cadre de la définition de sa politique communale, la municipalité de Jouy-le-Châtel a souhaité anticiper au travers de la définition d'emplacements réservés, certains besoins fonciers susceptibles de répondre à la réalisation d'équipements d'intérêt public.

Emplacement réservé n°	Pour	Au profit de	Superficie (en m <sup>2</sup> )
---------------------------	------	--------------	------------------------------------

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre la création d'une liaison piétonne entre le centre bourg et le lotissement situé au clos du Châtel.

### **3- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE**

#### **1- Éléments bâtis :**

La commune de Jouy-le-Châtel dispose d'éléments patrimoniaux d'importance, liés à l'histoire qu'il convenait de prendre en considération et de préserver. Cette identification concerne l'ensemble des éléments bâtis au droit du site de du château de Jouy au Sud du bourg, quelques maisons de ville dans le bourg, un mur à protéger entre la rue du Petit Paris et la rue de Farinot, des murs à protéger au niveau de la rue des Fermes à Fontaine-Pépin (hameau), le château ainsi que d'anciens corps de ferme dans le Petit Paris (hameau).

Cette identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme vise à affirmer la volonté communale de préservation de son patrimoine.

#### **2- Éléments naturels :**

Certains éléments naturels font également l'objet d'une identification, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans un but de protection, de préservation et de mise en valeur. Il s'agit notamment de l'ensemble des mares qui ponctuent le territoire, et qui à l'échelon local offre des points de biodiversité au cœur des terres agricoles. L'objectif de cette identification est de s'assurer du maintien dans le temps de ces éléments en évitant ainsi leur comblement ou leur destruction.

Sont également protégés à ce titre plusieurs jardins et éléments naturels en pourtour des espaces urbanisés, car ils constituent une ceinture verte autour du bourg et des hameaux et jouent un rôle de réservoir pour la biodiversité « ordinaire ». Ces espaces sont aussi des éléments de paysage qui permettent une transition douce entre les paysage urbain et le paysage agricole.

Par ailleurs, le règlement s'attache à la préservation des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées par une étude du SAGE de l'Yerres (SyAGE) réalisée entre 2012 et 2014. Ces unités fonctionnelles sont identifiées en tant que corridor écologique à préserver. Ainsi, tout aménagement devra préserver la fonctionnalité de ces espaces et les continuités écologiques qui le compose. Ces données correspondant à des études et documents supra-communales, elles seront présentes en annexe du PLU et représenté de façon cartographique.

Enfin, le PLU protège au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme plusieurs ripisylves le long des cours d'eau, l'objectif étant de préserver cette trame verte qui fait office à la fois de corridor écologique et de réservoir de biodiversité.

#### **3- Bâtiments agricoles :**

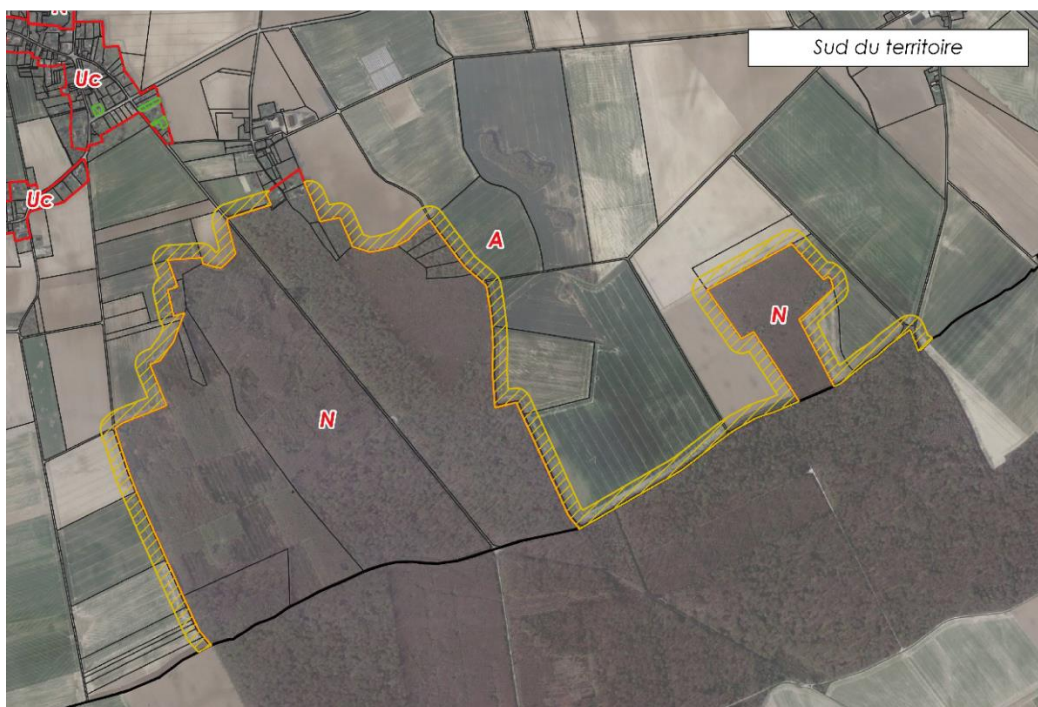
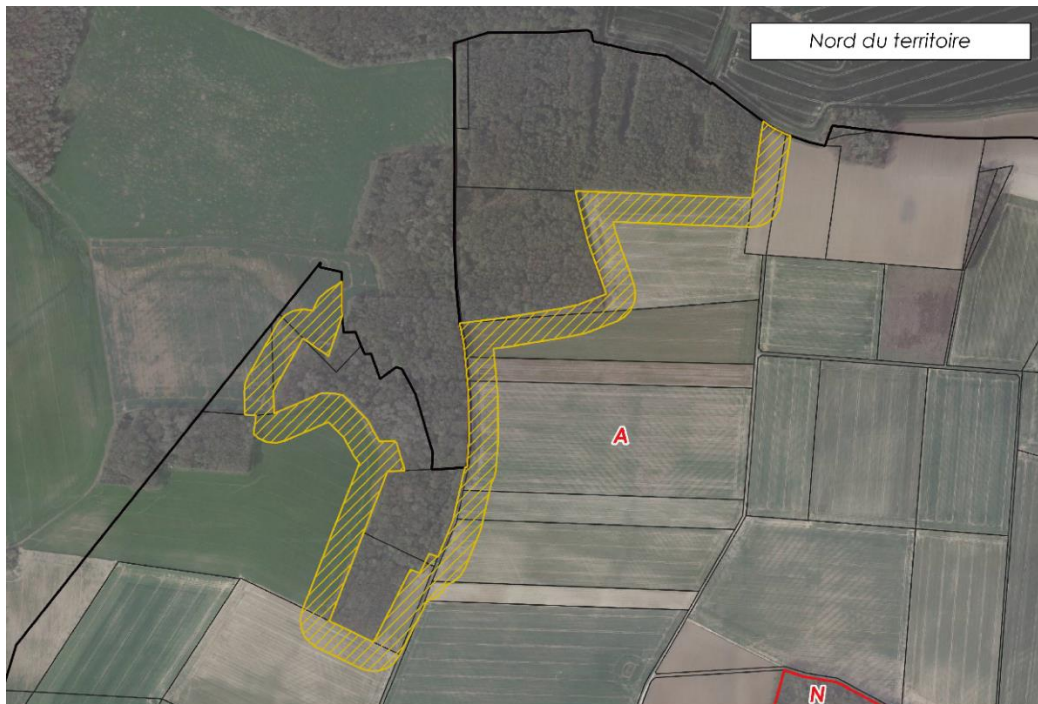
La commune de Jouy-le-Châtel possède un patrimoine agricole bâti de qualité qu'il convient non seulement de préserver, mais également de conserver même si sa fonctionnalité agricole n'est plus avérée. Dans ce cadre, les bâtiments les plus remarquables liés à l'activité agricole font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification a pour objet de permettre des changements d'affectation au sein de ces emprises bâties, permettant ainsi d'assurer leur maintien, et leur préservation grâce au développement de certaines activités pas nécessairement liées à l'exploitation agricole. Ces changements d'affectation peuvent être envisagés dans le cadre d'un développement de l'accueil ou de l'hébergement touristique.

Les bâtiments agricoles qui font l'objet de cette identification sont essentiellement des dépendances agricoles (granges, écuries, étables) construites en pierre et qui sont aujourd'hui l'image du corps de ferme « briard ». La volonté communale est de permettre leur conservation dans le temps en permettant des évolutions de ces structures bâties qui apparaissent de moins en moins adaptées aux évolutions structurelles agricoles (taille du matériel, desserte, accès, capacité de stockage et d'évolution ...).

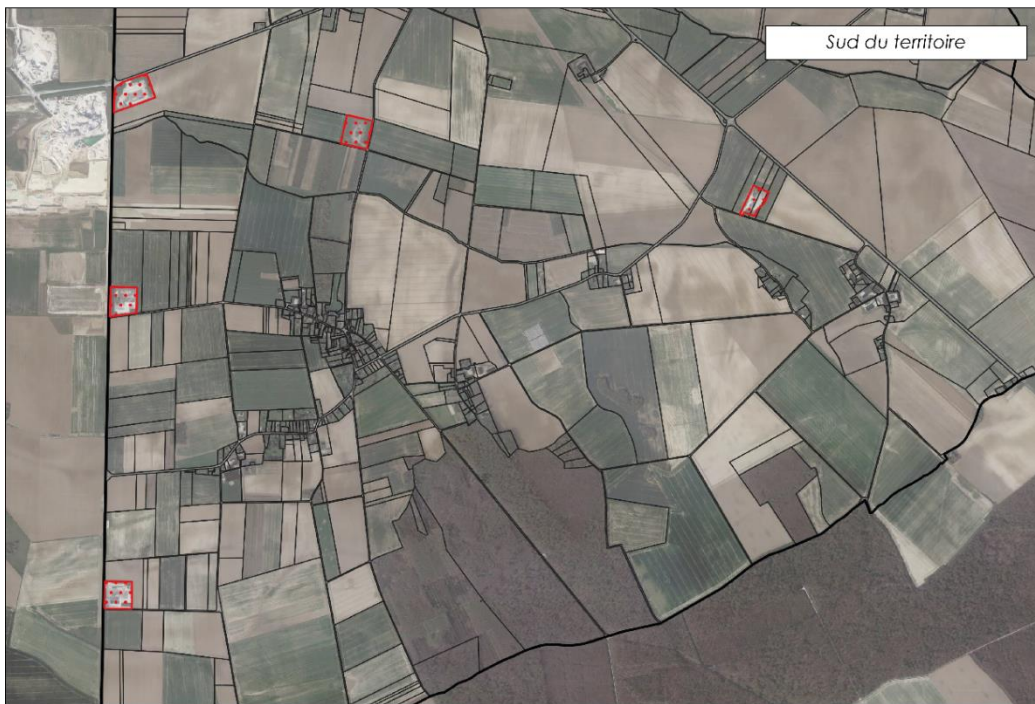
#### **4- LISIÈRES DES BOIS**

Conformément aux prescriptions du SCoT, la commune préserve de toute artificialisation les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans une bande de 50 mètres par rapport à la mite des massifs boisés de plus de 100 ha.



## **5- SECTEUR DE MISE EN VALEUR DU SOUS-SOL R151-34°2 CU :**

Cette prescription correspond aux différents secteurs permettant la mise en valeur du sous sol. Sont donc compris dans cette prescription les différents secteurs de carrière ainsi que les constructions liées aux exploitations pétrolifères.



Les dispositions réglementaires permettent les constructions, installations et travaux liés à l'exploitation des ressources du sous-sol, à condition de respecter les modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation préfectorale d'exploitation.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **D. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE**

### **1- DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES INTRA-URBAINS NON BÂTIS**

Les espaces intra-urbains non bâtis se retrouvent dans les zones Ua, Ub et Uc. Plusieurs dispositions favorisent une certaine densification. La commune souhaite en outre que cette densification reste raisonnée. La commune souhaite favoriser l'accueil de jeunes ménages sur des terrains de taille plus modestes. La zone Ua est fortement bâtie. La commune souhaite y maintenir un front bâti. Cela permet donc de maintenir une densité importante. En zone Ub, il est important pour répondre à l'objectif social de donner une certaine facilité de construction sur les terrains, les règles sont donc souples quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites de voirie et séparatives. En zone Uc (principaux hameaux), la densification sera favorisée tout en préservant l'identité de hameaux.

La commune ne souhaite pas mettre en œuvre de densification verticale.

