



Jouy-le-Châtel

Département de Seine et Marne

Commune de

# JOUY LE CHATEL

## P LAN L OCAL d'**U** R BANISME

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**1**

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

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



# SOMMAIRE

RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES .....	7
CADRE GENERAL.....	11
A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE .....	11
B. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU .....	12
1. Servitudes d'Utilité Publique .....	12
2. Documents d'ordre supérieur : principes de compatibilité.....	12
2.1. Schéma de Cohérence Territorial .....	14
2.2. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France .....	15
2.3. SDAGE/SAGE .....	17
2.4. Milieux naturels et zones humides.....	17
2.5. Schéma régional de Cohérence Ecologique.....	18
2.5.2. Contexte local .....	18
2.5.3. Plan Climat Energie Territorial .....	18
2.6. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie.....	19
2.7. Plan de Protection de l'Atmosphère en Ile de France.....	20
2.8. Communications numériques .....	22
2.9. Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France.....	22
3. Risques et contraintes .....	23
3.1. Retrait et gonflement des argiles .....	23
3.2. Risque effondrement des cavités souterraines.....	25
3.3. Risque inondation .....	26
3.4. Risques technologiques.....	26
3.4.1. Les installations classées.....	26
3.4.2. Les risques technologiques autour des silos, liés au dégagement de poussières inflammables .....	27
3.4.3. Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses.....	27
3.5. Les sols pollués et les sites industriels .....	27
DIAGNOSTIC.....	29
A. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE .....	29
2. Equipements et services.....	31
2.1. Equipements scolaires.....	31
2.2. Equipements et commerces de proximité .....	32
3. Transports et déplacements .....	33
3.1. Voies de communication.....	33
3.2. Déplacements.....	33
3.2.1. Déplacements individuels .....	33
3.2.2. Déplacements collectifs .....	34
3.2.3. Cheminements doux .....	34
3.3. Stationnement .....	34
3.3.1. Capacité de stationnement .....	34

3.3.2.	Besoins de stationnement.....	35
4.	Communications numériques .....	35
5.	Gestion des déchets .....	35
6.	Eau et assainissement.....	36
6.1.	Eau Potable .....	36
6.2.	Assainissement.....	36
B.	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	37
1.1.	Evolution de la population.....	37
1.1.1.	Evolution générale .....	37
1.1.2.	Caractéristiques des évolutions récentes.....	37
1.1.3.	Analyse comparée .....	38
1.1.4.	Caractéristiques des évolutions démographiques.....	38
1.2.	Structure de la population communale .....	39
1.2.1.	Composition de la population .....	39
1.2.2.	Evolution détaillée .....	40
2.	Ménages .....	40
3.	Logements .....	41
3.1.	Evolution et répartition du parc .....	41
3.2.	Structure du parc .....	41
3.3.	Age du parc .....	42
3.4.	Constructions neuves .....	43
4.	Eléments de synthèse.....	44
4.1.	Analyse et évolution habitat/population .....	44
4.2.	Estimation des besoins en logements .....	45
5.	Economie et Activités.....	46
5.1.	Actifs communaux .....	46
5.2.	Lieu de travail des actifs .....	46
5.3.	Emplois communaux .....	47
5.4.	Activités locales et services .....	47
5.5.	Activités agricoles .....	47
5.5.1.	Organisation du territoire agricole .....	47
5.5.2.	Structures agricoles .....	48
5.6.	Activités extractives .....	49
5.6.1.	Contexte local .....	49
5.6.2.	Etat des lieux.....	49
5.6.3.	Contexte réglementaire : PLU et activité extractive.....	49
5.6.4.	Perspectives .....	50
C.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....	52
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....		53
A.	CADRE PHYSIQUE ET GEOGRAPHIQUE.....	53
1.1.	Echelle micro-régionale : le plateau de Brie .....	53
1.2.	Echelle locale .....	53
2.	Géologie et formes du relief.....	54
2.1.	Géologie communale.....	54
2.2.	Formes du relief.....	54
3.	Hydrologie.....	55

3.1.	Eaux superficielles.....	55
3.2.	Zones Humides.....	56
B.	MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.....	59
1.1.	Contexte général .....	59
1.2.	Evolution occupation des sols .....	60
2.	Paysages .....	61
2.1.	Paysages communaux .....	61
2.2.	Paysages urbains .....	65
C.	MILIEUX NATURELS REMARQUABLES.....	68
2.	Enjeux environnementaux .....	70
2.1.1.	Composantes locales.....	71
2.1.2.	Objectifs .....	72
2.2.	Trame verte et bleue.....	73
2.2.1.	Trame verte.....	73
2.2.2.	Trame bleue .....	74
2.2.3.	Enjeux environnementaux.....	75
D.	CADRE URBAIN ET BATI .....	76
2.	Cadre bâti .....	77
2.1.	Structure du cadre bâti .....	77
2.2.	Bâti remarquable .....	78
E.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....	80
2.	Capacités d'évolution des espaces bâtis .....	81
<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>		<b>83</b>
A.	PARTI D'AMENAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP .....	83
1.1.	Inscrire le projet communal dans une logique de développement durable <sup>83</sup>	
1.1.1.	Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune .....	83
1.1.2.	Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace et maîtriser le développement urbain .....	83
1.1.3.	Assurer/renforcer la diversification économique .....	84
1.2.	Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis : un territoire à préserver et à mettre en valeur.....	84
1.2.1.	Préserver/valoriser le cadre de vie.....	84
1.2.2.	Préserver, valoriser les patrimoines naturels et les continuités écologiques .....	85
1.2.3.	Assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles.....	85
1.2.4.	Prendre en compte les éléments de contraintes .....	86
1.2.5.	Assurer la mise en valeur des ressources naturelles .....	86
2.	Les OAP, au regard du PADD .....	87
B.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL.....	88

2.	Délimitation des zones et nécessité des règles .....	88
2.1.	La zone Ua .....	88
2.2.	La zone Ub .....	89
2.3.	La zone Uc .....	91
2.4.	La zone UL .....	92
2.5.	La zone Ux .....	93
2.6.	La zone 1AUa .....	94
2.7.	La zone 1AUe .....	95
2.8.	La zone 2AU .....	96
2.9.	La zone A .....	97
2.9.1.	Secteur Ac .....	98
2.9.2.	Secteur Ae .....	98
2.9.3.	Secteur Ah .....	99
2.9.4.	Secteur Ap .....	100
2.10.	La zone N .....	101
2.10.1.	Secteur Nm .....	101
2.10.2.	Secteur Nzh .....	102
C.	AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....	103
2.	Emplacements réservés .....	103
3.	Protection des éléments du patrimoine .....	103
3.1.	Éléments bâtis .....	103
3.2.	Éléments naturels .....	104
3.3.	Bâtiments agricoles .....	104
4.	Lisières des bois .....	104
D.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ....	105
2.	Analyse de la consommation d'espaces .....	105
2.1.	Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD .....	105
2.2.	Consommation d'espaces liée au projet de PLU .....	106
3.	Potentiel constructible, densification, prévisions démographiques et économiques .....	107
3.1.	Potentiel constructible et prévisions démographiques .....	107
3.2.	Potentiel constructible et prévisions économiques .....	110
E.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR .....	111
1.1.	Incidences globales .....	112
1.2.	Incidences des zones de développement .....	112
2.	Gestion des ressources naturelles .....	113
2.1.	Incidences globales .....	113
2.2.	Incidences des zones de développement .....	113
3.	Maîtrise des risques, des pollutions et des nuisances .....	113
3.1.	Incidences globales .....	113
3.2.	Incidences des zones de développement .....	114
4.	Cadre de vie et paysages .....	114
4.1.	Incidences globales .....	114
4.2.	Incidences des zones de développement .....	114
5.	Bilan des incidences du PLU sur l'environnement .....	114

COMPATIBILITE DU PLU.....	115
A. SDRIF .....	115
2. polariser et equilibrer .....	115
2.1. Calcul de l'espace urbanisé communal de référence .....	115
2.2. Compatibilité du PLU.....	117
3. Préserver et valoriser.....	118
B. SDAGE SEINE-NORMANDIE.....	119
C. SAGE DE L'YERRES.....	121
D. PDUIF .....	124
SUIVI DU PLU .....	125



# **RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES**

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

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5.

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

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**

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.

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**

Pour l'application de l'article L.151-4, 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 des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

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

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**

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de 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.

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

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**

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.

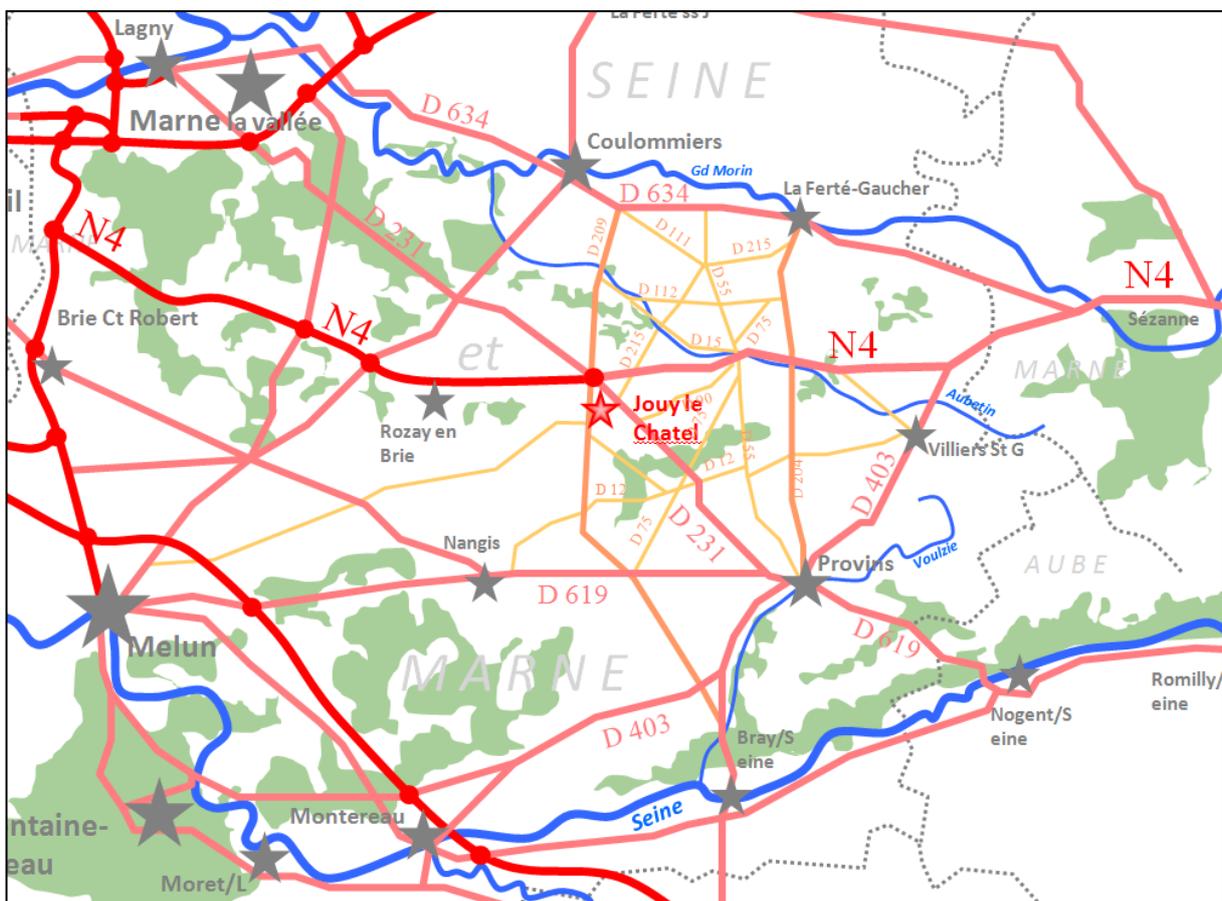


# CADRE GENERAL

## A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

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 PréVert 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. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :** **ARTICULATION DU PLU**

### **1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

La commune de Jouy le Châtel est concernée par les servitudes d'utilité publique (SUP) suivantes :

- ❖ A1 Protection des bois et forêts soumis au régime forestier (abrogée)
- ❖ A4 Conservation des eaux – terrain riverains – cours d'eau
- ❖ AC1 Protection des monuments historiques
- ❖ EL7 Alignement des voies nationales, départementales et communales
- ❖ I1 Hydrocarbures liquides – pipelines d'intérêt général
- ❖ I1bis Hydrocarbures liquides - pipelines
- ❖ I4 Electricité – établissement des canalisations électriques
- ❖ PT2 Protection des centres radioélectriques – émission réception contre les obstacles

### **2. DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR : PRINCIPES DE COMPATIBILITE**

#### **Article L131-4**

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 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains 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 ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4.

