



Département de Seine-et-Marne

Commune de

# JOUY-LE-CHÂTEL

## P LAN L OCAL d' U RBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

**2**

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 Fargès 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

## SOMMAIRE

### TABLE DES MATIERES

---

CADRE REGLEMENTAIRE .....	3
LA POLITIQUE COMMUNALE.....	5
<i>Axe 1 : conjuguer développement urbain et valorisation du cadre de vie</i> .....	5
Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable .....	6
Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables .....	7
Orientation n°3 : Favoriser le développement des activités économiques, des équipements et de services.....	8
Orientation n°4 : Assurer le développement des mobilités douces en prenant en compte les contraintes existantes.....	10
<i>Axe 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</i> .....	11
Orientation n°5 : Valoriser le cadre de vie .....	12
Orientation n°6 : Assurer la pérennité de l'activité agricole.....	13
Orientation n°7 : Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques .....	14

## CADRE REGLEMENTAIRE

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 de l'Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 de l'Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010, l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 de l'Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle) entraîne de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la lutte contre l'étalement urbain et de la consommation d'espaces, qui doit désormais être justifiée dans les documents de planification tel que le PLU.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou aux opérations d'aménagement, mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec le PADD.

### **Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

## LA POLITIQUE COMMUNALE

### **AXE 1 : CONJUGUER DEVELOPPEMENT URBAIN ET VALORISATION DU CADRE DE VIE**

Les habitants de Jouy-le-Châtel bénéficient d'un cadre de vie agréable agrémenté par l'environnement naturel et agricole. Ce cadre de vie participe activement à l'attractivité du territoire que ce soit pour ses habitants ou bien ses activités.

Au travers de ce PLU, la collectivité souhaite renforcer la qualité du cadre de vie local que ce soit pour les habitants actuels, mais également futurs par le biais d'un développement réfléchi et maîtrisé de l'activité, des équipements et de l'habitat.

Ce premier axe est développé en quatre grandes orientations :



## **Orientation n°1 : Assurer un développement urbain responsable**

La commune veut poursuivre sa croissance démographique et économique, tirée de son solde migratoire positif, et doit donc poursuivre **sa production de logements afin de répondre à la demande et aux objectifs du SCoT.**

A l'horizon 2040, **la commune doit focaliser ses efforts sur la construction en privilégiant la densification et la mutation du bâti existant.** En effet, le SCoT du Grand Provinois impose d'importantes restrictions concernant les extensions urbaines (conformément aux objectifs du SDRIF).

### **Objectifs retenus :**

- 1. Produire 80 logements à l'horizon 2040**, soit 38 à l'horizon 2030 et 42 à l'horizon 2040.
- 2. Utiliser en priorité les espaces libres restants au sein du tissu bâti**, afin de lutter contre l'étalement urbain tout en respectant la trame bâtie existante et les cœurs d'îlots.
- 3. Prévoir une urbanisation future en liaison avec l'existante** en se limitant au potentiel d'extension définie par le SCoT.
- 4. Assurer la protection des biens et des personnes** en prenant en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire communal.

### **Objectifs chiffrés de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain :**

- 5. Réaliser 44 logements en densification et mutation des espaces bâtis**, soit 55 % de la production totale.
- 6. Limiter l'étalement urbain à 2,67 hectares au maximum à l'horizon 2040.**
- 7. Fixer une densité globale de 16 logements par hectare sur les dents creuses les plus importantes et sur les futures extensions.**
- 8. Augmenter la densité humaine de 10 % minimum**, soit 14,9 habitants + emplois / ha en 2030 (création de 66lgts nécessaire en densification).
- 9. Augmenter la densité des espaces d'habitat de 10 % minimum** suivant la méthodologie du SDRIF, soit 6,34 logements par hectare en 2030 (création de 66lgts nécessaire en densification).

## Orientation n°2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables

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.

La diversité d'habitat, d'architecture et d'ambiance urbaine constitue un atout que la commune doit valoriser pour son attractivité, et ce notamment à travers son patrimoine.

### **Objectifs retenus :**

- 10. Mettre en place un zonage adapté à la typologie de chaque espace** permettant de respecter l'harmonie d'ensemble.
- 11. Instaurer les prescriptions nécessaires à la protection de l'aspect extérieur des constructions** afin de préserver l'intérêt architectural et historique des constructions du bourg.
- 12. Identifier et protéger les éléments remarquables liés au patrimoine vernaculaire** (bâti remarquable, murs ...).

## Orientation n°3 : Favoriser le développement des activités économiques, des équipements et de 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 (carrière et exploitation pétrolière). Ce sont en effet près de 270 emplois qui sont recensés sur la commune.

A 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 notamment la RN4 et la RD321. De plus, une ZAE est identifiée à Fontaine Pépin.