<b>Zone</b>	<b>Articles favorisant la densification</b>
<b>Ua</b>	<b>Article 2.1</b> Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales ou selon un certain retrait
	<b>Article 2.3</b> Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée Emprise au sol non réglementée
	Absence de coefficient de biodiversité
<b>Ub</b>	<b>Article 2.1</b> Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales ou selon un certain retrait
	Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée
	<b>Article 2.3</b> Absence de coefficient de biodiversité
<b>Uc</b>	<b>Article 2.1</b> Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales ou selon un certain retrait
	Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée
	<b>Article 2.3</b> Absence de coefficient de biodiversité

### **2- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Le PADD présente un objectif de modération de la consommation d'espace. Il porte sur la consommation totale de terres agricoles ou naturelles, quelle que soit la destination finale des terres consommées. Cet objectif montre la volonté des élus à limiter l'étalement urbain sous toutes ses formes ainsi que leur volonté de s'inscrire dans les politiques de développement à plus vaste échelle.

En limitant la consommation d'espaces, la commune cible mieux ses besoins concernant 3 thématiques majeures : l'habitat, les équipements publics et l'économie.

En ce qui concerne l'habitat, une consommation de l'ordre de 2.7ha est autorisée par le SCoT sur la période 2020-2040. Sur ces 2.7ha, le projet de PLU vise la consommation de 8650m<sup>2</sup> soit 32.4% du potentiel total autorisé.

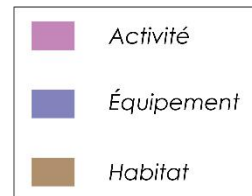
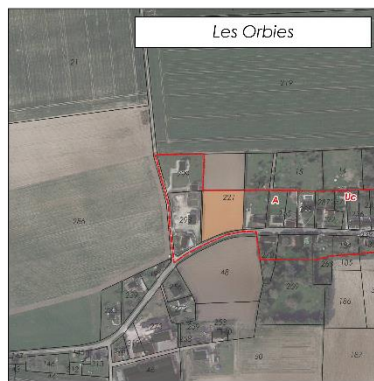
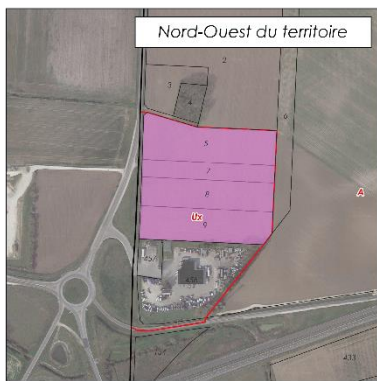
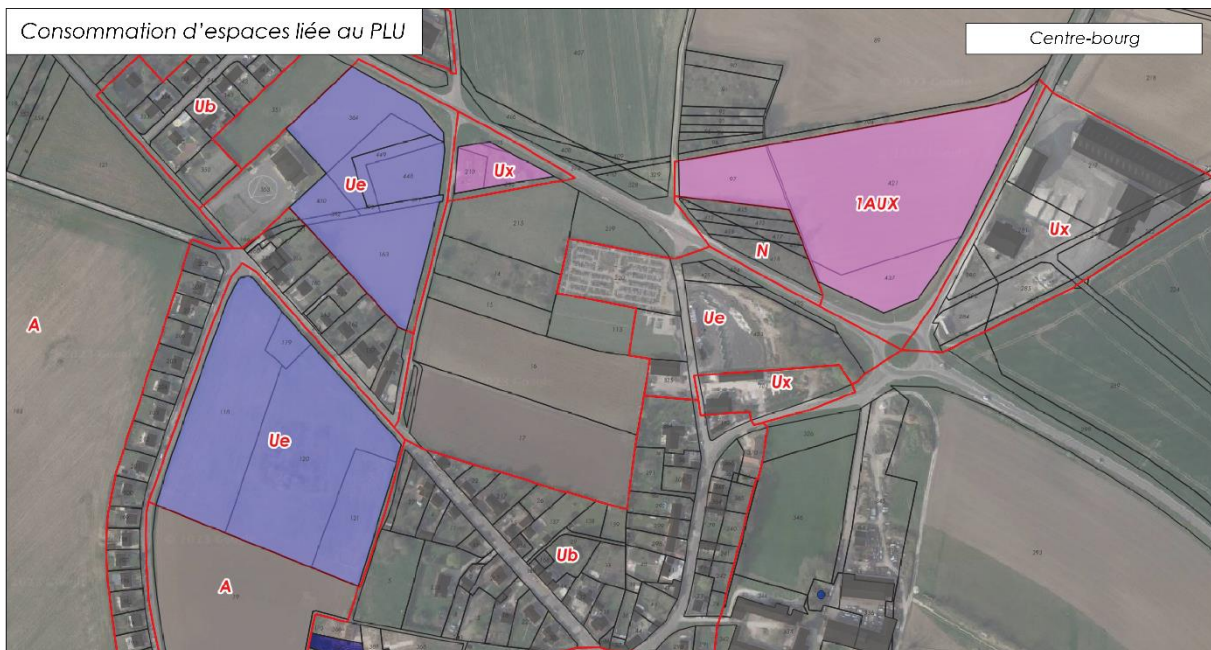
Concernant les équipements, la construction d'un complexe scolaire et sportif, mais également d'une nouvelle station d'épuration va entraîner la consommation de 3.76ha. À la demande du SCoT, plusieurs parcelles ont été rajoutées pour permettre la construction d'une nouvelle gendarmerie, les logements associés ainsi qu'un nouvel équipement public entraînant la consommation d'1.61ha. Au total ce sont donc 5.37ha qui sont consommés par les équipements sur les 7 qui sont autorisés par le SCoT.

Enfin, concernant l'activité, la commune dispose d'un potentiel de 10ha pour les 20 prochaines années. Sur ce potentiel autorisé, seuls 7.16ha seront consommés au travers du projet de PLU soit 72% du total autorisé.

<i>Consommation PLU</i>	<i>Terre agricole</i>	<i>Espace naturel</i>	<i>Total (en m<sup>2</sup>)</i>	<i>Total (en ha)</i>
<i>Habitat</i>	4700	3950	8650	0,865
<i>Activité</i>	69280	2330	71610	7,161
<i>Équipement</i>	53715	0	53715	5,3715
<i>Total (en m<sup>2</sup>)</i>	127695	6280	13,3975	
<i>Total (en ha)</i>	12,7695	0,628		

Plus en détail, on remarque que la consommation d'espace se fera principalement au détriment d'espaces agricoles (95.3% des consommations totales) alors que les espaces naturels ne représentent que 6300 m<sup>2</sup> environ (soit 4.7% des consommations totales).

Ainsi, au total, se sont 13.40ha qui seront consommés au travers du PLU de Jouy-le-Châtel, en accord avec les prescriptions du SCoT du Provinois qui autorisait une consommation totale de 19.67ha (soit une consommation de 63.8% du total autorisé).



Cependant, afin d'étaler dans le temps cette consommation dans le temps, un phasage a été réalisé à partir des périodes 2020-2030 et 2030-2040.

Cette répartition s'est faite sur les consommations liées à l'activité et aux équipements. En effet, la consommation d'espaces liée aux espaces d'habitat étant très faible, cette dernière ne nécessite pas de phasage.

Ainsi, ce sont 8.8ha qui seront consommés, toutes destinations confondues sur la tranche 2020-2030 et 4.6ha sur la tranche 2030-2040.

Aménagement 2020-2030		Aménagement 2030-2040		Total 2020-2040
Projet	Surface (en m <sup>2</sup> )	Projet	Surface (en m <sup>2</sup> )	
<b>Activité</b>		<b>Activité</b>		
Ancienne STEP (UX)	2330	Extension activité (1AUX - RD209)	40150	42480
Extension activité (1AUX - Ferté-Gaucher)	29130			29130
<b>Total activité 2020-2030</b>	<b>31460</b>	<b>Total activité 2030-2040</b>	<b>40150</b>	<b>71610</b>
<b>Equipement</b>		<b>Equipement</b>		
Nouvelle STEP (UE)	3760	Construction Equipement public	5510	9270
Construction Complexe scolaire + sportif (UE)	33825			33825
Construction gendarmerie	10620			10620
<b>Total équipement 2020-2030</b>	<b>48205</b>	<b>Total équipement 2030-2040</b>	<b>5510</b>	<b>53715</b>
<b>Habitat</b>		<b>Habitat</b>		
Extension projet Silo (1AU)	3950			3950
DC Les <del>Orbues</del>	4700			4700
<b>Total habitat 2020-2030</b>	<b>8650</b>	<b>Total habitat 2030-2040</b>	<b>0</b>	<b>8650</b>
<b>Total 2020-2030</b>	<b>88315</b>	<b>Total 2030-2040</b>	<b>45660</b>	<b>133975</b>

### **3- POTENTIEL CONSTRUCTIBLE, DENSIFICATION, PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

#### **1- Potentiel constructible et prévisions démographiques :**

Le PLU permet la construction d'environ 129 logements entre 2014 et 2040, que ce soit en densification ou bien en extension.

<b>Possibilités</b>	<b>Nb logements</b>
Logements réalisés en densification entre 2014 et 2019	32
Logements réalisés en densification entre 2019 et 2022	15
Logements réalisables dans les dents creuses	31
Logements réalisables en densification par le biais des OAP	22
Logements réalisables en extension de l'enveloppe urbaine	29
<b>Total de logements réalisables</b>	<b>129</b>

Ce sont donc 100 logements qui sont réalisés ou réalisables en densification de l'enveloppe urbaine (soit 77.5% du total des logements) et donc 29 logements réalisables en extension de l'enveloppe urbaine (21.5% du total des logements). Ces 29 logements en extension étant réalisés sur 8700 m<sup>2</sup> (voir tableau consommation d'espaces), la densité globale sur les nouveaux espaces urbains sera d'environ 33 logements à l'hectare.

Ces nouvelles constructions, en prenant en compte la diminution de la taille des ménages (2.73 personnes par ménage en 2014, 2.40 personnes par ménage en 2040) pourraient permettre l'accueil d'environ 310 personnes supplémentaires. La population communale estimée en 2040 pourrait donc être d'environ 1850 personnes (1533 habitants en 2013).

Cette augmentation de population va induire une croissance de l'ordre de 0.8%/an sur la période 2013-2040 soit une croissance relativement similaire à celle observée entre 1968 et 2019 (0.9%/an).

Cette croissance se justifie notamment du fait du statut de la commune dans l'armature intercommunale. En effet, Jouy-le-Châtel est identifiée comme pôle secondaire par le SCoT du Grand Provinois et la commune souhaite donc conforter cette position. De plus, la commune dispose déjà d'un certain nombre d'équipements et la construction d'un nouveau complexe scolaire et sportif viendra renforcer l'offre existante.

Enfin, malgré le souhait de venir consolider cette place dans l'organisation de la Communauté de Communes, les élus ont souhaité préserver le caractère rural de la commune en limitant les secteurs d'extensions. Ainsi, la limite des 2000 habitants, fixée politiquement, mais également techniquement (limite de la future STEP) ne sera pas franchie.

## **2- Potentiel constructible et prévisions économiques :**

Le diagnostic a permis de faire ressortir le dynamisme économique de cette commune rurale. Les objectifs du PADD montrent la volonté des élus de maintenir cette vitalité. Cela passe par le secteur tertiaire, notamment en centre-bourg et le secteur primaire, de manière éparse sur le territoire.

Les prévisions économiques concernant le secteur primaire ne nécessitent pas de potentiel constructible propre, avec une zone A très vaste.

Dans l'objectif de renforcer l'attractivité du territoire et notamment sur sa partie Nord-Ouest, le SCoT a fait le choix de mutualiser un certain potentiel à vocation économique sur la commune de Jouy-le-Châtel. Ainsi, 10ha sont potentiellement urbanisables à destination de l'activité à l'échéance 2040.

Les élus ont fait le choix de répartir ces possibilités d'extensions sur le territoire de façon éparse afin d'offrir des conditions multiples et suffisamment variées pour répondre à des besoins futurs qui peuvent s'avérer différents en fonction des activités.

Ainsi, deux zones d'extensions majeures ont été précisées dans le PLU. La première, d'une superficie de 2.9ha, se situe à proximité immédiate de l'activité Cérésia sur le rond-point donnant sur la D231 et la D215. Cette nouvelle zone va donc permettre une certaine proximité avec le bourg tout en limitant les risques et nuisances pour la population. Enfin, de par son implantation sur deux routes départementales d'importances pour le territoire, cette zone profitera d'une bonne desserte. La seconde zone d'extension se situe quant à elle au Nord-Ouest du territoire, au voisinage du garage Mercedes. Là encore, sa proximité avec la D231, la D209, mais surtout de la N4, va permettre une bonne desserte de cet espace. Elle s'étendra sur environ 4ha.

Deux nouveaux espaces à vocation économique ont été prévus dans des proportions moindres. Ainsi, l'ancienne STEP, une fois recyclée laissera la place à une nouvelle zone destinée à l'activité d'environ 2400m<sup>2</sup>. De par sa taille et sa localisation, elle se prêtera plus à l'installation d'un ou plusieurs artisans que d'une entreprise importante.