#### **Article L131-5**

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 L131-6**

Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;

2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;

3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. 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 L131-7**

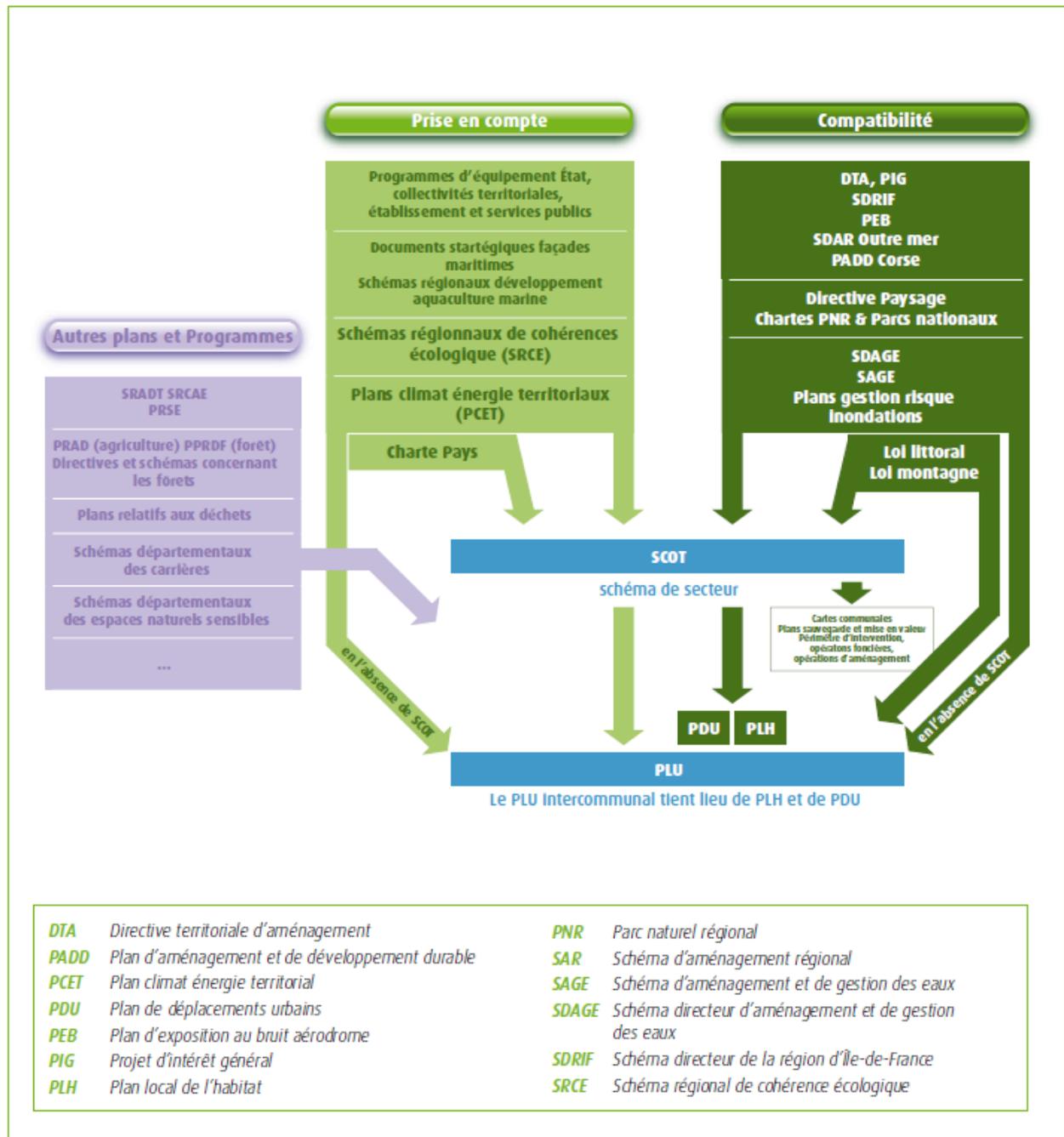
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

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.

*Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte*



## 2.1. Schéma de Cohérence Territorial

La commune de Jouy le Châtel fait partie du périmètre d'étude du SMEP du Grand Provenois, qui regroupe les Communautés de Communes du Provenois et de Bassée-Montois, soient 82 communes.

Ce document est en cours d'élaboration et dans l'attente de son approbation. Ce sont les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en décembre 2013 qui s'appliquent au droit du territoire communal.

## 2.2. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Jouy le Châtel à l'instar de nombreuses communes rurales d'Ile de France est identifiée à l'échelle du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) au titre des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels des dispositions spécifiques en matière de développement de l'urbanisation s'appliquent.

En matière de développement de sa trame bâtie, la commune se doit de respecter les principes d'un développement modéré qui n'induit pas une consommation d'espaces supérieur à 5 % des espaces urbanisés identifiés au moment de l'approbation du SDRIF et qui favorise la densification des espaces déjà urbanisés en, permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

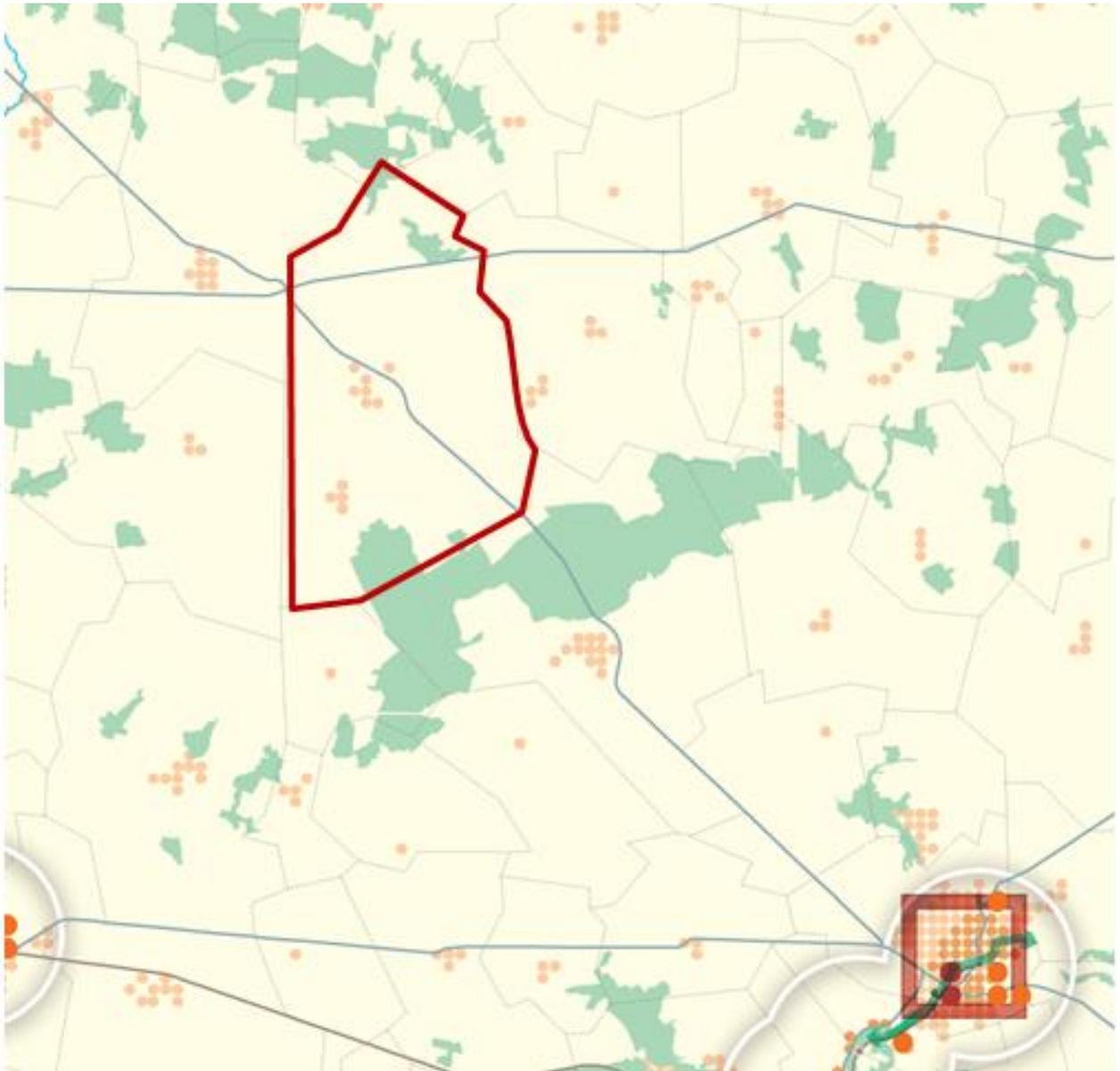
La définition de ces espaces d'extension, mais également la prise en compte des espaces existants doit s'appuyer sur la maîtrise des fronts urbains afin de renforcer l'identité des espaces bâtis et agricoles ou naturels.

Par ailleurs, les espaces agricoles doivent bénéficier d'une protection optimale à même de garantir la préservation des terres et des exploitations. Et dans ce cadre, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, certaines évolutions des structures agricoles doivent également être prises en considération. Il en est de même de l'habitat isolé qui peut être présent au sein du territoire communal.

Concernant les espaces forestiers et les milieux naturels peu présents à l'échelle de la commune, l'objectif est d'assurer le maintien de leur intégrité physique.

Concernant les continuités écologiques et hydrauliques, les prescriptions du SDRIF rapportées à l'échelle de la commune sont la préservation des milieux humides et des continuités existantes, voire leur renforcement. De même, le PLU devra assurer une protection optimale de la ressource en eau.

L'illustration ci-après indique les principales prescriptions graphiques du SDRIF applicables à l'échelle de la commune.



## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau

### 2.3. SDAGE/SAGE

Le territoire de Jouy le Chatel est concerné par le SAGE de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...). Il fixe des **objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau** et il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat, ...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau.

Le bassin versant de l'Yerres est parcouru par un réseau hydrographique de 450 kilomètres de long environ, répartis entre l'Yerres et ses affluents principaux que sont : le ru de l'Étang de Beuvron, la Visandre, l'Yvron, le Bréon, l'Avon, la Marsange, la Barbançonne, le Réveillon. L'Yerres se jette alors dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges (94).

La mise en œuvre du SAGE de l'Yerres s'appuie sur 5 grands enjeux pour lesquels des actions spécifiques sont définies :

- Enjeu 1 : Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
- Enjeu 2 : Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation.
- Enjeu 3 : Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations.
- Enjeu 4 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Enjeu 5 : Restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

### 2.4. 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 suivants 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.

## 2.5. Schéma régional de Cohérence Ecologique

### 2.5.1. Cadre réglementaire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue.

L'objectif principal du SRCE est l'identification des trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

Le schéma est élaboré par l'État et la Région dans **un cadre largement concerté** auprès des acteurs de la région.

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques.
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale.
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

Le SRCE de la région Ile de France a été approuvé en septembre 2013. Il est détaillé dans les chapitres suivants du présent document.

### 2.5.2. Contexte local

La commune de Jouy le Châtel est identifiée à l'échelle du SRCE au sein de l'unité paysagère et biogéographique de la Brie. Au sein de ce vaste ensemble agricole ouvert, les objectifs du SRCE sont d'assurer la préservation et la mise en valeur des différentes continuités hydrauliques qui maillent ce vaste espace et d'assurer le maintien ou le renforcement de continuités entre les massifs boisés. Au vu de l'organisation territoriale de la commune entre espaces agricoles et infrastructures, ces objectifs de préservation ne concernent pas directement la commune. Toutefois, à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme, le projet communal se doit de s'attacher à favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques, en particulier au travers de l'identification des composantes des trames vertes et bleues et de la définition d'éléments d'identification et de préservation.

### 2.5.3. Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.

Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Le PCET vise deux objectifs :

- **l'atténuation** : il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;

- **l'adaptation** : il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Le département de Seine et Marne a adopté son Plan Climat en séance publique en avril 2012. Ce document stratégique doit répondre à l'enjeu du changement climatique. Le Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation) ;
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique ;
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes ;
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

## 2.6. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

L'Ile-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. Ce document a été arrêté par le Préfet de Région le 14 décembre 2012.