**Le SCoT définit une enveloppe maximale pour la création et l'extension des zones d'activités existantes et à venir.** Sur le territoire de Jouy-le-Châtel, le SCoT autorise la création de 5 hectares à l'horizon 2030 et 5 hectares en plus à l'horizon 2040, **soit 10 hectares de création de nouvelles zones.**

De par sa taille, et son positionnement, la commune de Jouy-le-Châtel bénéficie de nombreux services de base et d'équipements. Le SCoT identifie la commune de Jouy-le-Châtel comme pôle relai car elle occupe une place particulière de « porte d'entrée du territoire ». Ainsi, bien desservi, ce pôle relais à vocation à être conforter dans son offre urbaine et économique conformément au SCoT du Grand Provinois.

**L'objectif du PLU est donc de conforter les polarités commerciales de la commune en créant un environnement favorable au maintien et à l'implantation pérenne des enseignes, des commerces de proximité et des artisans.**

### Objectifs retenus :

- 13. Prendre en compte les espaces de mise en valeur des ressources du sous-sol** (par exemple, les carrières ou les exploitations pétrolières).
- 14. Soutenir les centralités commerciales par un règlement adapté**, en mettant en place par exemple un Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat (PSCA).
- 15. Hiérarchiser et organiser l'implantation des activités déjà existantes et à venir.**
- 16. Permettre la mixité d'usage des sols dans les enveloppes bâties** (habitat, commerces, services ...).
- 17. Anticiper le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques** lors de tous projets de construction.
- 18. Permettre le développement des réseaux d'énergie.**
- 19. Prévoir le développement des équipements communaux** par la mise en place de zones spécifiques/réservées.

---

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

## **20. Conforter l'offre de services à la population.**

*La collectivité veut ainsi :*

- *Construire un collège en partenariat avec le développement territorial porté par le Département ;*
- *Acueillir une nouvelle gendarmerie ;*
- *Réhabiliter l'ancien silo par la création d'un pôle médical ;*
- *Création d'une salle des fêtes.*

## **Orientation n°4 : Assurer le développement des mobilités douces en prenant en compte les contraintes existantes**

A l'interface entre la RN 4 et Provins, la commune est traversée par plusieurs axes 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. A noter cependant, le hameau du Corbier au Nord du finage qui est directement impacté par le tracé de la Route Nationale 4.

**Ces grands axes routiers engendrent de nombreuses nuisances à prendre en compte dans le développement futur de l'urbanisation du territoire communal.**

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.

**Cependant, l'évolution des comportements et des usages des habitants ainsi que les lois (notamment la Loi Climat et Résilience) invite à mener une réflexion autour des mobilités douces.**

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'Eglise, une dizaine devant la salle communale, et surtout un parking de 20 places situé Rue des Fossés, immédiatement accessible depuis la place de l'Eglise).

### **Objectifs retenus :**

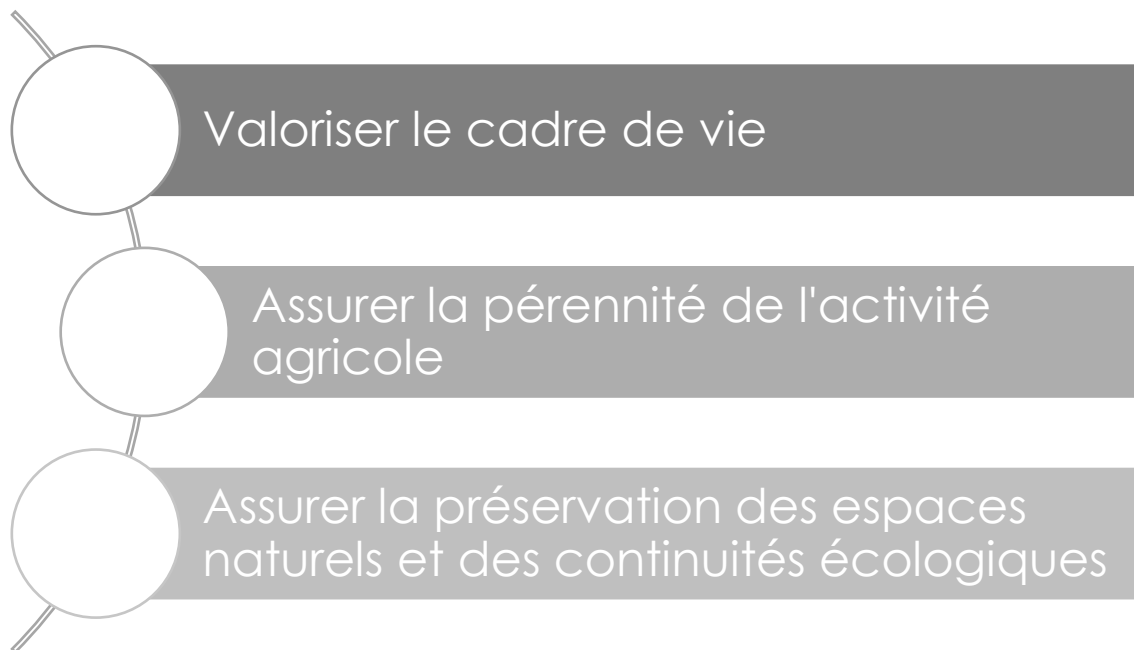
- 21. Prendre en compte les contraintes en termes de déplacements et de sécurité routière** (encadrer le développement de certains secteurs en particulier le long des voies de communication ...).
- 22. Privilégier le développement des liaisons douces** à l'échelle de la commune.
- 23. Prévoir la création d'une zone de stationnement** en zone bleue pour le centre-bourg.