## **COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE DU PLU**

---

**Article L131-4 du Code de l'Urbanisme modifié par ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 1 :**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1. Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2. Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;
3. Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4. Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

## **A. SCOT DU PROVINOIS**

La commune de Jouy-le-Châtel fait partie du périmètre d'étude du SMEP du Grand Provinois, qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et de Bassée-Montois, soit 81 communes et près de 60 000 habitants en 2021.

Le SCoT du Grand Provinois a été approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté le 20 octobre 2021 par le Comité syndical.

Prescription 1	Le PLU, au travers de son PADD et de sa traduction, vise à préserver les espaces agricoles et naturels, les paysages, les éléments de la Trame Verte et Bleue ainsi que les éléments de patrimoine remarquable. Ainsi la commune souhaite maintenir le cadre dans laquelle elle s'inscrit grâce à un projet cohérent et respectueux vis-à-vis de son histoire, de son environnement, mais également de sa population.
Prescription 2	
Prescription 3	
Prescription 4	Le PLU a identifié et protégé les éléments constitutifs de la TVB locale sur le zonage et dans le règlement. Son évolution et sa valorisation restent toutefois possibles dans le respect de ses composantes et de sa fonctionnalité.
Prescription 5	
Prescription 6	
Prescription 7	Afin de conserver un caractère rural et champêtre, le PLU a protégé de toute dégradation ou urbanisation un certain nombre d'espaces verts. Ces espaces peuvent correspondre à des fonds de jardin, des boisements ou bien encore de la végétation spontanée.
Prescription 8	Sans objet.
Prescription 9	Par le biais du PLU, les élus ont fait le choix de préserver un certain nombre d'éléments bâtis remarquables sur le territoire communal. Cette protection peut concerner des murs ou bien des bâtiments. Un sous zonage spécial Nm a été créé pour permettre la préservation et la mise en valeur du Château présent entre le bourg et le Petit-Paris. Enfin, en parallèle de la procédure de PLU, un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est en cours d'instruction.
Prescription 10	L'intégration paysagère des nouveaux projets urbains a été travaillée et précisée dès la révision du PLU. Ainsi, la préservation du paysage, qu'il soit proche ou lointain, sera effective et renforcée grâce aux différents outils liés au PLU (OAP notamment).
Prescription 11	Sans objet.
Prescription 12	
Prescription 13	L'intégration paysagère des nouveaux projets urbains a été travaillée et précisée dès l'élaboration du PLU. Ainsi, la préservation du paysage, qu'il soit proche ou lointain, sera effective et renforcée grâce aux différents outils liés au PLU (OAP notamment).
Prescription 14	L'urbanisation visée par les élus se situe principalement en densification de l'enveloppe urbaine existante. De plus, une
Prescription 15	

	circulation adaptée et sécurisée, prévoyant un usage multiple sera réalisée. Enfin, l'intégration de ces nouveaux espaces dans le paysage sera organisée et optimisée.
Prescription 16	Sans objet.
Prescription 17	
Prescription 18	
Prescription 19	
Prescription 20	L'intégration paysagère des nouveaux projets urbains a été travaillée et précisée dès l'élaboration du PLU. Ainsi, la préservation du paysage, qu'il soit proche ou lointain, sera effective et renforcée grâce aux différents outils liés au PLU (OAP notamment).
Prescription 21	
Prescription 22	L'urbanisation visée par les élus se situe principalement en densification de l'enveloppe urbaine existante. De plus, une circulation adaptée et sécurisée, prévoyant un usage multiple sera réalisée. Enfin, l'intégration de ces nouveaux espaces dans le paysage sera organisée et optimisée.
Prescription 23	
Prescription 24	Le PLU s'est attaché à venir protéger la TVB locale par le biais de son zonage et de son règlement. Ainsi, sont préservés les zones humides, les mares, les boisements importants, mais également les éléments naturels présents en ville ou à l'intérieur des milieux agricoles. Les réservoirs de biodiversité et les corridors les liant sont donc préservés de toutes dégradations. Des protections diverses et adaptées ont été utilisées afin de ne pas aller à l'encontre de cette préservation et/ou mise en valeur (zone A ou N, L151-23CU, EBC ...).
Prescription 25	
Prescription 26	
Prescription 27	
Prescription 28	
Prescription 29	Sans objet.
Prescription 30	Ont été identifiés dans le PLU les éléments majeurs de la TVB locale. On y retrouve notamment différents boisements importants, mais également un certain nombre de bosquets épars. Ces éléments ainsi que leurs liaisons constituent des réservoirs et des continuités écologiques que le PLU vise à protéger.
Prescription 31	
Prescription 32	
Prescription 33	
Prescription 34	Les zones humides prioritaires, identifiées par le SYAGE, seront jointes en annexes et des prescriptions concourants à leur préservation seront renseignées dans le règlement.
Prescription 35	
Prescription 36	
Prescription 37	Les cours d'eau, les ripisylves associées ainsi que les mares sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Prescription 38	
Prescription 39	Afin de conserver un caractère rural et champêtre, le PLU a protégé de toute dégradation ou urbanisation un certain nombre d'espaces verts. Ces espaces peuvent correspondre à des fonds de jardin, des boisements ou bien encore de la végétation spontanée. Les projets d'urbanisation future respecteront cette identité locale en prévoyant un certain nombre d'espaces verts communs à l'intérieur de l'opération. Une gestion qualitative et intégrée des eaux de pluies sera également prévue afin d'améliorer le cadre de vie, mais également de limiter les risques pour les populations (limitation de l'imperméabilisation, création d'une noue paysagère, aménagement de circulations douces à proximité ...).
Prescription 40	
Prescription 41	

Prescription 42	Une liste d'espèce locale et diversifiée est présente en annexe. Les espèces exotiques ou envahissantes sont quant à elles à proscrire.
Prescription 43	Sans objet.
Prescription 44	Le règlement des zones urbaines s'avère être suffisamment souple pour permettre la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments existants. Cependant, leur intégration est primordiale afin de garantir le maintien de l'identité et qualité architecturale du bourg.
Prescription 45	Le projet communal s'appuie sur un développement cohérent et maîtrisé de son enveloppe urbaine et de sa population, en accord avec les prescriptions du SCoT.
Prescription 46	Le projet communal n'impacte aucune zone de captage ou de pompage pour l'alimentation en eau potable.
Prescription 47	Le projet communal s'appuie sur un développement cohérent et maîtrisé de son enveloppe urbaine et de sa population. Les travaux pour une nouvelle station d'épuration commenceront en 2022 afin de répondre aux besoins générés par le futur collège et l'apport d'une nouvelle population.
Prescription 48	Une gestion qualitative et intégrée des eaux de pluie sera prévue lors des nouvelles opérations urbaines afin d'améliorer le cadre de vie, mais également de limiter les risques pour les populations (limitation de l'imperméabilisation, création d'une noue paysagère, aménagement de circulations douces à proximité ...).
Prescription 49	Sans objet.
Prescription 50	
Prescription 51	La carte des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe sera présente en annexe. Des prescriptions présentes au règlement visent à limiter les risques pour la population (sous-sols interdits notamment).
Prescription 52	Sans objet.
Prescription 53	La carte des secteurs soumis au phénomène de retrait-gonflement des argiles moyen et fort sera jointe en annexe. Un rappel dans le règlement est fait pour informer les porteurs de projet sur la nécessaire mise en place de mesures constructives particulières.
Prescription 54	La liste des Servitudes d'Utilités Publiques est jointe au dossier de PLU. Des prescriptions particulières, liées à ces servitudes devront être prises en compte par les porteurs de projet concernés. Le projet communal vise à limiter les risques et les nuisances en limitant, quand cela est possible, les interactions avec ces servitudes.
Prescription 55	
Prescription 56	
Prescription 57	
Prescription 58	
Prescription 59	Seul un hameau est concerné par une route à grande circulation et aucun projet de développement n'est prévu sur cet espace.
Prescription 60	Sans objet.
Prescription 61	Un règlement spécifique pour la zone agricole a été créé afin de venir protéger cet espace de toute dégradation. Cependant, la valorisation des bâtiments et exploitations existantes reste possible.

	Les nouvelles zones d'urbanisation choisies par les élus se situent principalement en densification de l'enveloppe urbaine. Ainsi, leur intégration dans l'enveloppe urbaine et dans le paysage communal se fera de façon efficace. Les OAP mises en place sur ces espaces viennent renforcer les prescriptions allant dans le sens d'une bonne insertion paysagère et urbaine.
Prescription 62	Plusieurs carrières sont actuellement en cours d'exploitation sur le territoire communal en accord avec le Schéma Départementale des Carrières (SDC) et les arrêtés préfectoraux propres à chaque exploitation. Des secteurs d'extensions sont également prévus et notamment à l'Est du territoire pour la carrière SCBV. L'arrêté d'exploitation fixe notamment les conditions d'exploitations de ces espaces, mais également leur remise en état naturel en fin d'exploitation. Ainsi, même si transitoire, l'espace agricole sera préservé sur le long terme. De plus, des études environnementales ont été réalisées sur ces espaces afin d'estimer et de limiter les conséquences sur l'environnement de l'exploitation.
Prescription 63	Sans objet.
Prescription 64	Les secteurs destinés à l'activité économique sur le territoire ont été choisis pour permettre l'installation ou la pérennité d'un large panel d'activités. Ainsi, les activités, sous réserve d'une bonne intégration avec le tissu urbain, peuvent s'implanter à l'intérieur du bourg ainsi que dans différentes zones de tailles et d'implantations variées. Les nouvelles zones d'extensions ont également été choisies pour leur proximité avec des activités existantes. Leur impact dans l'environnement ou le paysage sera donc minime sous réserve d'une bonne intégration paysagère (OAP sur les deux zones d'extension).
Prescription 65	
Prescription 66	
Prescription 67	Un certain nombre de bâtiments, anciennement agricoles, ont été identifiés au zonage afin de leur autoriser un changement de destination. Cette mesure, permettant de participer à la préservation de ces bâtiments et à la diversification de l'activité agricole, vise notamment à développer l'hébergement en milieu rural.
Prescription 68	Un certain nombre d'éléments patrimoniaux remarquables ont été identifiés en vue de leur préservation. Ces éléments participent notamment à la qualité du cadre de vie local, à l'histoire de la commune, mais également à l'attractivité globale de la commune.
Prescription 69	La commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme un pôle relais dans l'armature territoire du SCoT.
Prescription 70	
Prescription 71	Les activités économiques, sous réserve d'une bonne intégration avec le tissu urbain, peuvent s'implanter à l'intérieur des espaces urbanisés.
Prescription 72	Un certain nombre de dents-creuses et d'espaces de densification possible ont été identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces espaces, en accord avec les prescriptions du SDRIF et du SCoT doivent être priorités. Plusieurs projets de réhabilitation ont été réalisés (ancienne fonderie transformée en logements) ou sont en cours de projet (OAP des

	silos). Ainsi, le projet communal s'appuie principalement sur une densification de l'enveloppe urbaine.
Prescription 73	Le règlement des zones UX et 1AUX est suffisamment souple pour permettre une densification et revalorisation des espaces non bâti.
Prescription 74	
Prescription 75	<p>Le SCoT permet une consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels à destination de l'activité pour la commune de Jouy-le-Châtel de l'ordre de 10ha. Cette consommation doit s'étaler selon deux phases : 5ha entre 2020 et 2030 et 5ha entre 2030 et 2040.</p> <p>Ainsi, la commune a fait le choix de consommer, au vu de ses besoins, 3.1ha entre 2020 et 2030 et 4.0ha entre 2030 et 2040. Cette consommation s'est faite en extension de deux zones d'activités existantes (garage Mercedes et Cérésia) ainsi qu'en lieu et place de l'ancienne la station d'épuration.</p>
Prescription 76	Le règlement des zones UX et 1AUX est suffisamment souple pour permettre une densification et revalorisation des espaces non bâti. Des prescriptions environnementales et paysagères ont également été rajoutées afin de limiter l'impact de ces espaces sur le paysage.
Prescription 77	Sans objet.
Prescription 78	
Prescription 79	La commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme un pôle relais dans l'armature territoire du SCoT.
Prescription 80	Sans objet.
Prescription 81	
Prescription 82	Les nouvelles zones d'urbanisation choisies par les élus se situent principalement en densification de l'enveloppe urbaine. Ces espaces sont donc soit à proximité immédiate du bourg, soit en densification de dents creuses dans les hameaux. Des OAP viennent encadrer l'aménagement de ces espaces afin qu'il se fasse dans le respect du cadre urbain environnant et notamment pour les hameaux.
Prescription 83	Un certain nombre de bâtiments, anciennement agricoles, ont été identifiés au zonage afin de leur autoriser un changement de destination. Cette mesure, permettant de participer à la préservation de ces bâtiments et à la diversification de l'activité agricole, vise à développer l'hébergement en milieu rural.
Prescription 84	En accord avec le SDRIF et le SCoT, la commune de Jouy-le-Châtel a la possibilité de réaliser 129 logements sur la période 2013-2040 dont 100 en densification de l'enveloppe urbaine. Entre 2013 et 2022, ce sont 47 logements qui ont été réalisés, permettant la réalisation de 82 logements entre 2022 et 2040 dont 53 en densification de l'enveloppe urbaine.
Prescription 85	
Prescription 86	Sans objet.
Prescription 87	Dans l'objectif de rendre possible un parcours résidentiel complet sur la commune, les élus ont fait le choix de favoriser la réalisation de petits logements (T2/T3) ainsi que d'une résidence destinée aux seniors sur l'espace actuellement occupé par les
Prescription 88	