**Le SRCAE d'Ile-de-France** fixe les grandes orientations stratégiques du 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.

Il sera déterminant pour aider les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants à élaborer leur Plan Climat Énergie Territorial (PCET), ainsi que pour orienter l'action des acteurs publics et privés sur le territoire.

**Le SRE francilien** identifiera les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, en particulier du "grand éolien" compte tenu, d'une part, du potentiel et, d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Il établira la liste des communes dans lesquelles sont situées les zones favorables qui pourront accueillir des Zones de Développement de l'Eolien (ZDE), prévues par l'article L.314-9 du code de l'environnement, ainsi que des recommandations permettant d'accompagner les collectivités et les maîtres d'ouvrage dans le développement des projets.

En cohérence avec les orientations du SRCAE, le SRE francilien proposera un cadre de développement de l'énergie éolienne ambitieux, qualitatif, lisible et partagé par les différents acteurs du territoire.

Le projet de schéma comporte un état des lieux régional avec un bilan énergétique présentant les consommations finales des différents secteurs et la production des énergies renouvelables et de récupération, un inventaire des émissions directes de gaz à effet de serre (GES) et un inventaire des principales émissions de polluants atmosphériques.

Il comprend également des évaluations sur les potentiels d'économies d'énergie et les gains d'émissions de GES correspondants, sur le potentiel de développement des énergies

renouvelables et de récupération, sur la qualité de l'air et sur la vulnérabilité aux effets du changement climatique.

Enfin, le schéma propose des objectifs et orientations sur :

- la réduction des émissions de GES portant sur les économies d'énergie ainsi que des orientations en matière d'adaptation aux effets du changement climatique,
- la réduction et la prévention de la pollution atmosphérique, qui seront renforcées dans des "zones sensibles",
- le développement des énergies renouvelables. Le schéma régional éolien constituera une annexe du SRCAE,
- des recommandations en matière de transport, d'urbanisme et d'information du public.

Ces orientations seront ensuite déclinées en programmes d'actions dans les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) réalisés par les collectivités de plus de 50 000 habitants.

En matière d'urbanisme le SRCAE approuvé à l'unanimité par le Conseil Régional d'Ile de France le 23 novembre 2012 a été arrêté par le préfet de Région le 14 décembre 2012.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, les objectifs du SRCAE sont les suivants :

**Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air**

Objectif qui est traduit au travers des orientations suivantes :

- Prendre en compte les objectifs et orientations du SRCAE dans la révision du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France
- Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques
- Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du SRCAE dans leurs projets d'aménagement
- Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.

## 2.7. Plan de Protection de l'Atmosphère en Ile de France

Les plans de protection de l'atmosphère (PPA) définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être, les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L222-4 à L222-7 et R222-13 à R222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère :

- rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée
- énumèrent les principales mesures, préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, devant être prises en vue de réduire les émissions des sources fixes et mobiles de polluants atmosphériques, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation nationale.



- dans les documents d'orientations et d'objectifs (DOO) des SCoT, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements des PLU, est systématiquement étudiée la pertinence des dispositions suivantes :
  - limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite...) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air,
  - déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,
  - subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
  - introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,
  - restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

## 2.8. Communications numériques

Le département de Seine et Marne a créé un Syndicat Mixte d'Aménagement Numérique, structure départementale dédiée à l'aménagement numérique du territoire.

Le Département a également mis en place un projet de Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du territoire seine-et-marnais qui vise par la création d'un bouclage du réseau de fibre optique les objectifs suivants, traités par phase successives :

- Au moins 28 % des foyers raccordables sous 3 ans
- Au moins 45 % des foyers raccordables sous 5 ans
- Au moins 66 % des foyers raccordables sous 10 ans
- Au moins 99 % des foyers raccordables sous 20 ans.

## 2.9. Plan de Déplacements Urbains d'Île de France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Île-de-France Mobilités (anciennement STIF) a élaboré le PDUIF dans le cadre d'une large concertation qui a associé l'ensemble des acteurs de la mobilité francilienne. Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France après enquête publique et avis de l'Etat.

Le PDUIF a pour ambition de faire évoluer les pratiques de déplacements vers une mobilité plus durable sur la période 2010-2020 dans un contexte de croissance globale des déplacements de 7 %. Pour atteindre une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, d'ici 2020, le PDUIF vise ainsi globalement :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;

- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

D'une manière générale le PDUIF définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

- construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
- rendre les transports collectifs plus attractifs
- redonner à la marche l'importance dans les modes de déplacements
- donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

4 prescriptions s'imposent notamment aux documents d'urbanisme :

- Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux

### **3. RISQUES ET CONTRAINTES**

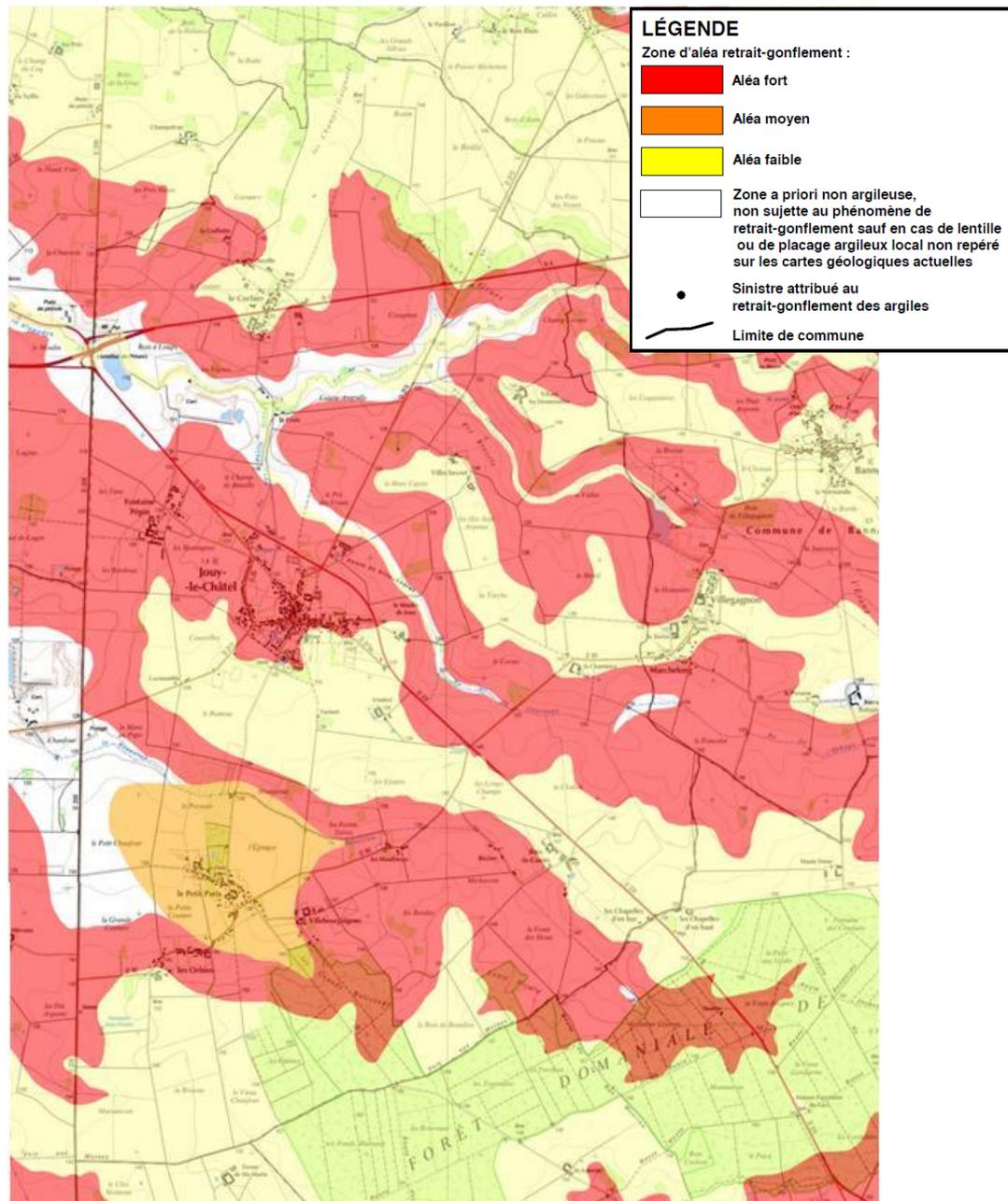
Le territoire communal n'est pas affecté par des risques majeurs, il convient cependant de prendre en compte un certain nombre d'éléments qui sont susceptibles de présenter des contraintes à l'échelle du projet de PLU.

#### **3.1. 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.

A 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.

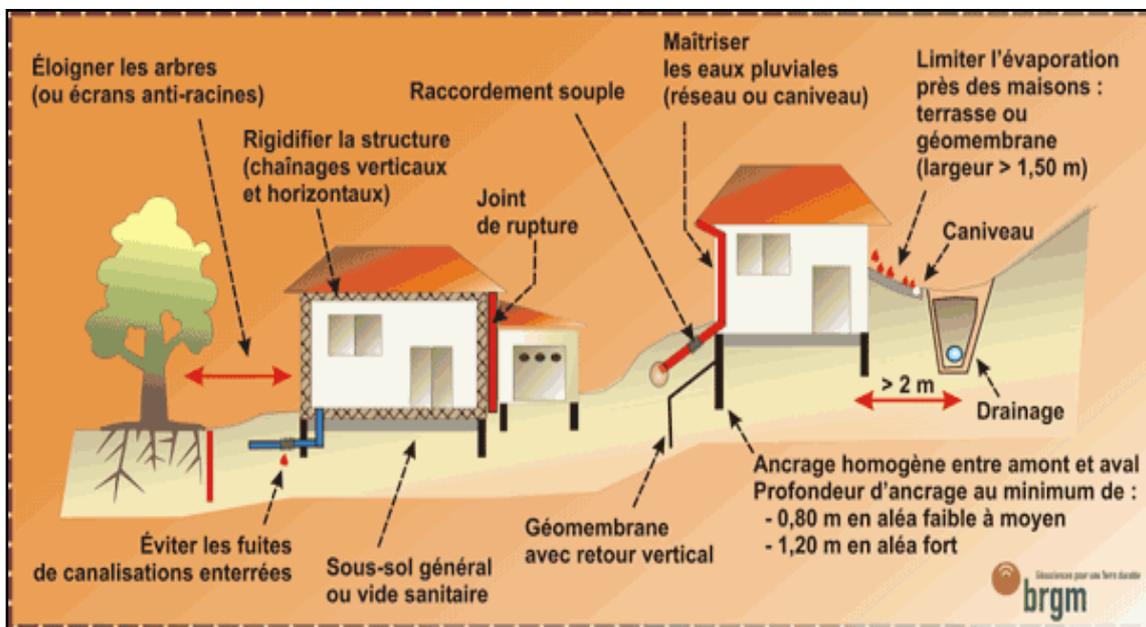


Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement? (source [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) :

*Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A 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.



### 3.2. 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).

### 3.3. 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.

A 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).

La commune est soumise à des risques liés aux inondations par remontée de nappes. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer.

Ce risque d'inondation par remontée de nappes est présent à Jouy le Châtel principalement le long du réseau hydrographique où la nappe est affleurante (source : Georisques – carte nationale de sensibilité aux remontées de nappes).