## **AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

La richesse environnementale et paysagère de la commune de Jouy-le-Châtel s'appuie principalement sur une vaste plaine agricole ponctuée de petits boisements avec la présence de deux principaux rus (le ru de la Visandre et le ru des Petits Grès) et d'espaces forestiers au Nord et au Sud de la commune principalement la forêt domaniale de Jouy.

Ainsi, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) s'attache à défendre le patrimoine naturel et ses paysages au profit du développement du territoire. Le projet d'aménagement du PLU s'articule donc à travers la mise en valeur des paysages, la promotion d'une urbanisation raisonnée et respectueuse des espaces naturels et agricoles et une gestion durable des ressources.

Ce second axe est divisé en trois grandes orientations :



## Orientation n°5 : Valoriser le cadre de vie

Le développement urbain de Jouy-le-Châtel s'est principalement 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.

**La commune a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant une densification du bâti existant, une requalification de l'habitat ancien et une extension urbaine à proximité du centre-bourg.**

Les milieux naturels présents sur la commune, y compris dans la trame urbaine, participent à l'équilibre de la biodiversité, tout en améliorant le cadre de vie par des espaces de respiration urbaine et des vues paysagères. La commune reconnaît le caractère structurant des trames vertes et bleues comme **atout écologique, paysager et facteur d'identité.**

**L'identification des corridors naturels et des réservoirs de biodiversité** doit permettre de mettre en place les règles de protection nécessaire à leur bon fonctionnement écologique. La commune souhaite protéger son patrimoine **paysager naturel et urbain** à travers des mesures de protection et de mise en valeur en milieu urbain.

### Objectifs retenus :

- 24. Identifier et protéger les zones naturelles, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques en milieu urbain** participant à l'équilibre écologique de la commune.
- 25. Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages naturels** (haies, arbres remarquables...) intégrés ou en transition dans le milieu urbain.
- 26. Préserver les boisements et les emprises végétalisées dans et aux abords des espaces construits.**
- 27. Imposer le maintien d'une emprise minimale du couvert végétal lors de projets de construction** afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur.

## **Orientation n°6 : Assurer la pérennité de l'activité 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 3 768 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.

**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 doivent d'être intégrés dans la réflexion communale du PLU, tant dans une logique de préservation des espaces agricoles que d'anticipation des évolutions structurelles des exploitations.**

### **Objectifs retenus :**

- 28. Limiter l'impact de l'urbanisation sur les emprises agricoles.**
- 29. Protéger la plaine agricole et son caractère paysager contre l'aménagement de nouvelles constructions,** à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- 30. Identifier le bâti à vocation agricole en définissant ses possibilités d'évolution** et assurer la pérennité de cette activité.
- 31. Préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole** facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles.

## Orientation n°7 : Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

D'une reconnaissance au niveau local et national, les milieux naturels de la commune figurent comme des zones écologiques d'importance. Le cadre naturel du territoire est remarquable, mais encore assez fragile : afin de préserver les espaces sensibles, la commune aspire à protéger les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF type 2), corridors écologiques, zones humides...

Ces corridors écologiques sont accompagnés de petits éléments verts tels que les haies, bosquets et vergers façonnant le paysage et créant une continuité sur l'ensemble du territoire. Afin de compléter sa démarche de protection du cadre écologique en milieu urbain et naturel, et d'agrémenter la qualité de vie des habitants, la commune est désireuse de protéger ces éléments remarquables.

La commune de Jouy-le-Châtel s'inscrit dans un environnement paysager diversifié par une forte présence d'espace agricole à l'exception de la forêt domaniale de Jouy située au Sud de la commune. Quelques petits rus et des petits espaces boisés viennent ponctuellement couper la monotonie des vastes étendues agricoles.

Les différents rus et les milieux humides associées (coteaux fluviaux, bois marécageux, mares...), présents sur l'ensemble de la commune, constituent **des éléments de paysage dont la nature fragile est susceptible d'être perturbée par les activités humaines.**

La commune souhaite donc accorder les **mesures de protection adaptées aux milieux paysagers** et dont l'intérêt écologique est reconnu.

### **Objectifs retenus :**

- 32. Identifier et préserver les continuités écologiques et les zones humides associées.**
- 33. Valoriser les composantes naturelles** (boisements, vergers, parcs, alignement boisés...).
- 34. Intégrer une valorisation des espaces boisés.**

## Synthèse graphique des enjeux du territoire