	silos. Ainsi, la commune participe au niveau local à la création d'une certaine mixité sociale.
Prescription 89	En accord avec le SDRIF et le SCoT, la commune de Jouy-le-Châtel a la possibilité de réaliser 129 logements sur la période 2013-2040 dont 100 en densification de l'enveloppe urbaine. Entre 2013 et 2022, ce sont 47 logements qui ont été réalisés, permettant la réalisation de 82 logements entre 2022 et 2040 dont 53 en densification de l'enveloppe urbaine.
Prescription 90	En accord avec le SDRIF, l'augmentation de la densité humaine et bâtie de l'ordre de 10% entre 2013 et 2030 nécessite la réalisation de 66 logements en densification de l'enveloppe urbaine. Entre 2013 et 2022, ce sont déjà 47 logements qui ont été réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il ne reste donc que 19 logements à réaliser en densification pour remplir l'objectif de 66 logements entre 2013 et 2030. Les capacités de densification offertes par les dents creuses ou les OAP permettent la réalisation de 53 logements supplémentaires. Le comblement des dents creuses ou la réalisation des OAP permettra donc la construction d'un minimum de 66 logements en densification, en accord avec les prescriptions du SCoT. Au total, ce sont même 100 logements qui peuvent être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine.
Prescription 91	En plus des 100 logements réalisables en densification, les élus ont fait le choix de créer de façon raisonnée des zones urbaines en extension. Ces extensions s'inscrivent directement en continuité de l'enveloppe urbaine existante et de projet d'envergure (les silos) ou en comblement de dents creuses (les Orbies). Les réseaux sont donc déjà présents à proximité immédiate des projets d'extensions limitant les coûts pour la collectivité.
Prescription 92	
Prescription 93	
Prescription 94	
Prescription 95	L'ensemble des extensions prévues par le PLU représente une superficie d'environ 0.87ha ce qui permettrait de réaliser environ 29 logements. La densité nette moyenne à l'échelle de ces extensions est donc de l'ordre de 33 logements à l'hectare.
Prescription 96	Le SCoT permet une consommation d'espace à destination de l'habitat de l'ordre de 2.67ha à échéance 2040. Cette consommation s'étale entre 2020 et 2030 (1.12ha) et entre 2030 et 2040 (1.55ha).
Prescription 97	Les élus ont fait le choix de limiter la consommation d'espace en priorisant la densification des espaces urbanisés. Ainsi, le projet de PLU projette la consommation d'environ 0.87ha à destination de l'habitat. Cette consommation d'espaces se fait directement en continuité de l'enveloppe urbaine existante et de projet d'envergure (les silos) ou en comblement de dents creuses (Les Orbies).
Prescription 98	Le projet de PLU prévoit, afin d'accompagner le développement démographique, la réalisation de plusieurs équipements. Sont donc actuellement en projet la construction d'un nouveau collège, d'un complexe sportif, d'une gare routière ainsi qu'une nouvelle station d'épuration. À ces
Prescription 99	

	<p>équipements déjà prévus se sont rajoutés la construction d'une nouvelle gendarmerie et potentiellement d'un nouvel équipement public.</p> <p>La réalisation de ces équipements, réalisés en extension de l'enveloppe urbaine existante, induit une consommation de l'ordre de 5.4ha dont 0.55ha après 2030. Le projet de station d'épuration devrait commencer courant 2022.</p>
Prescription 100	Les nouveaux projets urbains sont localisés directement en continuité de l'enveloppe urbaine. Leur intégration dans le contexte urbain existant sera donc optimale.
Prescription 101	Sans objet.
Prescription 102	
Prescription 103	
Prescription 104	
Prescription 105	Une OAP thématique traitant des déplacements est présente dans le projet de PLU. Elle vise notamment à préserver les circulations piétonnes existantes à proximité du bourg, mais également à en créer de nouveaux lorsque cela est nécessaire.
Prescription 106	Sans objet.
Prescription 107	Les normes liées aux stationnements sont conformes aux attentes du PDUIF.
Prescription 108	Sans objet.
Prescription 109	Les extensions envisagées par le projet de PLU sont présentées et justifiées ci-dessus.
Prescription 110	

## **B. DÉTAILS CONCERNANT L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE ET BÂTIE**

L'IAU Île-de-France estime l'espace urbanisé de référence de la commune de Jouy-le-Châtel à 133,10 ha en 2012 (voir cartographie ci-après). Cette emprise correspond aux espaces d'habitat, de jardins individuels, d'installations sportives, de lieux de culte, de cimetière, de prison, de bureaux, d'équipements culturels, d'administrations, d'enseignement, d'hôpitaux, d'emprises industrielles, de parkings, d'activités économiques et commerciales. À eux seuls, les espaces d'habitat représentent 114,9 ha en 2012.

<b>Détails densité humaine 2013</b>	
<i>Superficie des espaces urbanisés en 2013</i>	133.1
<i>Population en 2013</i>	1533
<i>Emplois en 2013</i>	230
<i>Densité humaine en 2013</i>	13.25
<i>Densité humaine visée en 2030</i>	14.57

Cette augmentation de la densité humaine de 10% conduit à la réalisation de 66 logements supplémentaires en densification des espaces urbanisés entre 2013 et 2030.

<b>Détails densité bâtie 2013</b>	
<i>Superficie des espaces d'habitat en 2013</i>	114.9
<i>Nombre de logements en 2013</i>	662
<i>Densité bâtie en 2013</i>	5.8
<i>Densité bâtie en 2030</i>	6.3

Cette augmentation de la densité bâtie de 10% conduit à la réalisation de 66 logements supplémentaires en densification des espaces urbanisés entre 2013 et 2030.

<b>Possibilités</b>	<b>Nb logements</b>
Logements réalisés en densification entre 2014 et 2019	32
Logements réalisés en densification entre 2019 et 2022	15
Logements réalisables dans les dents creuses	31
Logements réalisables en densification par le biais des OAP	22
Logements réalisables en extension de l'enveloppe urbaine	29
<b>Total de logements réalisables</b>	<b>129</b>

Avec la construction de 47 logements entre 2013 et 2022, il ne reste plus que 19 logements à réaliser en densification. Les dents creuses ainsi que les projets urbains portés par les OAP permettront de réaliser les logements manquants. Ainsi, le projet de PLU permet l'accomplissement de ces deux objectifs d'augmentation de densité à l'échéance 2030.

## **C. COMPATIBILITÉ AVEC LE SRCAE**

Le SRCAE d'Île-de-France a été élaboré conjointement par les services de l'État, du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE).

<b>Objectif urba 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air</b>	
Urba 1.2 Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	Le projet de PLU vise à prioriser la densification de son enveloppe urbaine (129 logements possibles dont 100 en densification). Les extensions de l'enveloppe, qu'elles soient destinées à de l'habitat, de l'activité ou bien de l'équipement sont bien en deçà des potentielles autorisés par le SCoT du Grand Provinois.
Urba 1.3 Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement	Sans objet.
Urba 1.4 Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantiers propres	
<b>OBJECTIF ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises</b>	
ECO 1.1 intensifier les actions d'efficacité énergétique dans les entreprises	Sans objet.
ECO 1.2 Inciter aux synergies et mutualisations entre acteurs économiques d'une même zone d'activités	Des actions visant à prioriser les moyens au sein des zones d'activités sont prévues par le PLU et notamment au niveau du stationnement.
ECO 1.3 Favoriser les approches globales d'éco-conception auprès des entreprises	Sans objet.
<b>OBJECTIF AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable</b>	

<p>AGRI 1.2 Développer la valorisation des ressources agricoles locales non alimentaires sous forme de produits énergétiques ou de matériaux d'isolation pour le bâtiment</p>	<p>Le projet de PLU, par la création de la zone A vise à la préservation des ressources agricoles, mais également leur valorisation en autorisant toute activité se situant dans la continuité du monde agricole.</p>
<p>AGRI 1.3 Développer des filières agricoles et alimentaires de proximité</p>	

# MISE EN ŒUVRE DU PLU ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

## A. MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

### 1- RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Une **évaluation environnementale** est un document qui décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

#### **1- Article L.104-1 du Code de l'Urbanisme :**

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1. Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
2. Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ;
3. Les schémas de cohérence territoriale ;
4. bis Les plans locaux d'urbanisme ;
5. Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-26](#) ;
6. Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;
7. Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.

L'évaluation environnementale est complétée par une appréciation générale des **incidences du PLU sur l'environnement**, comme le prévoit les dispositions du code de l'urbanisme.

Le diagnostic du rapport de présentation du PLU présente l'état initial de l'environnement à l'échelle de la commune : paysages et patrimoine bâti et naturel, gestion environnementale, contraintes liées aux milieux naturels ...

**Afin de répondre aux textes législatifs en vigueur, la présente notice expose en détail les dispositions mises en œuvre dans le PLU afin que les installations et projets de développement futurs prévu par le PLU ne présentent pas d'impacts notables sur l'environnement au sein du territoire communal.**

## **2- ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a été établie à partir des données institutionnelles collectées au travers des informations fournies dans le Porter à Connaissance, mais surtout au sein de différentes bases de données disponibles sur les sites institutionnels, les différents documents présents à l'échelle du territoire, ainsi que certaines études réalisées sur le territoire, les principales sources sont issues de :

- Ministère de l'Environnement,
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT – Île-de-France)
- Agence de l'Eau Seine-Normandie (SDAGE et cartographie associée...)
- SAGE de l'Yerres
- SCoT du Grand Provinois
- Fiches ZNIEFF

Cette première phase d'analyse et de collecte de données a été complétée par des investigations de terrains à la fois dans le cadre du diagnostic général du PLU, mais également par des visites de terrain sur certains secteurs identifiés en raison de leur potentiel environnemental, paysager... ainsi que des rencontres avec certains acteurs du territoire.

## **3- PROJET DE PLU**

Les différents éléments issus de cette analyse, mais surtout les constats résultant de cette démarche d'approche globale du territoire sous toutes ses composantes ont permis de formaliser les enjeux à l'échelle du territoire, de formaliser et d'affiner les choix communaux en matière de développement, de préservation et d'organisation du territoire de Jouy-le-Châtel.

Les éléments propres à l'analyse de l'environnement communal ont été intégrés au présent rapport de présentation et ont surtout guidé certains choix en matière d'organisation du projet communal, en particulier en termes de préservation des espaces agricoles et naturels, mais également de prise en compte des enjeux économiques locaux afin de définir un Plan Local d'Urbanisme à même de répondre aux enjeux et exigences de préservation des milieux naturels et de protection des continuités écologiques.

Ces éléments ont été retranscrits au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir document n°2) qui définit la politique communale en matière d'aménagement de l'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.

## **B. IMPACTS ET INCIDENCES DU PLU**

### **1- ENJEUX ET OBJECTIFS DU PLU A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE**

#### **1- Limiter l'étalement urbain :**

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune s'est attachée à encadrer le développement urbain des espaces urbanisés (bourg, hameaux et écarts) selon le principe d'une évolution cohérente conforme aux capacités d'accueil de la commune.

L'élaboration du projet s'est donc faite dans le respect des objectifs du PADD, mais également de dispositions législatives et réglementaires. La définition des zones naturelles et agricoles dans des limites plus importantes, la définition d'espaces de transition et de protection que sont les jardins et les boisements, mais également la limitation des zones urbaines sont autant d'éléments qui limitent l'étalement urbain, réduisant d'autant l'impact du projet communal sur les terres agricoles et les milieux naturels.

Cette volonté d'encadrement du développement se retrouve également dans la définition des secteurs d'urbanisation future ; ceux-ci ont été définis dans une logique de cohérence avec la trame urbaine existante afin de garantir des liaisons et une intégration de ces espaces dans l'organisation fonctionnelle du territoire communal.

#### **2- Préserver les milieux agricoles :**

La détermination à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme d'un vaste zonage agricole (zone A), recouvrant la majeure partie des terres cultivées, l'encadrement des extensions de la trame bâtie que ce soit à court ou à long terme, mais également la définition d'espaces de transition entre les parties bâties et cultivées sont autant d'éléments qui permettent d'assurer la préservation des espaces agricoles.