### 3.4. Risques technologiques

#### 3.4.1. 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'Etat.

Plusieurs ICPE sont présents sur le territoire :

Nom établissement	Adresse d'exploitation	Régime d'autorisation	Statut Seveso	Activité principale	Etat d'activité
CARRIERES ET MATERIAUX DE JOUY LE CHATEL	Les Rougereaux 77970 JOUY LE CHATEL	A – Soumis à autorisation	Non Seveso	Autres industries extractives	En fonctionnement
EARL DE LUGIN (M.DUBOIS°)	Fontaine Pépin 12 rue des Fermes 77970 JOUY LE CHATEL	A – Soumis à autorisation	Non Seveso		En fonctionnement
FONDERIE DE L'ECONOMIE	Rue de Courcelles 77970 JOUY LE CHATEL	Inconnu	Non Seveso		En cessation d'activité

HADDAD Jacques	Le Petit Paris 8 rue de la Hayotte 77970 JOUY LE CHATEL	E- Enregistrement	Non Seveso		En fonctionnement
SOGAL (ex EUROPFIL)	Le Corbier RN 4 77970 JOUY LE CHATEL	Inconnu	Non Seveso	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	En cessation d'activité

#### 3.4.2. 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.

#### 3.4.3. 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 LUNDIN et VERMILLON qui relèvent du code minier.

### 3.5. 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 :

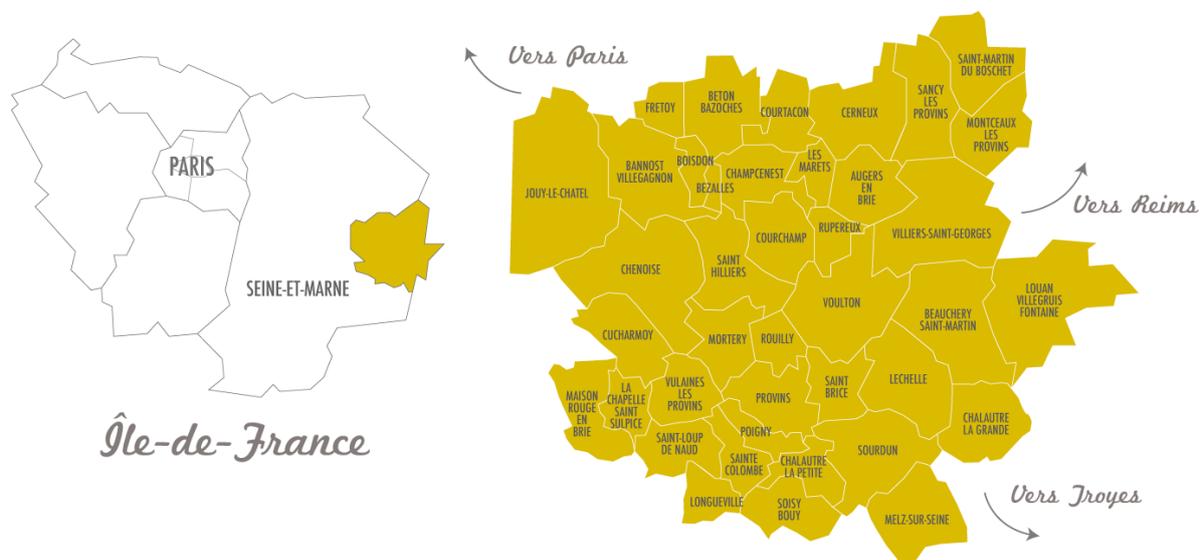
N° Identifiant	Raison sociale	Nom usuel	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
IDF7701332	Coopérative agricole de la Brie-Est (CABE)	Coopérative agricole		
IDF7701389	Groupe JPE (ex BS) ; ex France Chimie		Lieu-dit Les Rougereaux	Activité terminée
IDF7701604	CASSOTI (Léon)		1 rue du Moulin	
IDF7701629	Lahure		Chemin du cimetière	Activité terminée
IDF7702367	RAMBACH Jean-Jacques 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 ECONOMIQUES A MELUN	Société générale des Chemins de fer économiques à Melun	Gare de JOUY LE CHATEL	

# 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 :

- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
  - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, tertiaire, commerciale, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
  - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du code général des collectivités territoriales.
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.
  - Promotion du tourisme, dont la création d'offices du tourisme
- AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE
  - Élaboration, révision et suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) et études connexes. Schéma de secteur. Déclinaison du Plan de Déplacements Urbains (P.L.D....)
  - Création et réalisation de Zones d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire.
  - Conception, construction, exploitation et commercialisation d'infrastructures, de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes. (Adhésion au syndicat Seine et Marne Numérique).

- Création, aménagement et entretien de liaisons douces y compris leur signalisation.
  - Création et aménagement des sentiers de randonnée.
  - Gestion du service intercommunal d'assistance en matière d'urbanisme chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- AMÉNAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION D'AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
    - Pour l'exercice de cette compétence, la Communauté de Communes adhère au Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation du Grand Provinois (S.M.E.P. du Grand Provinois).
- COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS DES MÉNAGES ET ASSIMILÉS.
    - Pour l'exercice de cette compétence, la Communauté de Communes adhère au syndicat Mixte pour l'Enlèvement et Traitement des Ordures Ménagères – Gestion Ecologique Economique à Objectif de Développement durable pour l'Environnement (S.M.E.T.O.M. – G.E.E.O.D.E.)

### LES COMPÉTENCES OPTIONNELLES

- VOIRIE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE
  - Création ou aménagement et entretien des voiries d'intérêt communautaire
- POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL, DU CADRE DE VIE, D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE
  - Elaboration d'un Programme Local Habitat et mise en œuvre des actions qui en découlent.
  - Etude et réalisation d'OPAH intercommunales.
  - Mise en œuvre d'actions d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées.
  - Coordination de la politique du logement des personnes âgées et/ou handicapées.
  - Gestion des logements sociaux d'intérêt communautaire.
- PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET SOUTIEN AUX ACTIONS DE MAITRISE DE LA DEMANDE D'ÉNERGIE
  - Animation, étude et concertation dans le domaine de la gestion et de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques : mise en œuvre des SAGE.
- ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS
  - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

### COMPÉTENCES FACULTATIVES

- TRANSPORTS
  - Étude, création et gestion des transports collectifs en lien avec le S.T.I.F. Participation financière aux lignes inscrites dans le réseau Est Provinois.
  - Gestion du système de Bus à la demande mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes - B.A.LA.DE.
- ASSAINISSEMENT

- Contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs et réhabilitation des installations en A.N.C.

- EAU

Transport de l'eau dans le cadre d'un maillage de réseaux d'eau potable.

- DÉVELOPPEMENT SOCIO-CULTUREL

- Etude, définition et mise en place d'une politique culturelle.
- Organisation et animation d'activités culturelles ou sociales.
- Favoriser la diffusion des pratiques culturelles, notamment du théâtre (scènes rurales...), de la danse, de la musique et des arts plastiques en milieu scolaire et hors temps scolaire.
- Soutien à l'organisation et à la promotion d'activités culturelles à rayonnement communautaire, notamment associatives, en complémentarité avec les actions des communes.

- SERVICES A LA PERSONNE

- Création, aménagement et gestion des maisons de santé pluridisciplinaires.
- Service de portage de repas à domicile.
- Mise en place et gestion de la carte du provinois pour un accès à des services publics avec un tarif spécifique pour les habitants de la communauté de communes.

- GESTION DE LA GENDARMERIE DE VILLIERS-SAINT-GEORGES

- Gestion d'un immeuble destiné à héberger la caserne de gendarmerie de Villiers-Saint-Georges.

- ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE

- Création, aménagement et gestion de services de Relais Assistantes Maternelles sédentaires et itinérants.
- Création et gestion des Accueil de Loisirs Sans Hébergement (A.L.S.H) fonctionnant exclusivement pendant les vacances scolaires et mercredis après la classe ou toute la journée en cas de fermeture d'une école sur une commune le mercredi matin.

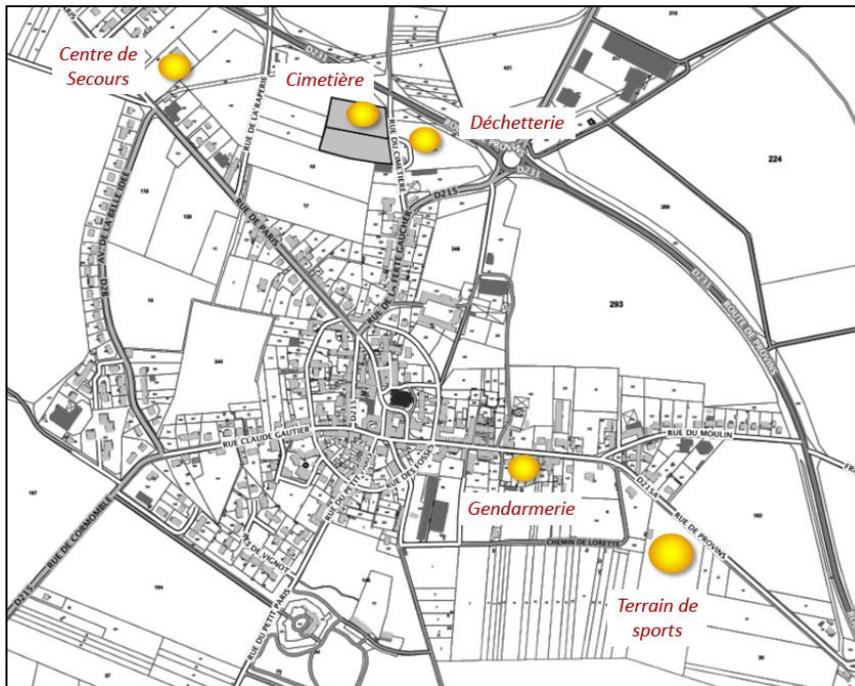
## **2. EQUIPEMENTS ET SERVICES**

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

### 2.1. Equipements scolaires

Jouy le Chatel 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.

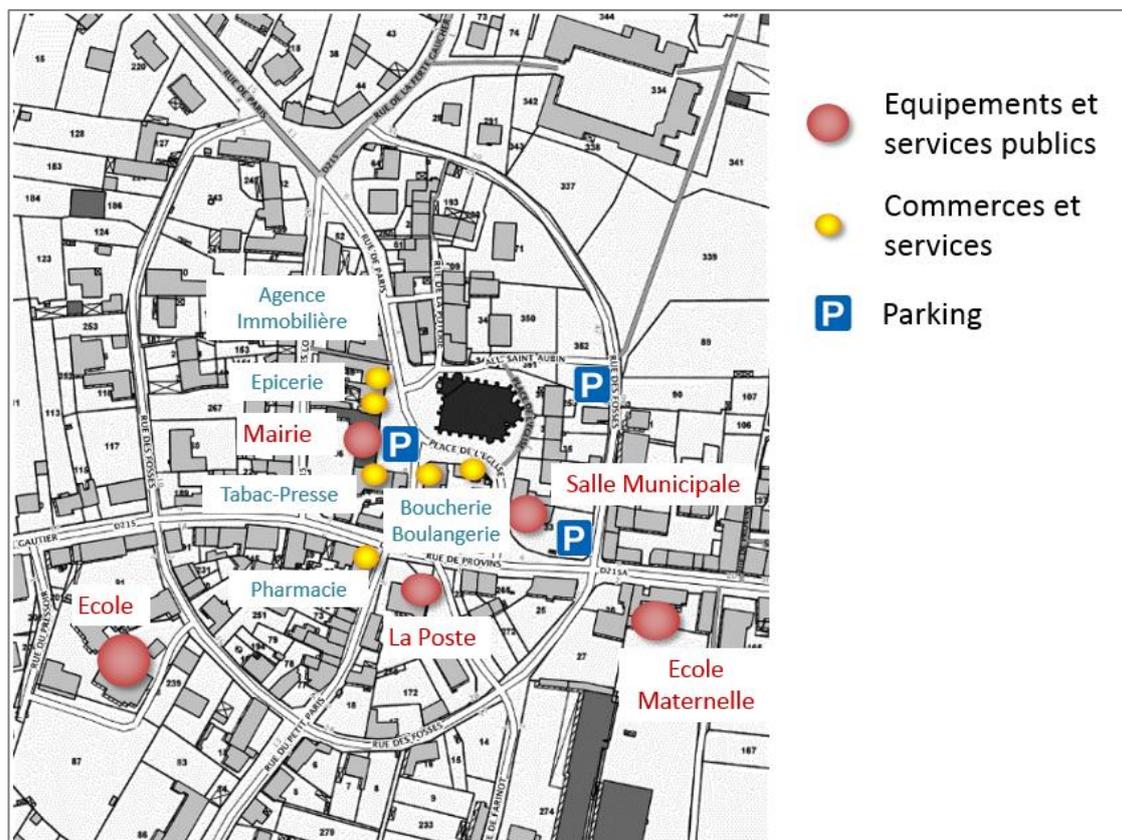
## 2.2. Equipements et commerces de proximité



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, La Poste...)