Par ailleurs le projet communal a été élaboré dans le souci de conserver tout au long de son élaboration une cohérence de fond entre les objectifs communaux et les enjeux de préservation, mais également d'anticipation des besoins de développement qui incombent à la profession agricole.

#### **3- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre :**

La mise en œuvre d'un principe de développement modéré et intégré traduit de manière réglementaire dans les documents du PLU, les adaptations réglementaires permettant d'intégrer dans les constructions des dispositifs de réduction des gaz à effet de serre, mais également les évolutions imposées aux constructeurs en matière de consommation énergétique de constructions sont autant d'éléments à même d'éviter une augmentation des gaz à effet de serre à l'échelle de la commune. Le PLU offre ainsi la possibilité de recourir à des matériaux et des méthodes de construction novateurs à même d'œuvrer en faveur du développement durable.

Concernant la partie relative aux transports, celle-ci est difficilement maîtrisable dans le cadre du projet communal. Jouy-le-Châtel, à l'image de nombreuses communes rurales, rencontre des difficultés à se passer de l'automobile comme moyen de déplacement. Le recours à l'automobile est même l'un des seuls moyens de déplacement des communes rurales. Néanmoins, à l'échelle du bourg, le PLU va encourager le développement des modes doux avec la création de cheminements doux dans les nouveaux secteurs d'urbanisation permettant ainsi de renforcer le maillage existant et de faciliter les déplacements à pied ou en vélo sur une grande partie du bourg notamment entre le centre-bourg et ses commerces de proximité, les zones pavillonnaires et le futur collège.

#### **4- Préserver les patrimoines bâtis et naturels :**

L'objectif communal d'intégrer des éléments de protection, mais également de mise en valeur des patrimoines tant naturels que bâtis est pleinement rempli dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

L'identification des éléments bâtis (château de Jouy, maisons de ville, murs, anciens corps de ferme ...) et naturels (mares, ripisylves, jardins et vergers) remarquables au travers des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'affirmer cette volonté de protection.

La préservation des patrimoines prend une dimension encore plus importante en ce qui concerne les milieux naturels. En effet, le classement en zone N des différents espaces remarquables du territoire communal notamment la ZNIEFF de type 1 « Forêt domaniale de Jouy » permet d'inscrire le projet communal dans une réelle démarche de protection et de valorisation des espaces naturels.

## **2- ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce volet expose les impacts et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Il fait également mention de l'obligation de suivi du document.

En réponse aux impacts du projet, des mesures de préservation de l'environnement et réduction des nuisances ont été prises dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elles se traduisent à la fois au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions réglementaires (zonage et règlement).

D'autres dispositions législatives sont aussi à prendre en compte indépendamment des dispositions définies par le Code de l'Urbanisme. De plus, pour une plus grande efficacité, les mesures mises en œuvre devront s'appuyer sur la sensibilisation des acteurs de l'aménagement.

La définition des thématiques environnementales s'appuie sur les dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces différentes thématiques peuvent être regroupées en 5 grands domaines :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels : Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, trame verte et bleue, trame humine, boisée, herbacée ...
- la gestion économe des ressources naturelles : consommation d'espaces, eaux superficielles et souterraines, consommation énergétique ...
- la maîtrise des pollutions et des nuisances : qualité des eaux, qualité de l'air et émissions de gaz à effet de serre, pollution des sols, déchets ...
- la prévention des risques naturels : inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, remontée de nappes ...
- la production d'un cadre de vie agréable : paysages, patrimoine naturel, architectural et culturel, accès à la nature ...

La loi ENL portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 met particulièrement en exergue les quatre thèmes suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces, au travers d'une analyse des superficies consommées pour l'urbanisation au cours des 10 dernières années ;
- l'approbation du document, et la fixation d'objectifs chiffrés de limitation des consommations à venir ;
- la préservation des continuités écologiques prévues par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers du développement des transports en commun et des modes de déplacement doux (marche à pied, vélo), de la cohérence urbanisme-transport, et de dispositions permettant de renforcer les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments.

## **1- Biodiversité et milieux naturels :**

### **Préservation de la biodiversité :**

La définition au travers du plan de zonage par une protection spécifique (zone N) des milieux naturels, des zones humides (prescription surfacique correspondant aux unités fonctionnelles des zones humides prioritaires du SAGE de l'Yerres), mais également de la préservation spécifique des boisements (Espaces Boisés Classés ou L151-23CU) et surtout l'identification des espaces naturels et paysagers (mares, ripisylves, vergers, jardins ...) les plus remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, mais également la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha conformément au SCoT, sont autant d'éléments qui participent à la mise en valeur, la préservation des milieux naturels communaux et à la préservation de la biodiversité.

D'une manière générale, le PLU ne génère pas d'incidences négatives significatives vis-à-vis de la préservation de la biodiversité et des espaces naturels. Au contraire, il s'inscrit dans une logique de préservation et de mise en valeur qui s'avèrerait techniquement et réglementairement complexe à mettre en œuvre en l'absence de document.

En matière de préservation de la biodiversité, le PLU se caractérise par la résultante de ces dispositions comme un élément majeur de protection dont le bilan s'inscrit dans un ensemble d'incidences positives en particulier en matière d'identification et de préservation des nombreuses composantes des trames vertes et bleues que ce soit à l'échelle de vastes ensembles ou d'éléments plus ponctuels.

L'ensemble de ces dispositions démontre et souligne la volonté et la cohérence des choix communaux opérés à l'échelle de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur concrétisation opérationnelle au travers des documents réglementaires du PLU.

Cette préservation de la biodiversité et des espaces naturels se retranscrit également au niveau des zones de développement prévues par le PLU (zones à urbaniser, réalisation de la station d'épuration, extension des zones d'activités, extension de la carrière). En effet, aucune de ces zones de développement ne se situe dans la ZNIEFF de la Forêt domaniale de Jouy, ni à proximité des cours d'eau ni des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

Concernant les zones humides, aucun projet de la commune ne vient impacter les zones humides prioritaires recensées par le SAGE de l'Yerres. Cependant, les projets de nouvelle station d'épuration, de collège et l'extension d'une des zones d'activités peuvent potentiellement être concernés par des zones humides (Classement en zone B de la DRIEAT: Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser).

Ainsi, le règlement du PLU rappelle que tout projet d'aménagement au sein d'une zone potentiellement humide devra faire l'objet d'une étude de vérification du caractère humide de la zone et qu'en cas de zones humides avérées le porteur de projet devra constituer un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Concernant le site de la carrière de Bagnost-Villegagnon et notamment son extension, une étude de vérification du caractère humide a été effectuée et a démontré l'absence de zone humide sur cette espace.



écologiques (qu'elles soient terrestres ou aquatiques) et des différents milieux qui les accompagnent.

Le projet tel qu'il s'organise ne génère aucune fragmentation dans les continuités écologiques identifiées, et les réservoirs de biodiversité font l'objet d'un classement en zone de protection, à même d'assurer la conservation de ces différents milieux. En effet, les continuités écologiques présentes à l'échelle de la commune sont relativement homogènes dans leur composition et ne subissent pas de fragmentation préjudiciable.

Aucune des zones de développement prévues par le PLU ne se situent sur ou à proximité des corridors écologiques identifiés sur la commune.

L'encadrement du développement urbain, la définition de zonages adaptés au sein des espaces à préserver sont également des choix dans le cadre du projet communal qui permettent de renforcer le caractère de protection, de préservation et de mise en valeur des continuités écologiques que le PLU souhaitait mettre en avant.

### **Maintenir les espaces de transition avec les milieux naturels :**

L'identification des espaces de transition que sont les jardins et vergers autour des espaces urbanisés, les dispositions du règlement en ce qui concerne les plantations avec une exigence d'essences locales et l'interdiction d'espèces invasives sont autant d'éléments qui définissent le principe d'un maintien d'espaces de transition entre zones urbanisées, zones agricoles et zones naturelles.

En termes de biodiversité et de milieux naturels, les incidences du PLU au regard de la situation apparaissent clairement positives en identifiant de manière exhaustive les milieux naturels et surtout en définissant un cadre réglementaire à même d'assurer une protection optimale du point de vue du Code de l'Urbanisme des différents milieux naturels.

## **2- Gestion de ressources naturelles :**

### **Consommation d'espaces :**

Le projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel doit être compatible avec le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT) du Grand Provinois et notamment au niveau de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ainsi, au sein du SCoT, la consommation d'espaces a été divisée en trois grandes destinations : l'activité, l'équipement et l'habitat.

<b><i>Destination</i></b>	<b><i>Potentiel autorisé par le SCoT</i></b>	<b><i>Potentiel prévu par le PLU</i></b>
Habitat	2.67 ha	0.87 ha
Activité	10 ha	7.1 ha
Équipement	7 ha	5.4 ha

L'urbanisation prévue au PLU est donc bien en deçà du potentiel autorisé par le SCoT. En effet, les élus souhaitent, en accord avec les orientations présentes au PADD, limiter

la consommation d'espaces agricoles et naturels en priorisant l'urbanisation en densification. En ce qui concerne l'habitat, les extensions visées s'inscrivent directement dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante que ce soit en prolongement du projet des silos (réhabilitation importante du secteur) ou bien en comblement d'une dent creuse aux Orbies. De plus, dans l'optique de correspondre à la charge admissible de la future station d'épuration, les élus ont fait le choix de limiter la population communale à moins de 2000 habitants (population communale en 2013 de 1533 habitants). Ainsi, le projet de PLU permet la construction de 129 logements entre 2013 et 2040, amenant potentiellement 300 habitants supplémentaires.

La commune de Jouy-le-Châtel a été choisie par le Département pour accueillir un nouveau collège, car cette dernière est située au centre d'une zone non couverte par des collèges, les proches étant situés à Provins, Nangis, Rozay-en-Brie, Coulommiers et La Ferté-Gaucher. Ce nouveau collège doit permettre de désengorger les collèges de Provins, Nangis et Rozay-en-Brie. Le secteur choisi pour accueillir le futur site du collège (zone UE) fait environ 3,4 ha. Cette emprise foncière se justifie par le fait qu'une partie du terrain sera dédiée au collège, une autre partie du terrain sera réservée à des équipements sportifs, et une dernière partie sera consacrée à l'aménagement d'une gare routière.

Enfin, la Communauté de Communes vise le développement de l'activité sur la frange Nord-Est du Provinois et permet ainsi à la commune de Jouy-le-Châtel la consommation d'environ 10ha. Ces extensions, issues de la mutualisation du potentiel global à l'échelle du SCoT, vont permettre la création et l'extension des zones d'activités présentes sur le territoire. Toujours dans la volonté d'inscrire son développement dans une politique globale de réduction de la consommation d'espace, la commune n'a souhaité ouvrir pour l'heure seulement 7.1 ha pour l'activité.

### **Protection des terres agricoles :**

La définition du projet communal s'organisant autour des objectifs de valorisation du cadre bâti existant, de préservation des espaces de transition entre parties urbanisées et espaces agricoles, l'encadrement du développement urbain sont autant d'éléments qui viennent compléter les objectifs de préservation des espaces agricoles.

De plus, à l'exception des secteurs d'extension, l'ensemble des terres agricoles bénéficient d'un classement en zone agricole (zone A), à même d'assurer la pérennité de ces types d'occupation des sols. Cette consommation des espaces agricoles induite par le projet ne concerne que 12.28ha sur les 3453.91ha que compte la zone A et ses sous-secteurs (soit une réduction correspondant à 0.33% de l'emprise totale de la zone A).

Par ailleurs, dans les zones d'exploitation de carrières ainsi que dans les extensions, les terrains en cours d'exploitation ou à venir seront progressivement remis à l'état agricole avec un retour à la topographie initiale.

### **Énergie et climat :**

En termes d'énergie et de climat, le PLU intègre de nouvelles dispositions permettant le recours à des matériaux et techniques de constructions spécifiques à même de diminuer la consommation énergétique des logements et ainsi de lutte contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Les dispositions relatives aux constructions en particulier au droit des zones urbaines et à urbaniser de chacune des zones permettent en effet de déroger au caractère général du règlement afin de permettre l'utilisation de matériaux ou de technologies destinées à réduire la facture énergétique des logements, mais également de permettre la mise en œuvre de procédés à même de réduire la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, utilisation de certains matériaux, isolation par l'extérieur...).

L'incidence du PLU apparaît ainsi largement positive en matière de rationalisation et d'économie des énergies.

### **Ressource en eau :**

L'incidence globale du projet communal en matière de préservation de la ressource en eau apparaît également positive. L'identification des mares, de la ripisylve et des zones humides présentes au sein du territoire communal permet de conforter l'objectif communal de prise en compte et de préservation des composantes de la trame bleue et de la préservation des eaux superficielles.