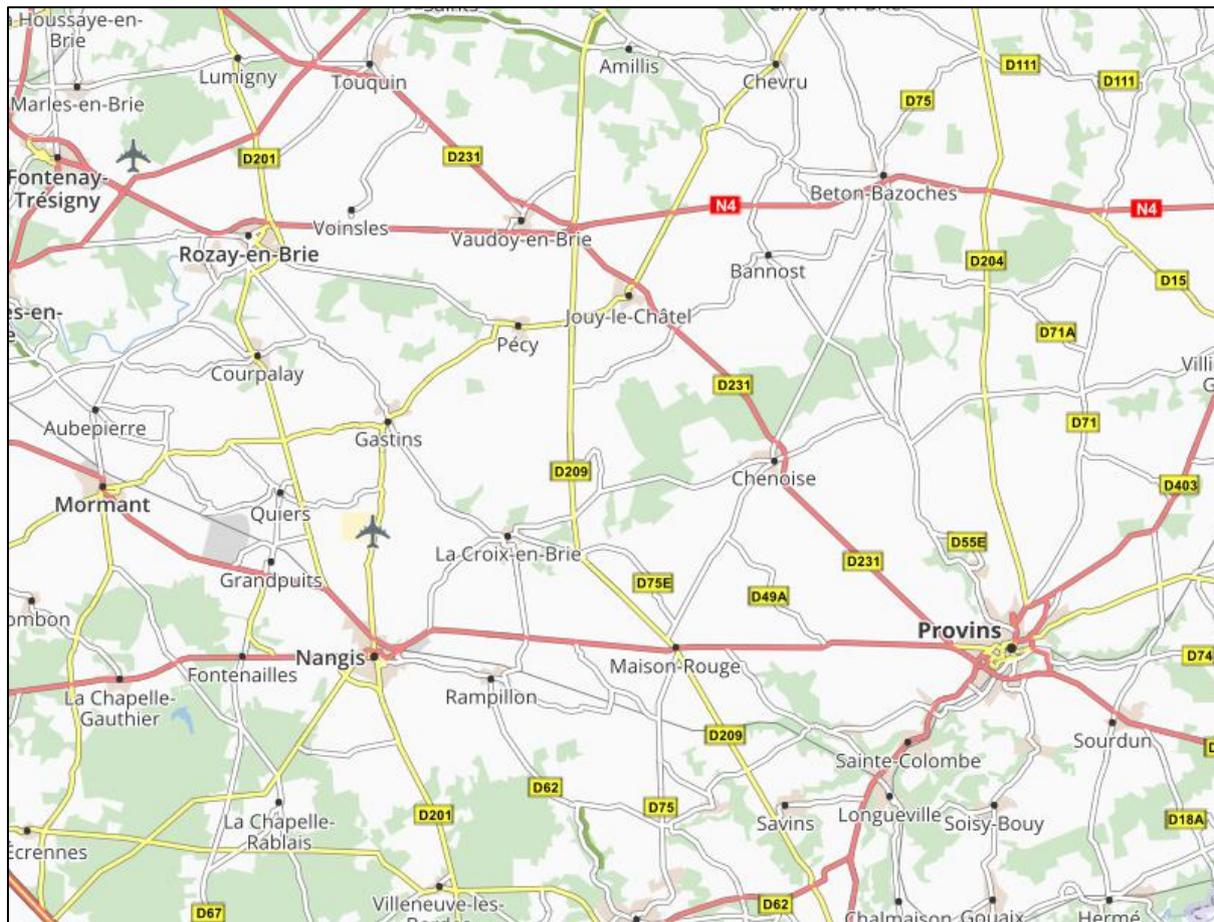
Un tissu commercial est également présent en cœur de bourg avec des commerces alimentaires (boulangerie, boucherie, épicerie, ainsi qu'un tabac-journaux)

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 DEPLACEMENTS

### 3.1. Voies de communication



A 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. A 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.

### 3.2. Déplacements

#### 3.2.1. Déplacements individuels

A l'instar de nombreuses communes de l'Est de la Seine et Marne, Jouy le Chatel est une commune résidentielle, marqué 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 apparait nettement que la voiture individuelle reste le moyen de déplacement le plus usité à l'échelle de la commune.

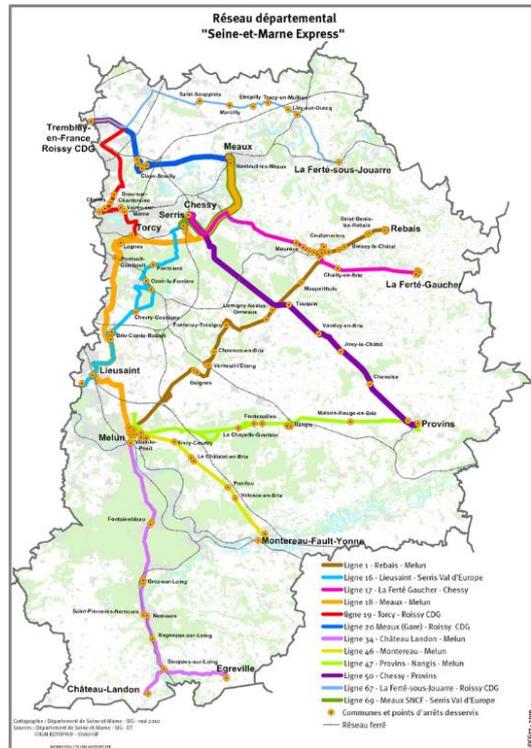
### 3.2.2. Déplacements collectifs

Jouy le Chatel 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.

### 3.2.3. Chemins doux

La commune de Jouy le Chatel 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 projet de PLU.



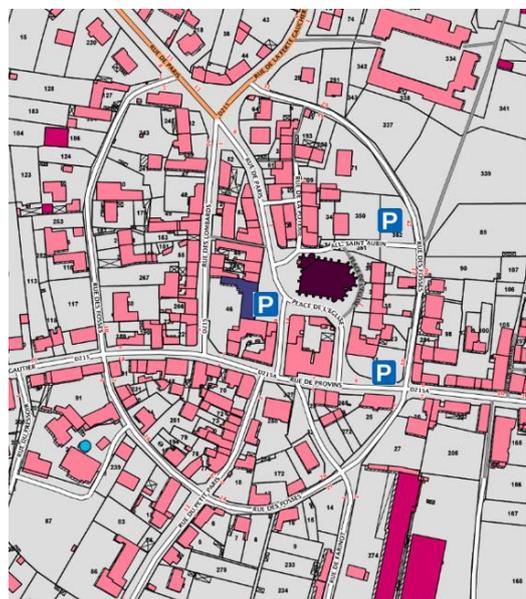
## 3.3. Stationnement

### 3.3.1. Capacité de stationnement

La commune de Jouy le Chatel 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).

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

A noter, l'absence pour l'instant d'espace spécifique destiné au stationnement et à la recharge des véhicules électriques.



### 3.3.2. 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.

A 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 présents rue de Farinot se doit d'être anticipée afin de pouvoir éventuellement créer de nouveaux espaces de stationnement.

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 couvrir l'ensemble du territoire de la communauté de communes par la fibre entre 2016 et 2021.

## **5. GESTION DES DECHETS**

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 plastiques 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 autre 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**

### **6.1. Eau Potable**

L'alimentation en eau potable de la commune s'effectue à partir d'un captage localisé sur la commune voisine de Bannost-Villegagnon. L'eau distribuée présente une qualité moyenne à bonne.

Un captage est présent sur la commune : Jouy-le-Châtel 1 qui a été abandonné en 2007.

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).

### **6.2. 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 Chatel et sous la forme d'un assainissement individuel au droit des autres espaces urbanisés (hameaux, écarts).

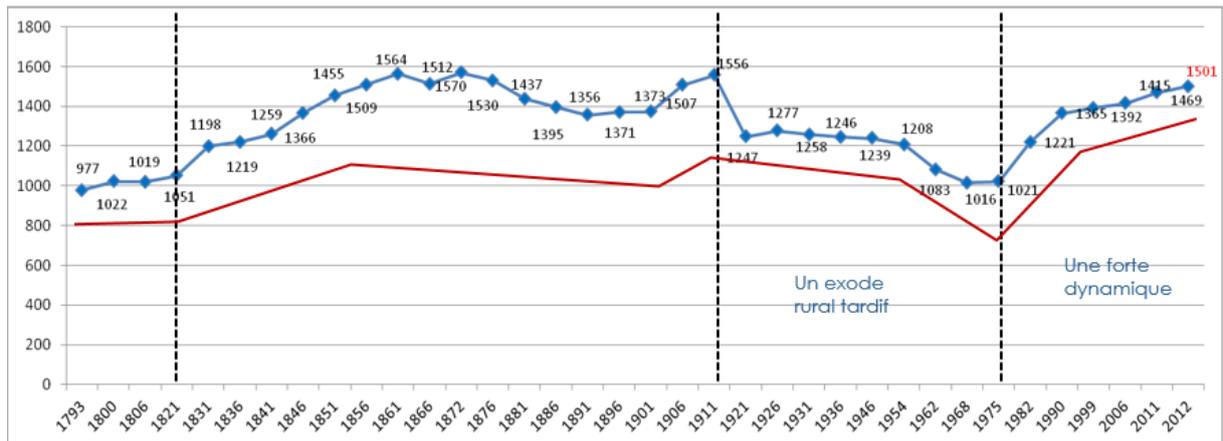
Le bourg est équipé d'une station de traitement de type boues activées prévues pour un traitement de 600 EH. Cette unité de traitement présente de nombreux dysfonctionnement et il est prévu la réalisation d'une nouvelle unité de traitement (1420 EH).

## **B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**

### **1. POPULATION ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES**

#### 1.1. Evolution de la population

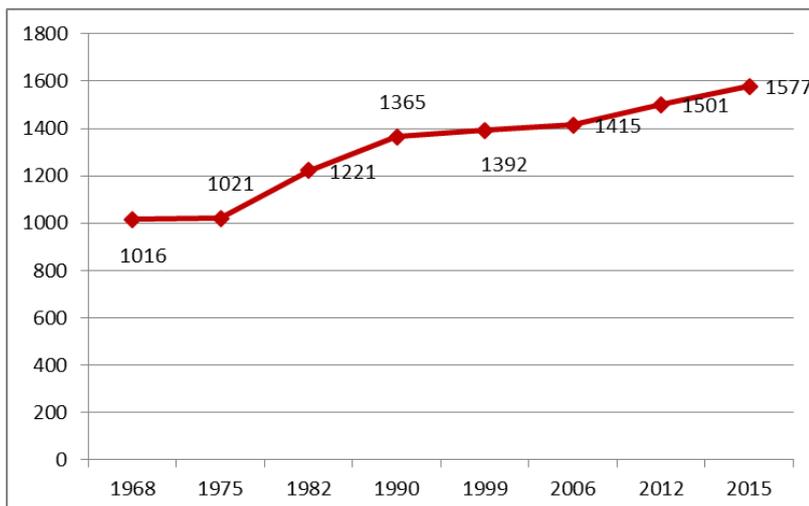
##### 1.1.1. Evolution générale



Bourg rural ayant connu très tôt une progression de sa population, Jouy le Chatel 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.

A 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.

##### 1.1.2. Caractéristiques des évolutions récentes

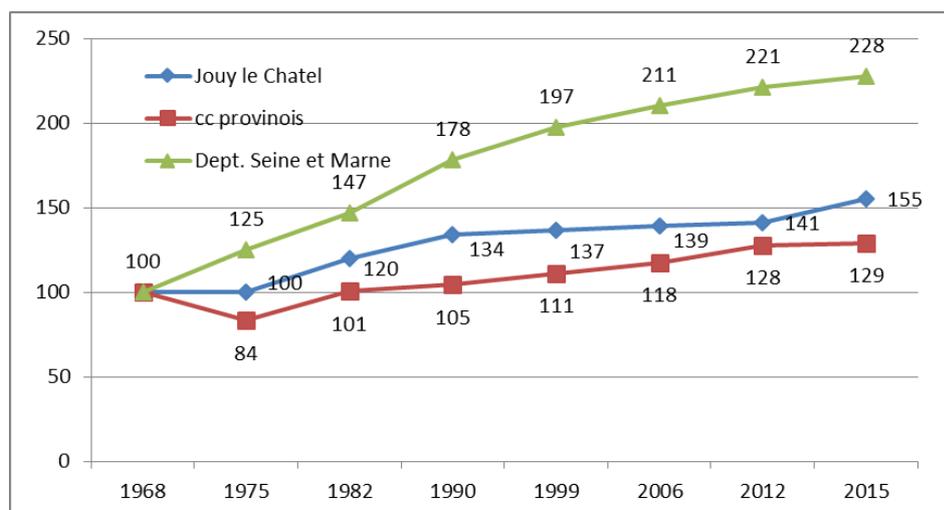


La population communale connaît à l'instar de nombreuses autres communes de Seine et Marne une progression continue.

Depuis 1975 la croissance moyenne annuelle de la population communale est de l'ordre de 1,28 % et s'inscrit totalement dans la dynamique de développement du département de Seine et Marne. Après une petite phase de stagnation, la dynamique

démographique amorce à nouveau une reprise, sur la période récente (2012-2015) la croissance annuelle moyenne est de l'ordre de 1,9 %/an.

### 1.1.3. 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 lié à un

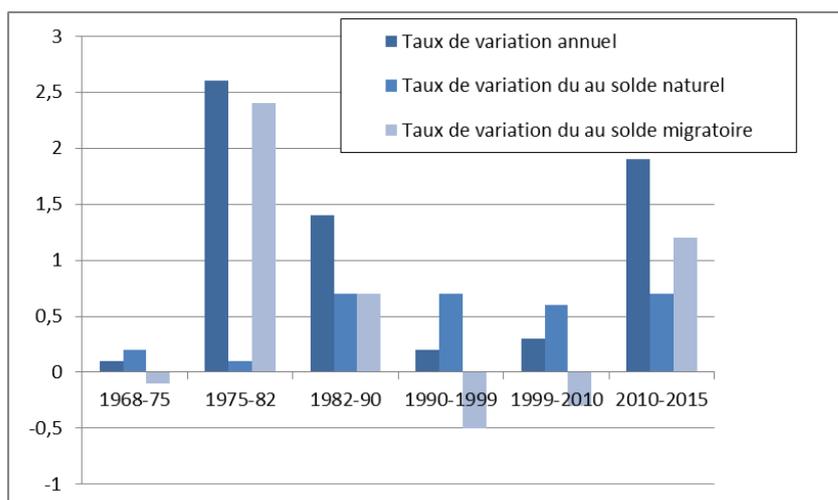
foncier moins onéreux, le développement de l'offre de transport même si celle-ci peut paraître insuffisante.

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 Chatel au regard son positionnement à proximité de la RN 4 de Provins, mais également de Coulommiers, la présence d'une ligne régulière de transport en commun, ainsi qu'une 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.

### 1.1.4. Caractéristiques des évolutions démographiques

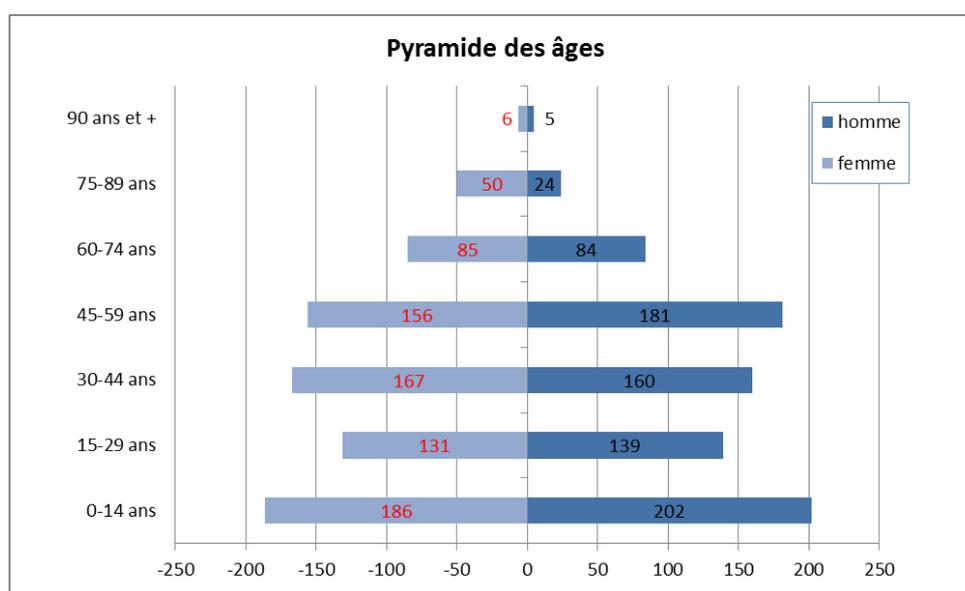
L'évolution démographique de la commune est relativement atypique au regard des évolutions générales. En effet, si l'amorce de la croissance démographique au début des années 70 est exclusivement due à l'arrivée de nouveaux habitants, à partir des années 80 la croissance de la population est essentiellement 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.



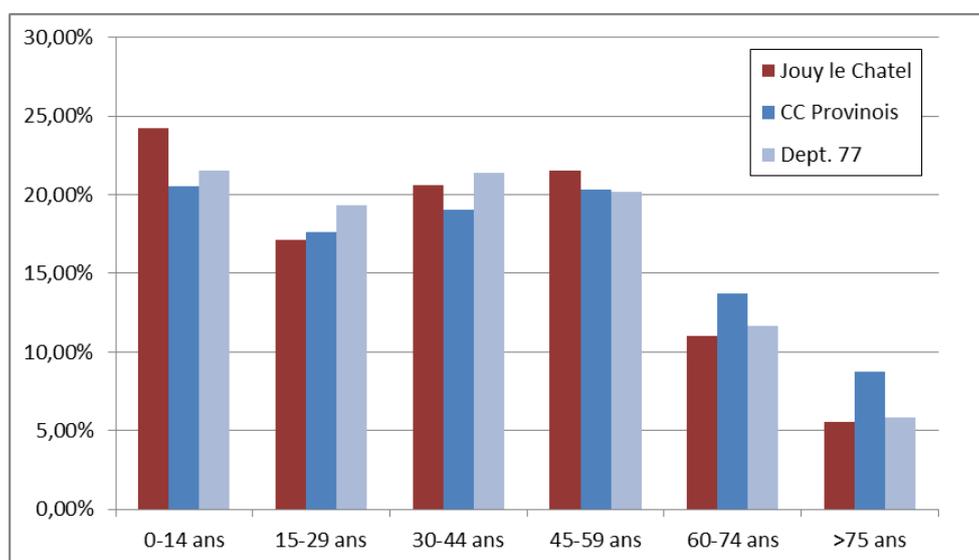
## 1.2. Structure de la population communale

### 1.2.1. Composition de la population

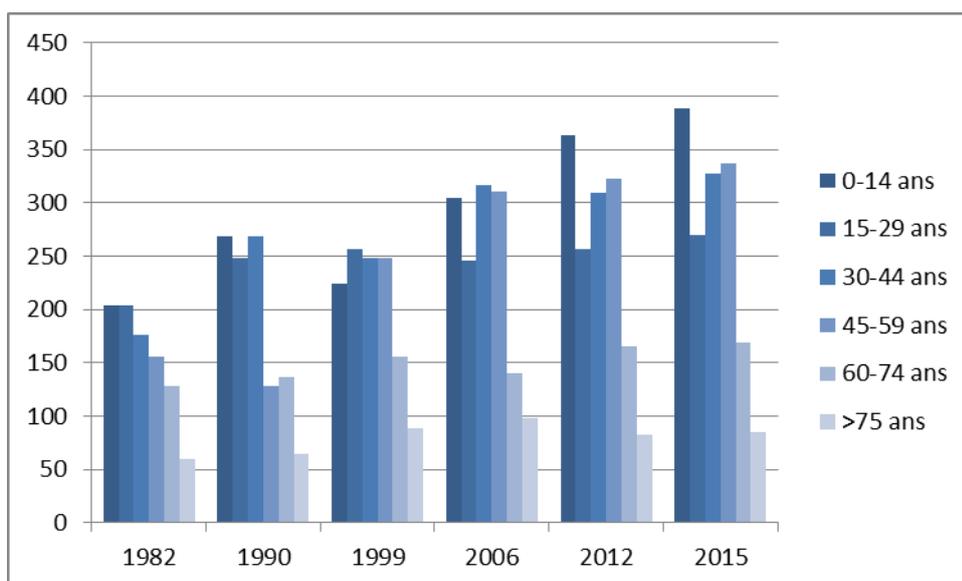
La population communale se caractérise par une assise large, la part des moins de 15 ans occupant une place importante dans la structure de la population. A l'image de nombreuses autres communes, la tranche d'âge des 15-30 ans se restreint en raison du positionnement de la commune qui implique un départ 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 Chatel, où les habitants s'installent tout en conservant leur emploi, en particulier dans la grande couronne parisienne.



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



### 1.2.2. Evolution détaillée



La population communale est jeune et la part des moins de 15 ans ne cesse de progresser.

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

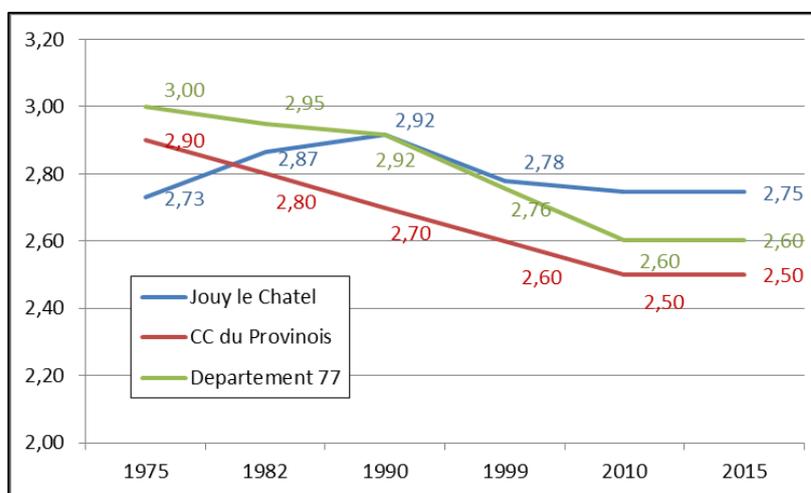
La part des 30-44 ans progresse ainsi que celle des 45-60 ans confortant le caractère résidentiel de la commune, avec une population en provenance le plus souvent de l'Ouest du département ou de la grande couronne qui s'installe sur la commune tout en conservant son emploi au sein de cette zone. La présence 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.

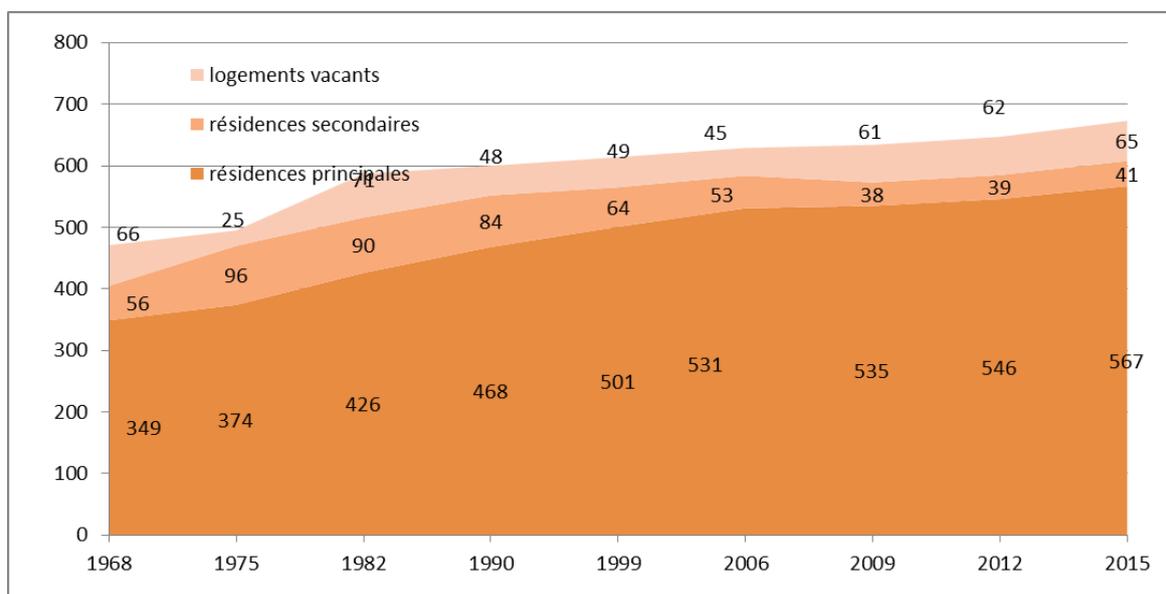
## 2. MENAGES

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 Chatel reste importante avec plus de 2,7 pers par logements.