De plus, le PLU prévoit une bande de protection aux abords des cours d'eau présents sur la commune et aucune des zones de développement n'est située à proximité de ces cours d'eau.

Le bourg est équipé d'une station d'épuration (STEP) de type boues activées prévues pour un traitement de 600 EH. Cette unité de traitement présente de nombreux dysfonctionnements (indices de boues anormalement bas, pertes de boues importantes indiquant un manque de maîtrise de l'extraction des boues en excès) et il est prévu la réalisation d'une nouvelle STEP (2000 EH) dont la mise en service est programmée pour début 2024. Ce nouvel équipement permettra d'améliorer la qualité des eaux usées rejetées dans le milieu naturel après traitement et participera à l'objectif d'atteindre le bon état écologique pour la masse d'eau « le ru de la Visandre » en 2027.

Les nouveaux projets communaux pourront ainsi bénéficier des capacités bien supérieures de traitement de la nouvelle station d'épuration et ne créeront donc pas de nouvelle contrainte sur les cours d'eau.

Les incidences du PLU sur la ressource en eau seront donc nulles, voire positives, car contrairement à l'actuelle station d'épuration, la nouvelle STEP traitera les eaux usées conformément aux réglementations en vigueur et participera à l'objectif d'atteindre le bon état écologique pour le ru de la Visandre en 2027.

### **3- Maîtrise des pollutions et de nuisances :**

#### **Qualité de l'air et effet de serre :**

Les dispositions du PLU, au travers du potentiel d'accueil de nouveaux habitants, le positionnement de la commune, la construction d'un collège, et le nécessaire recours aux véhicules individuels en matière de déplacement sont des éléments de nature à

accentuer les incidences sur la qualité de l'air. En effet, le développement de l'habitat et les déplacements générés par les nouveaux habitants, indépendamment des évolutions techniques, est de nature à augmenter les émissions de gaz à effet de serre.

Indépendamment de cette évolution, des déplacements liés à l'accueil de nouveaux habitants génèreront une incidence négative du PLU. Cette incidence est toutefois à modérer, en raison d'une part de l'encadrement du développement au travers du PLU. Par ailleurs, les dispositions réglementaires, ont également pour objet dans le cadre du PLU de faciliter, tant pour la construction neuve que dans le cadre de réhabilitation l'usage de matériaux et techniques à même de réduire les émissions de gaz à effet de serre par un renforcement des éléments d'isolation, l'utilisation de matériaux naturels pour la construction ...

De plus, le PLU va avoir une incidence positive sur la qualité de l'air puisqu'il encourage le développement des modes de déplacements doux via son règlement (emplacements réservés) et une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur la thématique des déplacements. En effet, plusieurs nouveaux cheminements doux sont prévus dans les nouveaux secteurs d'urbanisation permettant ainsi de renforcer le maillage existant et de faciliter les déplacements à pied ou en vélo sur une grande partie du bourg notamment entre le centre-bourg et ses commerces de proximité, les zones pavillonnaires et le futur collège.

Les autres éléments influant sur la qualité de l'air affectant le territoire et lié aux différentes infrastructures ne rentrent pas dans le champ de compétence de collectivité et le PLU ne peut apporter de solutions cohérentes et réglementaires à ces situations.

### **Déchets :**

Le développement de l'urbanisation, l'arrivée de nouveaux habitants et la construction du collège vont indubitablement augmenter le volume de déchets produits à l'échelle de la commune.

### **Nuisances sonores :**

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par plusieurs voies (la N4 et la RD 231) classées au titre des infrastructures de transport terrestre du fait des nuisances sonores qu'elles génèrent.

Le PLU n'aura pas d'incidences sur les nuisances sonores, car aucune zone de développement destinée à l'habitat n'est prévue le long de ces axes de circulation.

### **4- Prévention des risques naturels et technologiques :**

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles, notamment au niveau des espaces urbanisés où l'aléa est moyen ou fort. Cependant, l'incidence du PLU devrait être nul car le règlement rappelle quelles sont les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles et qu'en cas de constructions à usage d'habitation dans les zones urbaines ou à urbaniser exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles une étude géotechnique sera imposée.

Jouy-le-Châtel est également concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisations. En effet, plusieurs canalisations d'hydrocarbures sont présentes sur la commune (Voir État Initial de l'Environnement), mais le PLU n'aura pas d'incidences sur ce risque, car aucune zone de développement n'est prévue à proximité de cette canalisation.

Plusieurs anciens sites industriels et d'activités de services (Basias) ont été recensés sur la commune ainsi qu'un ancien site potentiellement pollué (Basol). Le PLU n'aura pas d'incidences sur ce risque, car aucune zone de développement n'est prévue sur l'un de ces sites ou à proximité.

## **5- Cadre de vie :**

### **Paysages :**

L'identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme des espaces de transition que sont les jardins et de boisements, mais également la protection des boisements au titre du classement en EBC (Espaces Boisés Classés), la préservation des espaces agricoles (zone A) et des zones naturelles (zone N) des principaux secteurs d'enjeux paysagers sont autant d'éléments qui permettent d'apporter une protection optimale aux paysages.

L'exploitation de carrières aura un impact paysager de par son emprise et les éléments nécessaires à l'activité, mais il sera temporaire, car les terrains exploités devront être remis à l'état agricole avec un retour à la topographie initiale, en accord avec l'arrêté préfectoral.

Les dispositions réglementaires propres aux espaces urbanisés et à urbaniser en ce qui concerne les hauteurs, les dispositions architecturales (couleur des toitures et matériaux à utiliser) sont également des éléments à même d'assurer la cohérence paysagère des espaces urbains. De plus, les OAP des secteurs d'urbanisation prévoient l'aménagement d'une haie paysagère en limite de zone afin d'obtenir une transition paysagère douce entre les espaces urbains, agricoles et naturels.

Les incidences potentielles du PLU par rapport à la protection des paysages sont minimales puisque les secteurs ouverts à l'urbanisation sont localisés à l'intérieur ou à proximité immédiate du bourg, et les dispositions du règlement en termes de couleurs, mais également d'accompagnement paysager sont autant d'éléments qui permettront d'atténuer l'impact de ces constructions sur le paysage communal.

### **Patrimoine naturel et culturel :**

L'objectif de la prise en compte et de la préservation des patrimoines bâtis et naturels constituent également un élément clé du projet communal. La mise en œuvre du PLU et la traduction de ces objectifs au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme tant pour certains éléments bâtis (château de Jouy, maisons de ville, murs, anciens corps de ferme) que pour les éléments naturels (mares, jardins et boisements), sont autant d'éléments qui permettent de souligner l'impact positif du PLU sur la préservation des patrimoines dans leur ensemble.

### **Organisation du développement urbain :**

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à définir un projet communal cohérent avec la trame urbaine existante. Cette cohérence s'est traduite par la détermination d'espaces d'urbanisation en continuité et en liaison avec la trame bâtie existante, par l'anticipation des dessertes futures à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, mais également par l'intégration de dispositions en matière de cheminements doux.

De même, le principe de préservation de certains cheminements doux, voire l'anticipation de la création de nouveaux chemins permettant de créer de nouveau schéma de circulation, mais également l'encadrement de la constructibilité en préservant les composantes végétales en limite des fronts bâtis, sont autant d'éléments qui valorisent le développement de la commune et la qualité du cadre de vie.

## **3- BILAN DES INCIDENCES**

### **1- Bilan global :**

Au regard de l'approche territoriale qui a été menée pendant toute la phase d'élaboration du projet communal, les objectifs définis dans le cadre du PADD ont été traduits de manière concrète et opérationnelle à l'échelle des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (parties graphiques et écrites).

L'analyse des incidences potentielles du PLU au regard des principales thématiques environnementales confortent les choix de la municipalité dans la définition de son projet communal. En effet, le bilan global du projet au regard des incidences qu'il serait susceptible de générer s'avère positif.

Il apparaît nettement que la traduction des objectifs communaux apporte un gain indéniable en termes de préservation de l'environnement et de protection de la biodiversité, mais aussi dans la protection des espaces agricoles.

Les principes d'un développement modéré, cohérent et organisé tant à l'échelle du territoire communal que des parties urbanisables, de valorisation des patrimoines et des paysages sont autant d'éléments qui soulignent l'apport du Plan Local d'Urbanisme dans le maintien de la qualité du cadre de vie communal et de ses équilibres fondamentaux liés à sa ruralité, son économie agricole et à la qualité de ses milieux.

En effet, la mise en parallèle des incidences négatives et des incidences positives par rapport aux choix opérés par la municipalité dans le cadre du PLU laisse transparaître un bilan global largement positif.

**Au regard des actions mises en œuvre dans le cadre du PLU il est possible d'affirmer que ce dernier présente un bilan global positif en termes d'incidences.**

## **2- Incidences des choix opérés :**

### **Espaces urbanisés et urbanisables :**

Le PLU n'est toutefois pas exempt d'impacts, en particulier en matière de consommation d'espaces. En effet, il convient de souligner et de mettre à charge du nouveau PLU, une réduction des espaces agricoles, qui reste cependant mesurée (consommation de 13.39ha, en deçà du potentiel autorisé par le SCoT du Grand Provinois) et qui se justifie par le fait qu'une grande partie de ces espaces est destinée à des équipements d'intérêt général (création d'un collège, d'une nouvelle station d'épuration et d'une gendarmerie) ou à des objectifs intercommunaux en matière de développement de l'activité. Le PLU va également induire une potentielle augmentation des émissions de gaz à effet de serre au travers de l'augmentation des déplacements liés à l'accueil de nouveaux habitants et la création du futur collège. Cette évolution démographique étant également susceptible de générer une augmentation des déchets et l'imperméabilisation de certains espaces.

Toutefois la hiérarchisation des espaces urbanisés de la commune (bourg, hameaux et écarts), l'encadrement du développement urbain, la définition d'espaces d'évolution de l'urbanisation en cohérence et en continuité avec la trame urbaine existante, les prescriptions en termes d'aménagement au sein de ces nouveaux espaces d'urbanisation, en particulier en matière d'intégration paysagère, sont autant d'éléments qui permettent de compenser les incidences négatives associées à l'organisation du périmètre urbanisable et à urbaniser.

D'un point de vue global à l'échelle des espaces urbanisés et urbanisables, le PLU tel qu'il s'articule valorise le tissu bâti existant, conforte les caractéristiques architecturales, conforte les éléments paysagers, bâtis et végétalisés qui font aujourd'hui la qualité du cadre urbain de la commune, permettant ainsi de considérer le bilan général des choix opérés par la commune au sein des zones urbaines comme positif.

### **Espaces agricoles et naturels :**

Les espaces agricoles sont ceux pour lesquels les incidences de la mise en œuvre du PLU sont susceptibles de générer le plus d'incidences. En effet, l'impact foncier du projet concerne en grande partie des espaces agricoles (91% de la consommation globale d'espace induite par le PLU). L'incidence foncière du PLU présente donc un caractère négatif dans la mesure où ce sont ces espaces qui sont les plus impactés par le développement de l'urbanisation. Cet impact ne concerne toutefois que le foncier. En effet, la diminution du potentiel agronomique de la commune reste faible et n'est en aucun cas de nature à affecter la viabilité des exploitations agricoles concernées.

En parallèle à cet impact foncier, les dispositions du PLU avec l'identification à proximité des exploitations présentes, de zonage adapté permettant à la fois de permettre l'évolution de structures existantes, et surtout l'organisation du développement urbain en tenant compte de ces localisations, sont des éléments qui permettent d'inscrire le projet communal dans une logique globale de pérennisation de l'activité agricole à l'échelle de la commune.

Concernant les milieux naturels et les continuités écologiques, le PLU présente un réel gain en matière de prise en compte et de protection de ces différents espaces, notamment la Forêt domaniale de Jouy. L'identification des mares, des jardins et boisements autour des espaces urbanisés constituant une ceinture végétale, mais également des boisements, notamment ceux au sein des terres agricoles, apportent une réelle valorisation aux milieux naturels communaux, offrant au PLU de la commune de Jouy-le-Châtel un indéniable bilan positif en matière d'incidences sur l'environnement.

## **4- ÉVALUATION DES CONSÉQUENCES ET MESURES MISES EN ŒUVRE**

Concernant l'impact du projet communal en matière de développement de l'urbanisation, le PLU dans sa finalité opérationnelle est censé à terme permettre l'urbanisation, non seulement de certains espaces identifiés au sein de la trame bâtie, mais également de permettre au travers de l'aménagement de zones d'extension de l'urbanisation (zones AU) de générer le développement de nouveaux espaces constructibles.

La réalisation de ces objectifs de développement urbain induits des incidences mesurables qui peuvent d'ores et déjà être évaluées.