### 3. LOGEMENTS

#### 3.1. Evolution 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.

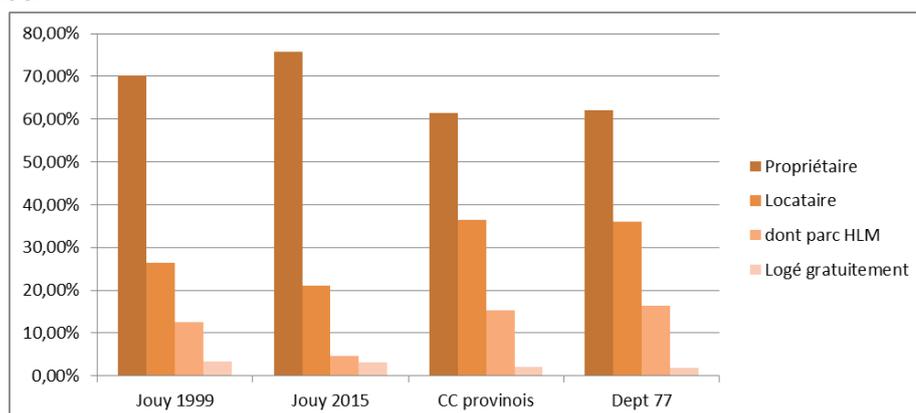
A noter également la nette diminution des résidences secondaires, au bénéfice des résidences principales.

Cette progression du parc de logements (en moyenne 0,6%/ an sur la période 1999-2015) est encore plus marquée au niveau des résidences principales qui ont connu une progression moyenne de 0,8 %/an sur la même période.

#### 3.2. 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.

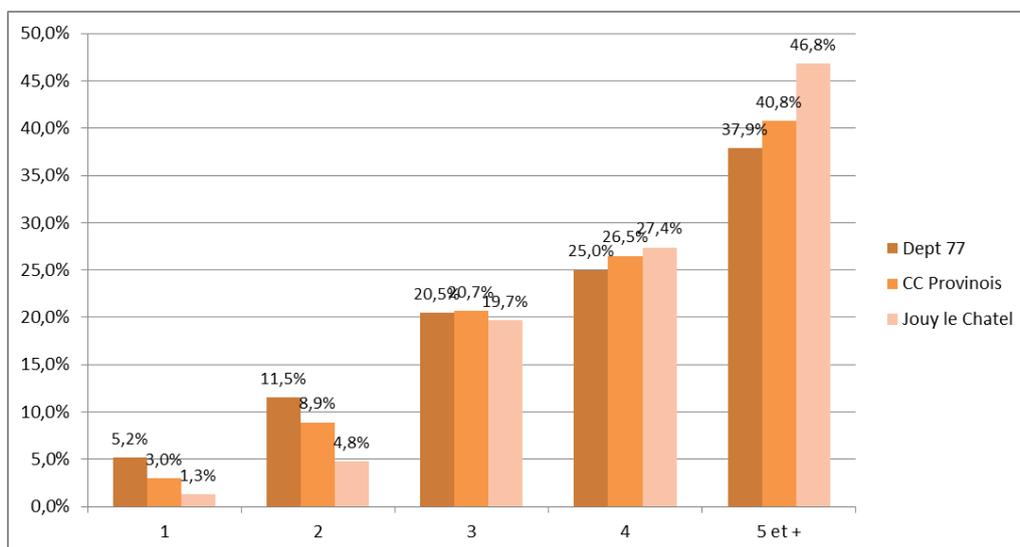
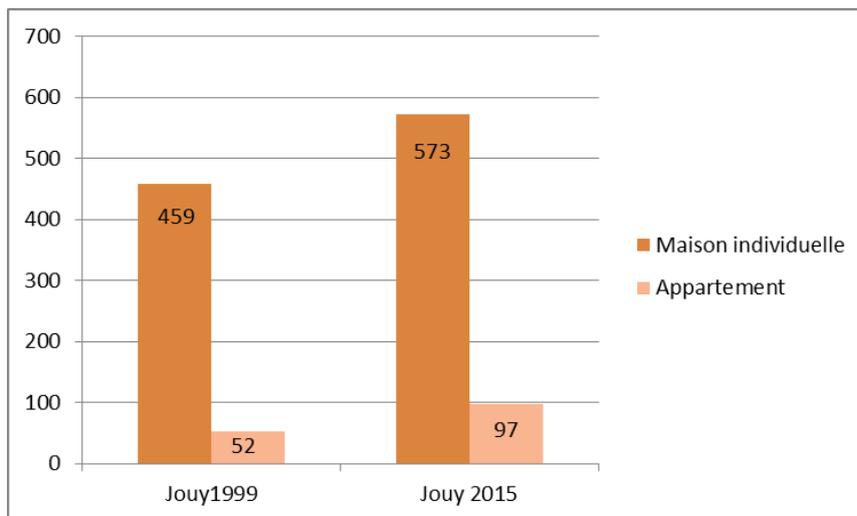
Aujourd'hui Jouy le Chatel amorce une phase de transition dans la composition de son parc. En effet, si un projet de lotissement est en cours de réalisation, il convient également de souligner la réalisation d'une opération de



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 Chatel reste une commune de propriétaire logeant principalement dans des logements individuels, confortant le caractère rural du bourg.

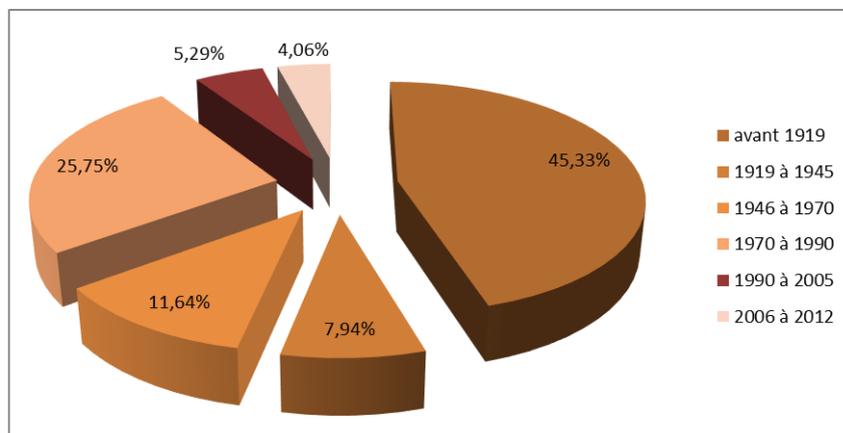
Les logements sont de grande taille : les T4 et T5 prédominent largement répondant de manière effective à la typologie de la population essentiellement composée de ménages actifs avec enfants.



### 3.3. Age du parc

L'importance de la commune dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, se retrouve dans la composition du parc. Encore aujourd'hui et malgré le développement du parc de logements, près de 45% des logements recensés sur la commune datent d'avant 1919.

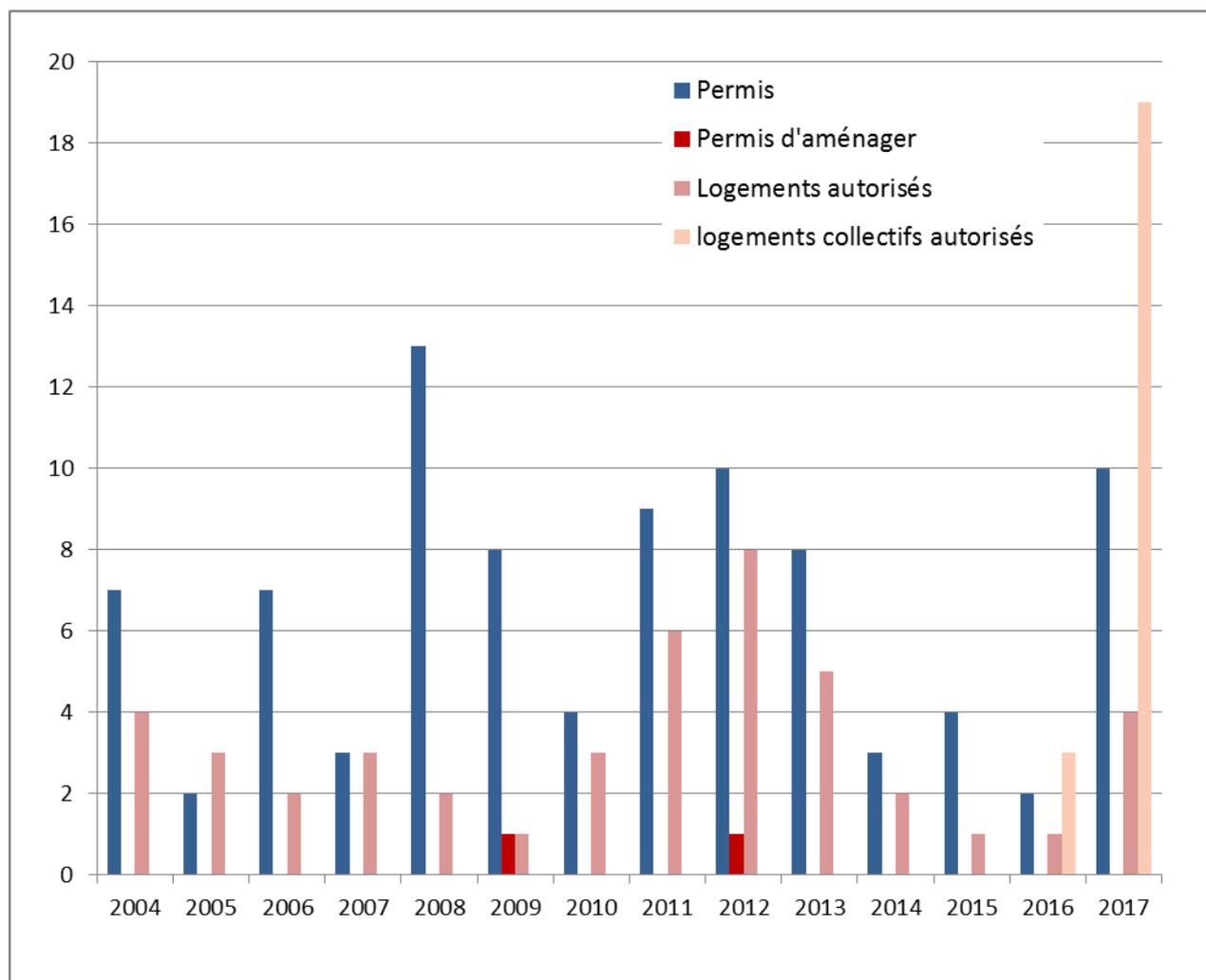
La dynamique de construction apparait particulièrement prégnante entre 1970 et 1990, ¼ des constructions existantes datant de cette période.



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

Depuis 1990 et jusqu'en 2012, 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.

### 3.4. 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 2015 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 apparait comme relativement soutenu avec la création moyenne annuelle d'environ 3 logements sur la période 1999-2015.

## **4. ELEMENTS DE SYNTHESE**

### **4.1. Analyse et évolution habitat/population**

Jouy le Chatel 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 1,22 %/an, durant la même période la croissance du parc des résidences principales a été de 1,15 %/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
1999-2010	+ 0,84 %/an	+ 0,34 %/an	+ 0,17 %/an
<b>2010-2015</b>	<b>+ 1,04%/an</b>	<b>+ 1,20%/an</b>	<b>+ 1,96%/an</b>

Cette croissance n'est cependant pas uniforme au cours des décennies. On constate que la période récente 2010-2015 se caractérise par une tendance en hausse avec sur cette période une progression annuelle de la population, de l'ordre de 1,96 %.

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 Chatel conserve un taux moyen d'occupation par logements stable, avec une taille des ménages de l'ordre de 2,7 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 2010 et 2015, ce sont **141 nouveaux habitants** qui ont été recensés sur la commune et **66 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 Chatel 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 logement à l'échelle de la commune est générateur d'un gain net de population.

## 4.2. Estimation des besoins en logements

L'estimation des besoins de réalisation de logement à l'échelle d'une collectivité est réalisée à partir de projections basées sur les évolutions passées et la définition de perspectives d'évolutions démographiques et de taille des ménages. Au regard des évolutions démographiques récentes, la poursuite de la croissance devrait se faire à la fois par le solde naturel et le solde migratoire.