L'accueil de nouveaux habitants et la création d'un collège sur la commune sont en effet générateurs de nuisances potentielles en matière de déplacements, de besoins en termes de ressources ou d'émissions de gaz à effet de serre. L'urbanisation de nouveaux secteurs induit également l'imperméabilisation de certains espaces et la création de voiries.

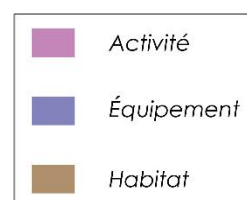
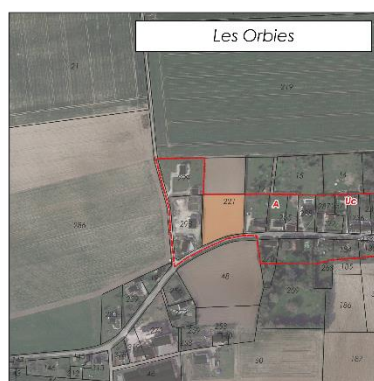
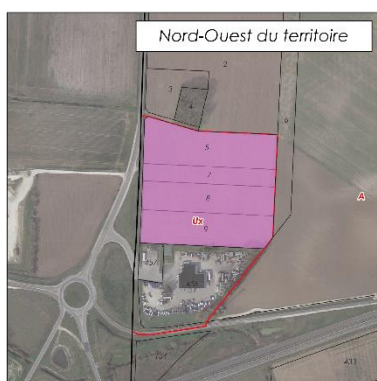
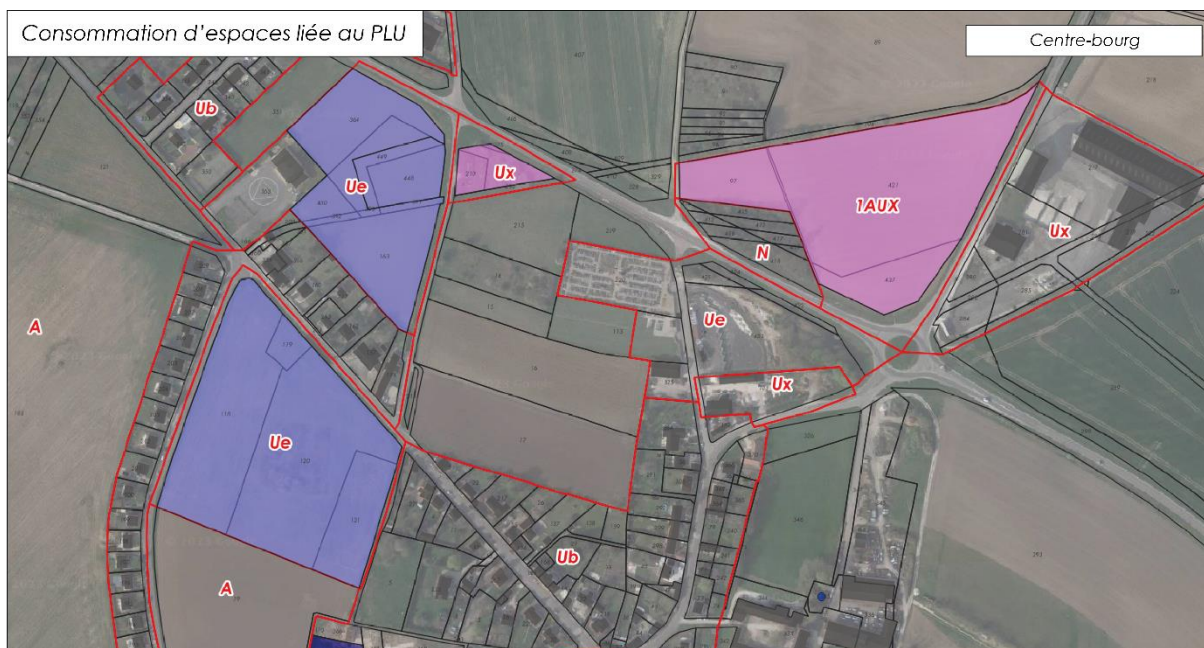
### **1- Incidences et enjeux sur les espaces ouverts à l'urbanisation**

Plus spécifiquement, sont analysés les incidences et enjeux au droit des secteurs ouverts à l'urbanisation qui génèrent une consommation d'espaces et les conséquences générales susceptibles d'affecter le territoire communal et les thématiques environnementales.

#### **Localisation et occupation des sols :**

Au droit du bourg de Jouy-le-Châtel, on retrouve plusieurs secteurs induisant une consommation de l'espace. Ces espaces peuvent être destinés à l'habitat, à l'activité ou bien aux équipements. Les projets des silos et du collège s'insèrent globalement dans l'enveloppe urbaine existante, et n'auront que pour seule conséquence de venir urbaniser une enclave agricole et des fonds des jardins. Les incidences bien que minimales seront tout de même existantes et les OAP et les prescriptions concernant ces secteurs viseront à les réduire le plus possible.

Concernant les autres secteurs extensions, bien qu'à proximité de secteurs existants, viennent consommer des espaces agricoles actuellement cultivés. Ainsi, et comme cela l'a été évoqué précédemment, la principale incidence négative concerne la réduction du potentiel agronomique de la commune, incidence qui reste mesurée au regard de l'impact potentiel de cette réduction vis-à-vis des exploitations agricoles concernées.



Enfin, les secteurs de carrière et leur extension représentent des incidences moindres sur l'espace agricole de par la remise en état naturel à la fin de l'exploitation. Des incidences potentiellement notables peuvent cependant survenir lors de l'exploitation (circulation, nuisance, déchet ...), mais restent tout de même encadrées par l'arrêté préfectoral prescrivant leur exploitation. Une évaluation environnementale et une étude d'impact viennent compléter et démontrer les moyens mis en œuvre pour limiter les incidences négatives sur l'environnement.

### **Incidences potentielles spécifiques :**

Concernant les secteurs d'urbanisation situés à proximité du bourg, les incidences liées à une urbanisation potentielle restent mesurées. En effet, l'accueil de nouveaux logements et la création d'un collège vont certes générer une circulation plus importante liée à la desserte de ces deux entités. Circulation qui pour autant n'est pas de nature à remettre en cause les circulations agricoles au droit des axes concernés.

De topographie plane, ces deux terrains ne présentent pas de contraintes spécifiques en matière de gestion hydraulique. La gestion des espaces imperméabilisés et des eaux pluviales pouvant être aisément gérées à l'échelle de ces emprises.

## **2- Mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre :**

### **Cadre général :**

Comme cela l'a été évoqué l'application du PLU génère à la fois des incidences négatives et positives. Toutefois, au regard du bilan opérationnel du document, les incidences positives du PLU sont supérieures aux incidences négatives.

La traduction et l'anticipation du développement à venir de la commune permettent de donner une orientation au développement urbain, assurant ainsi une maîtrise de la consommation d'espaces ainsi que l'anticipation des besoins en équipements.

Les mesures coercitives mises en œuvre dans le règlement en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle, réalisation de noues...) vont permettre d'apporter une réponse opérationnelle à la gestion des eaux et à l'imperméabilisation des sols issus du développement de l'urbanisation.

### **Mesures spécifiques :**

Les prescriptions définies en matière d'orientations et d'aménagement permettent de réduire les différentes incidences en particulier en termes d'urbanisme, de paysage. Par ailleurs, les prescriptions spécifiques définies en matière d'aménagement des secteurs d'urbanisation permettent de réduire les incidences potentielles liées à l'aménagement et à l'urbanisation de ces espaces. En effet, des prescriptions en matière de traitement et d'accompagnement paysagers, mais également de gestion des eaux pluviales, vont permettre d'atténuer les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation.

Les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales avec la création de noues d'infiltration et l'obligation de maintenir et de créer une couverture végétale permettent ainsi de limiter les risques de ruissellement, mais également de favoriser une insertion paysagère future de ces espaces.

## **3- Bilan du projet au regard de l'absence de document :**

La mise en œuvre du PLU tel qu'il est envisagé dans le cadre de la présente procédure, induit un réel gain en matière de valorisation du territoire communal et de mise en valeur, non seulement des espaces naturels et agricoles, mais également des ensembles paysagers, des patrimoines et de la trame urbaine, apportant une plus-value indéniable en matière de qualité du cadre de vie et de mise en valeur des continuités écologiques.

La détermination d'espaces d'évolution de l'urbanisation, encadrés par des prescriptions en matière d'organisation et d'aménagement, présente également un gain indéniable à l'échelle de la commune en définissant les principes d'une urbanisation maîtrisée et intégrée.

De même, la définition d'un cadre réglementaire spécifique en fonction des formes d'occupation de l'espace, les restrictions en matière de développement de la trame urbaine en préservant les espaces verts tant au cœur que sur les franges de la trame bâtie sont autant d'éléments qui permettent d'affirmer la plus-value du PLU au regard de la gestion du territoire en l'absence de document.

Le fait que la commune est souhaitée s'inscrire dans une démarche prospective par la réalisation de son PLU apporte un gain majeur en matière de gestion du territoire, permettant de conforter son statut de pôle relais à l'échelle du Grand Provinois.

De plus, la gestion du territoire au travers des dispositions en matière de préservation des espaces agricoles ainsi que des dispositions en matière de protection des espaces naturels sont des mesures que seul le PLU peut instaurer, apportant de fait de nombreuses prescriptions préservant les composantes des trames vertes et bleues.

L'absence de document en plus d'amoindrir fortement les choix municipaux et d'assujettir le développement urbain à une expectative ne permettant aucune anticipation, est également de nature à supprimer le caractère opérationnel de la prospective communale.

La réalisation du PLU de Jouy-le-Châtel présente donc un gain indéniable tant en matière de prospective et d'organisation spatiale, mais également en matière de préservation et de protection.

### **C. INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ZONES NATURA 2000**

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire de la commune de Jouy-le-Châtel. Par conséquent, le PLU n'aura aucune incidence vis-à-vis des zones Natura 2000.

# SUIVI DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme les collectivités ont l'obligation tous les 6 ans de dresser le bilan de leur projet. Afin que la commune puisse évaluer les impacts et la réalisation des objectifs initialement prévus, les indicateurs suivants sont définis :

Actions	Indicateurs de suivi	Sources
<b>Analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés</b>	Suivi du taux d'évolution démographique	INSEE Données communales
	Soldes migratoire et naturel	INSEE Données communales
	Évolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes et dans le tissu urbain	Données communales INSEE MOS
	Inventaire tous les 6 ans des permis de construire déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limitation de l'étalement urbain a porté ses fruits	INSEE SITADEL MOS
	Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations	AGRESTE INSEE DDT Chambre d'agriculture
<b>Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés</b>	Évolution du nombre d'emplois créés sur la commune	INSEE CCI Données communales
	Artificialisation des zones d'activités par rapport aux emplois développés	Géoportail INSEE CCI Données communales
<b>État des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus...)</b>	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clés	ARS SDAGE SAGE Seine-et-Marne Environnement
<b>Préservation des corridors écologiques</b>	Analyse des photographies aériennes Évolution de l'occupation des sols et notamment de la place des terres agricoles, de l'état de la trame verte (vergers et formations boisées),...	Géoportail notamment Terrain
	Données du schéma régional de cohérence écologique.	Bilan SRCE

<b>État des lieux de l'évolution des espèces animales locales par rapport à leur évolution actuelle</b>	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL LPO Seine-et-Marne Environnement Associations
	État des lieux des conditions d'accueil de ces espèces (habitats potentiels ...)	DREAL LPO Seine-et-Marne Environnement Associations
<b>Analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments</b>	Intégration paysagère des nouvelles constructions	Mairie CAUE
	Maintien des coupures d'urbanisation	Mairie
<b>De manière générale</b>	Évaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre des articles L151-19 ou 23 du Code de l'Urbanisme ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles	

# RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

(...)

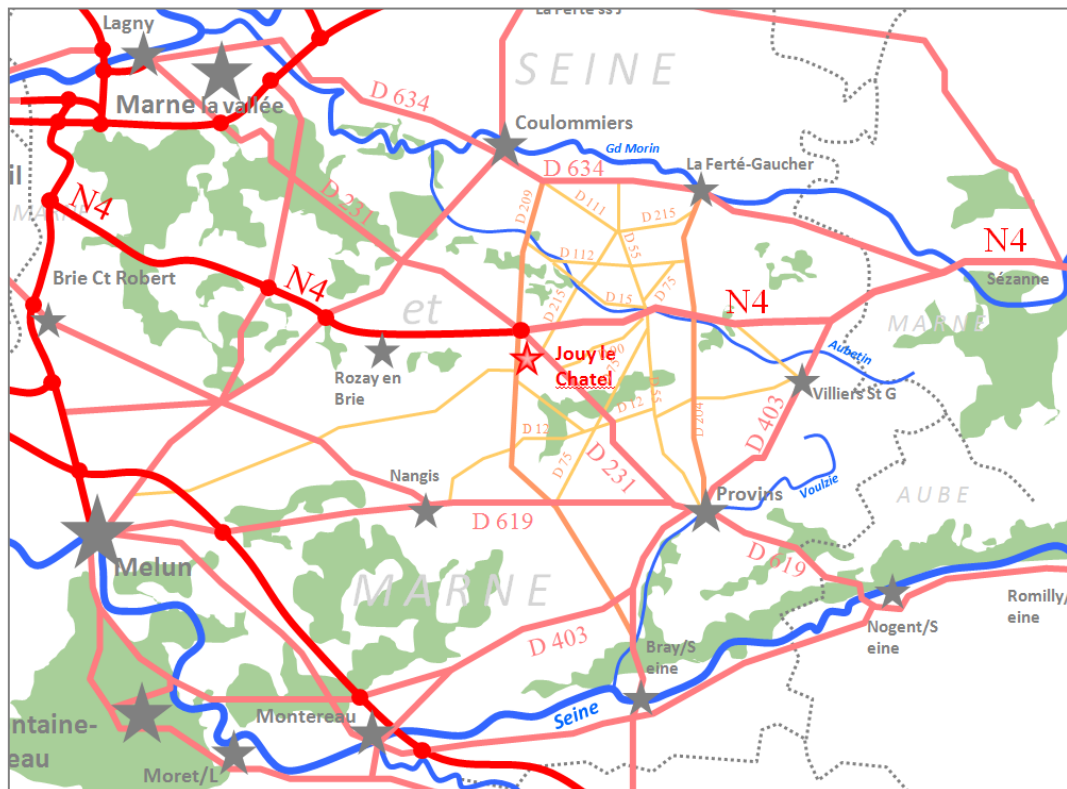
7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

(...)

## A. CONTEXTE COMMUNAL

Bourg rural entre Provins et la Route Nationale 4 au cœur du plateau Briard, la commune de Jouy le Châtel bénéficie d'un positionnement intéressant qui s'est caractérisé au cours des quarante dernières années par une progression constante de sa population communale.

Bénéficiant d'une situation intéressante au regard des dessertes maillant l'Est Seine-et-marnais, la commune n'en a pas moins conservé son caractère agricole et rural. En effet, à l'instar de nombreuses autres communes briardes, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreuses entités bâties (bourg, hameaux, fermes isolées).



Jouy-le-Châtel fait partie de la Communauté de Communes du Provinois qui regroupe 39 communes du Sud-Est Seine-et-Marnais entre la Nationale 4 et la vallée de la Seine.

L'attractivité communale liée à un positionnement géographique intéressant (proximité de la RN4), associée à la présence de services de base (école, commerces de proximité) et d'un cadre de vie de qualité, renforcé par un prix de l'immobilier « raisonnable » sont autant d'éléments qui ont fortement influé sur les évolutions récentes de la commune.

En effet, depuis les années 1970, la commune a connu une forte progression de sa population et de son parc de logement.

Ce développement important de la commune en matière de démographie et de logements n'a cependant pas modifié de façon majeure les caractéristiques de Jouy-le-Châtel qui reste une commune rurale où l'agriculture occupe une place prépondérante en matière d'occupation de l'espace et d'organisation du territoire.

## **B. LES ENJEUX DU TERRITOIRE**

Le territoire communal est représentatif des milieux et des paysages de la Brie de Provins avec à la fois des espaces ouverts largement dévolus à l'agriculture et des espaces plus cloisonnés comme par exemple la Forêt domaniale de Jouy.

La préservation des espaces cultivés, le maintien d'une agriculture dynamique, mais également la préservation et la mise en valeur de milieux naturels, notamment la Forêt domaniale de Jouy sont autant d'enjeux majeurs qui se doivent d'être prise en considération dans le cadre de la réflexion sur le devenir du territoire communal.

La croissance démographique de la commune s'est accompagnée par un fort développement du parc de logements et une extension de la trame bâtie qu'il convient aujourd'hui de réorganiser, tant dans le cadre du respect des principes réglementaires et législatifs en matière de développement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels, que dans une logique d'anticipation du développement et d'anticipation des besoins en équipements de la collectivité.

La mise en œuvre du projet communal se doit donc de prendre en compte et de répondre à un ensemble de problématiques interdépendantes liées à la nécessaire maîtrise du développement urbain, à la protection du territoire sous toutes ses composantes (milieux naturels, paysages, patrimoines, espaces agricoles...).

Le Plan Local d'Urbanisme va tenter de définir et d'anticiper le nécessaire équilibre à mettre en œuvre entre préservation et développement, et c'est au regard de ces différentes caractéristiques et de cet état des lieux que s'est élaborée la réflexion communale en matière d'organisation et de gestion de son territoire en s'appuyant sur les objectifs suivants :

- Maîtriser les évolutions urbaines et la consommation d'espaces en hiérarchisant le développement urbain (bourg, hameaux et écarts) ;
- Valoriser la qualité du cadre de vie communal (paysages, éléments bâtis, vergers, jardins ...)
- Préserver le caractère rural et agricole du territoire ;
- Assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels (boisements, zones humides, ZNIEFF ...).

## **C. LES CHOIX OPÉRÉS PAR LA COLLECTIVITÉ : LE PLU**

### **1- TERRITOIRE COMMUNAL**

La définition du projet communal à l'échelle du territoire s'est attachée à respecter les principes de préservation des espaces agricoles et naturels définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais également de maîtrise du développement urbain et de cohérence avec la trame bâtie existante.

Les principes à retenir en matière de cadre réglementaire sont une préservation des terres agricoles en zone agricole (zone A) et la protection des milieux naturels (boisements, zones humides...) en zone naturelle (zone N). Par ailleurs, des éléments plus ponctuels à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : mares, ripisylves, vergers et jardins.

### **2- ESPACES URBANISÉS**

À l'échelle des entités bâties, le principe général a été de mettre en adéquation respect du cadre bâti et paysager, maîtrise du développement urbain et prise en compte du caractère spécifique des espaces urbanisés.

Les périmètres constructibles s'appuient sur une logique de cohérence géographique et d'organisation de la trame bâtie avec un développement essentiellement axé sur le bourg de Jouy-le-Châtel.

L'objectif du PLU est de privilégier dans un premier temps la densification de l'enveloppe bâtie existante. Toutefois, une extension de l'urbanisation s'avèrera nécessaire afin d'accueillir plusieurs équipements publics structurants (création d'un collège, aménagement d'une nouvelle station d'épuration, construction d'une nouvelle gendarmerie ...) et renforcer son statut de pôle relais à l'échelle du Grand Provinois. Le projet communal s'est également attaché à conserver le caractère rural et agricole de la commune en préservant les nombreuses emprises de parcs, jardins associés aux habitations. En effet, la volonté des élus a été au travers du PLU de conserver le caractère rural et la qualité du cadre de vie de la commune.

Dans une logique d'anticipation, le PLU identifie plusieurs espaces d'extension de l'urbanisation en lien et en continuité de la trame bâtie existante.

À l'échelle des hameaux et des écarts, les choix municipaux se sont attachés à conserver l'enveloppe bâtie existante dans une logique de respect des sites et de prise en compte des enjeux en matière de protection des espaces agricoles et naturels. Seule une dent creuse, actuellement cultivée, a été ouverte à l'urbanisation, dans le respect des consommations d'espaces autorisées par le SCoT.

L'objectif général du PLU a été d'introduire une cohérence de fond en matière de gestion de l'espace communal en conservant des potentialités d'accueil « mesurées » à même de permettre le maintien de la qualité du cadre de vie, tout en renforçant son statut de pôle relais à l'échelle du Grand Provinois.

## **D. IMPACTS ET INCIDENCES DU PLU**

### **1- ÉVOLUTION DE L'URBANISATION**

Du fait de son statut de pôle relai au sein du Grand Provinois, la commune de Jouy-le-Châtel se devait de penser un projet communal intégrant à la fois une logique de développement et une gestion des espaces naturels et agricoles. Le PLU prévoit en premier lieu de densifier au sein des enveloppes bâties dans un souci de rationalisation foncière et en parallèle il s'appuie sur une prospective à moyen terme par la définition d'espaces de développement de l'urbanisation à la fois dédiés à l'habitat, aux équipements structurants (création d'un collège et aménagement d'une nouvelle station d'épuration) et aux activités (extensions de 3 zones d'activités existantes).

L'impact foncier du PLU en dehors des espaces compris au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) représente une emprise globale de 13.39 ha.

Le projet communal s'est également attaché à s'inscrire dans le respect de la typologie du bâti et de l'organisation urbaine de la commune. Des prescriptions spécifiques sont définies en matière d'architecture et d'intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, afin de conserver la structure du bourg et des hameaux, des espaces font l'objet de mesure de restriction en matière d'urbanisation, il s'agit des jardins qui accompagnent les ensembles bâtis. Ces espaces jouent un rôle majeur que le PLU s'est attaché à préserver en matière d'intégration paysagère, de transition avec les espaces agricoles.

### **2- PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

Les objectifs du PLU ont pour principe d'assurer à la fois la préservation des espaces agricoles, mais également de prendre en compte de manière plus spécifique les caractéristiques des milieux naturels. Cela se traduit par un classement en zone agricole (zone A), en zone naturelle (zone N), mais surtout par l'identification de nombreux éléments participants à la richesse biologique et environnementale de la commune (boisements, mares, ripisylves, zones humides, jardins ...).

Par ailleurs, dans les zones d'exploitation de carrières, les terrains en cours d'exploitation ou à venir seront progressivement remis à l'état agricole avec un retour à la topographie initiale. L'incidence négative sur ces espaces n'est donc que temporaire.

### **3- QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

La conjonction des choix opérés en matière d'organisation du développement des espaces bâtis et de préservation des espaces agricoles et naturels vise à répondre à l'objectif majeur du projet communal qui au travers du PLU a pour objet d'assurer le maintien d'un cadre de vie de qualité.

## **E. BILAN GLOBAL**

Au regard de l'approche territoriale qui a été menée pendant toute la phase d'élaboration du projet communal, les objectifs définis dans le cadre du PADD ont été traduits de manière concrète et opérationnelle à l'échelle des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (parties graphiques et écrites).

L'analyse des incidences potentielles du PLU au regard des principales thématiques environnementales confortent les choix de la municipalité dans la définition de son projet communal. En effet, le bilan global du plan au regard des incidences qu'il serait susceptible de générer reste positif.

Il apparaît nettement que la traduction des objectifs communaux apporte un gain indéniable en termes de préservation de l'environnement et de protection de la biodiversité, mais aussi dans la protection des espaces agricoles.

Les principes d'un développement modéré, cohérent et organisé tant à l'échelle du territoire communal que des parties urbanisables, de valorisation des patrimoines et des paysages sont autant d'éléments qui soulignent l'apport du Plan Local d'Urbanisme dans le maintien de la qualité du cadre de vie communal et de ses équilibres fondamentaux liés à sa ruralité, son économie agricole et à la qualité de ses milieux.

En effet, la mise en parallèle des incidences négatives et des incidences positives par rapport au choix opérés par la municipalité dans le cadre du PLU laisse transparaître un bilan global positif.

**Au regard des actions mises en œuvre dans le cadre du PLU il est possible d'affirmer que ce dernier présente un bilan global positif en termes d'incidences.**

## **F. MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE**

L'analyse de l'état actuel de l'environnement a été établie à partir des données institutionnelles collectées au travers des informations fournies dans le Porter à Connaissance, mais surtout au sein de différentes bases de données disponibles sur les sites institutionnels, les différents documents présents à l'échelle du territoire, ainsi que certaines études réalisées sur le territoire, les principales sources sont issues de :

- Ministère de l'Environnement ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) d'Île-de-France ;
- Agence de l'Eau Seine-Normandie (SDAGE et cartographie associée ...) ;
- SAGE de l'Yerres ;
- SCoT du Grand Provinois ;
- Fiches ZNIEFF.

Cette première phase d'analyse et de collecte de données a été complétée par des investigations de terrains à la fois dans le cadre du diagnostic général du PLU, mais également par des visites de terrain sur certains secteurs identifiés en raison de leur potentiel environnemental, paysager ... mais surtout par une implication forte des élus

quant au devenir de leur territoire et des incidences des choix politiques mis en œuvre au sein du PLU.

Les choix définis dans le PADD associés à la volonté des élus d'assurer une cohérence géographique et opérationnelle au PLU ont rapidement débouché sur la volonté de préserver les espaces agricoles et les zones naturelles.

La prise en compte des composantes des trames vertes et bleues a également été un choix d'aménagement « naturel » en lien avec la connaissance du territoire communal par les élus.

Ces différentes approches, le maintien constant d'un fil conducteur basé sur les principes initiaux issus du diagnostic et des choix politiques des élus a permis d'assurer à la commune un équilibre entre développement, préservation, et valorisation.