L'appréhension des besoins en logements, essentiellement basée sur une approche statistiques, ne permet de donner qu'un aperçu de la tendance d'évolution de la commune. Cette tendance étant cependant fortement conditionnée par de nombreux facteurs externes qui ne rentrent que très peu en ligne de compte dans la définition des chiffres bruts issus de l'analyse statistique.

En effet, le caractère rural et la qualité du cadre de vie tendent à une sédentarisation accrue des habitants et d'autre part le statut de la commune fait que la décohabitation des jeunes se fait nécessairement en dehors de la commune.

Cette évaluation des besoins en logement et la définition d'une politique communale d'évolution urbaine est basée sur l'estimation du point mort (ou point d'équilibre), les besoins en termes de renouvellement du parc et surtout la définition d'un scénario de croissance sensiblement cohérent avec les évolutions passées et actuelles de la commune.

*Explication du point mort : le point mort a pour objet de définir le potentiel de logement à créer pour le maintien d'une population équivalente. L'objet du point mort est de mesurer les différents mouvements qui affectent le parc de logements et la population et plus particulièrement : **le renouvellement** (nombre de logements créés pour compenser les logements vétustes ou désaffectés, ces besoins sont liés à l'obsolescence d'une partie du parc et sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti...), **le desserrement** (le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre). Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.*

A l'échelle de Jouy le Chatel, le renouvellement du parc sur la période de 1999 à 2015 est négatif, caractéristique relativement courante dans les communes rurales, qui sont peu voire jamais affectées par des opérations de renouvellement urbain. Au contraire, le plus souvent on constate une forte reprise du bâti ancien et des résidences secondaires.

A l'échelle de la commune, le parc vacant apparait en progression sur la période 1999-2015. Cette valeur (65 logements vacants recensés en 2015) est cependant à pondérer. En effet, une partie de ce parc vacant est composée de logements en cours de réalisation non occupés. Une estimation de l'ordre d'une quarantaine de logements vacants semble plus cohérente au regard du fonctionnement du parc résidentiel de la commune, et s'inscrit dans la taille moyenne du parc vacant constaté au cours des dernières décennies.

Le desserrement n'impacte pas l'analyse des évolutions du parc. En effet, la commune possède un taux moyen d'occupation par logement qui n'a pas varié au cours de la dernière décennie. Cette absence de logement nécessaire au desserrement des ménages ne veut pas dire qu'il n'y a pas de besoin local, encore que celui-ci reste modéré au regard de la

nature de la commune. Il souligne surtout la dynamique démographique liée au solde naturel et à la composition des ménages de la commune.

En effet, bien que le parc tende à se diversifier et à s'étoffer dans sa composition avec une progression des logements de petite taille, le parc est essentiellement composé de logements individuels de grande taille, destinés à accueillir des familles.

Le point d'équilibre annuel sur la commune, si l'on estime le parc vacant à une quarantaine de logements, pour la période 1999-2015 est négatif (-2,3).

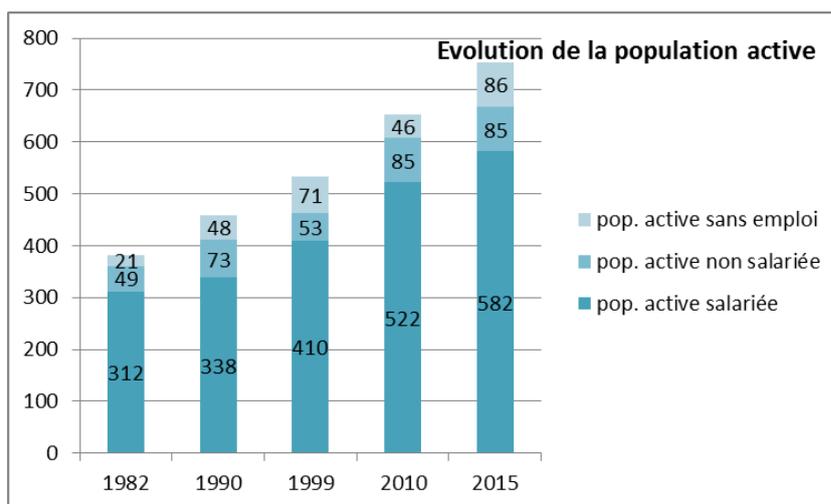
Le fait que ce chiffre soit négatif traduit une typologie spécifique de la commune qui s'inscrit dans le vaste ensemble des communes rurales en cours de périurbanisation. Le parc de logement croit de façon modéré, et moins vite que la population. L'accueil de nouveaux habitants, associé à un solde naturel dynamique sont aujourd'hui les caractéristiques principales de la commune.

**Au regard de ces premiers éléments, il ressort de l'analyse statistique que toute création de logement à l'échelle de la commune génère un gain net de 2,7 habitants.**

## 5. ECONOMIE ET ACTIVITES

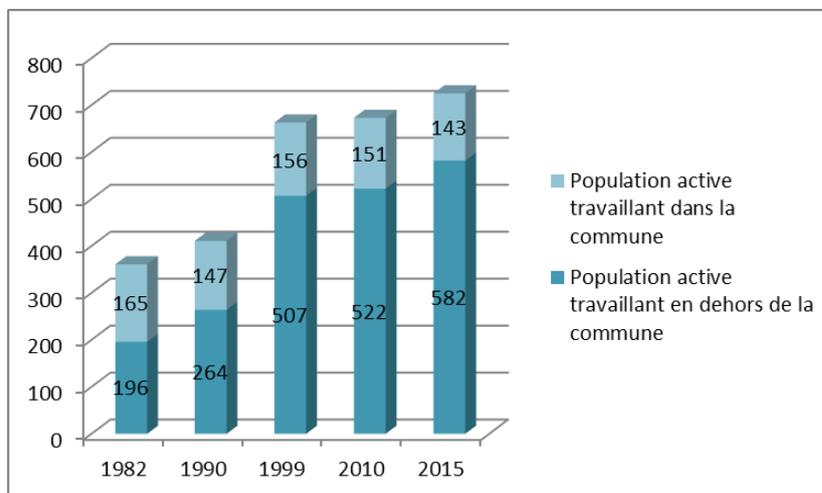
### 5.1. Actifs communaux

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 8,5 % de la population active.



### 5.2. Lieu de travail des actifs

La part des actifs résidents reste relativement stable aux alentours de 140-150 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.



### 5.3. Emplois communaux

Jouy le Chatel reste toutefois un espace d'emplois. En effet, ce sont environ 269 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'emplois reste relativement stable au cours du temps

### 5.4. 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.

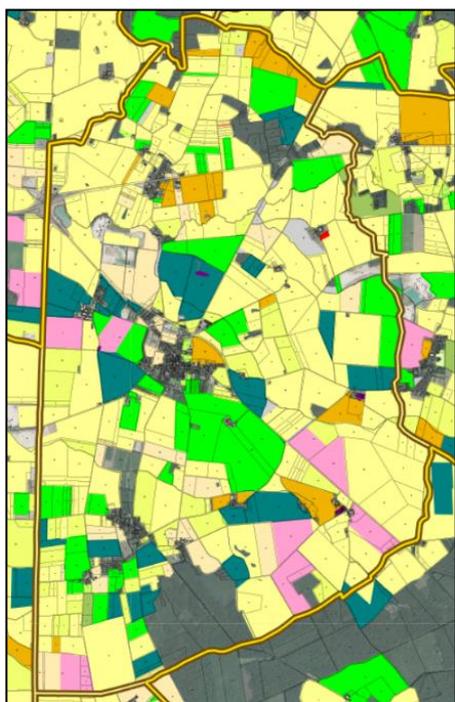
Les commerces alimentaires de base (boulangerie, épicerie, boucherie,...) sont présents au cœur du bourg.

Concernant les activités artisanales, plusieurs entreprises liées au bâtiment sont installées sur la commune, non seulement au niveau du bourg mais également dans les différents hameaux. A noter par exemple 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, ou encore des entreprises dans le hameau du Corbier.

A la différence d'autres communes, l'activité économique est relativement « éparpillée » au niveau géographique. En effet, la commune ne dispose pas de zone spécifiquement dédiée à l'exception d'un petit secteur à l'Est du bourg.

### 5.5. Activités agricoles

#### 5.5.1. 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.

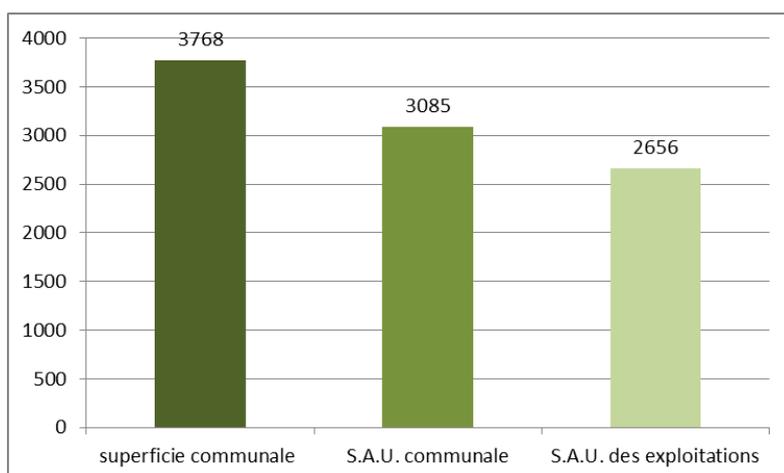
Cette orientation technico-économique se traduit nettement dans le cadre des assolements de la commune avec une prédominance du blé et du maïs pour les céréales et des oléo-protéagineux.

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.

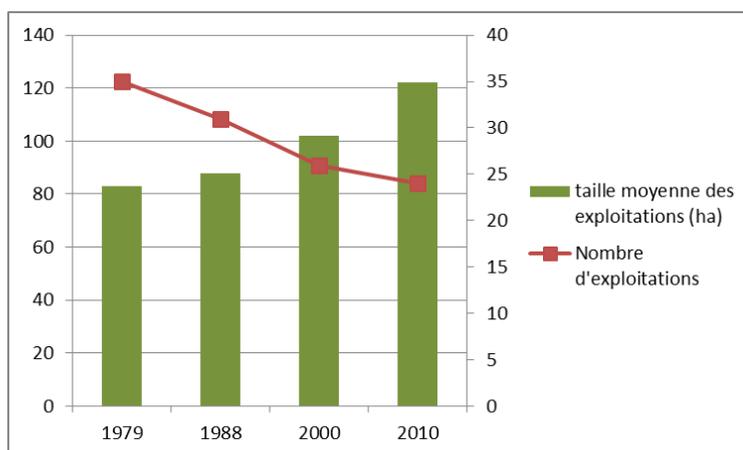
### 5.5.2. Structures agricoles



Jouy le Chatel 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 recensées 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.

## 5.6. Activités extractives

### 5.6.1. 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.

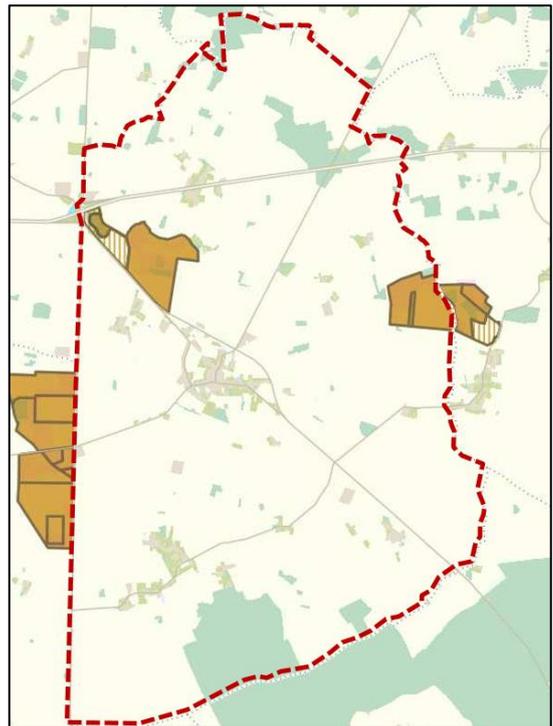
La situation géologique de la commune au cœur du plateau de Brie offre d'intéressantes perspectives en matière de valorisation des calcaires massifs. Extraits et partiellement traités sur place, les calcaires permettent d'offrir une alternative intéressante aux alluvions calcaires extraites dans les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



### 5.6.2. Etat 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 Pécly est également concernée par cette activité.

Les deux sites d'extraction présents sur la commune couvrent une emprise globale de 177 ha



### 5.6.3. 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'Etat ;
- 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.

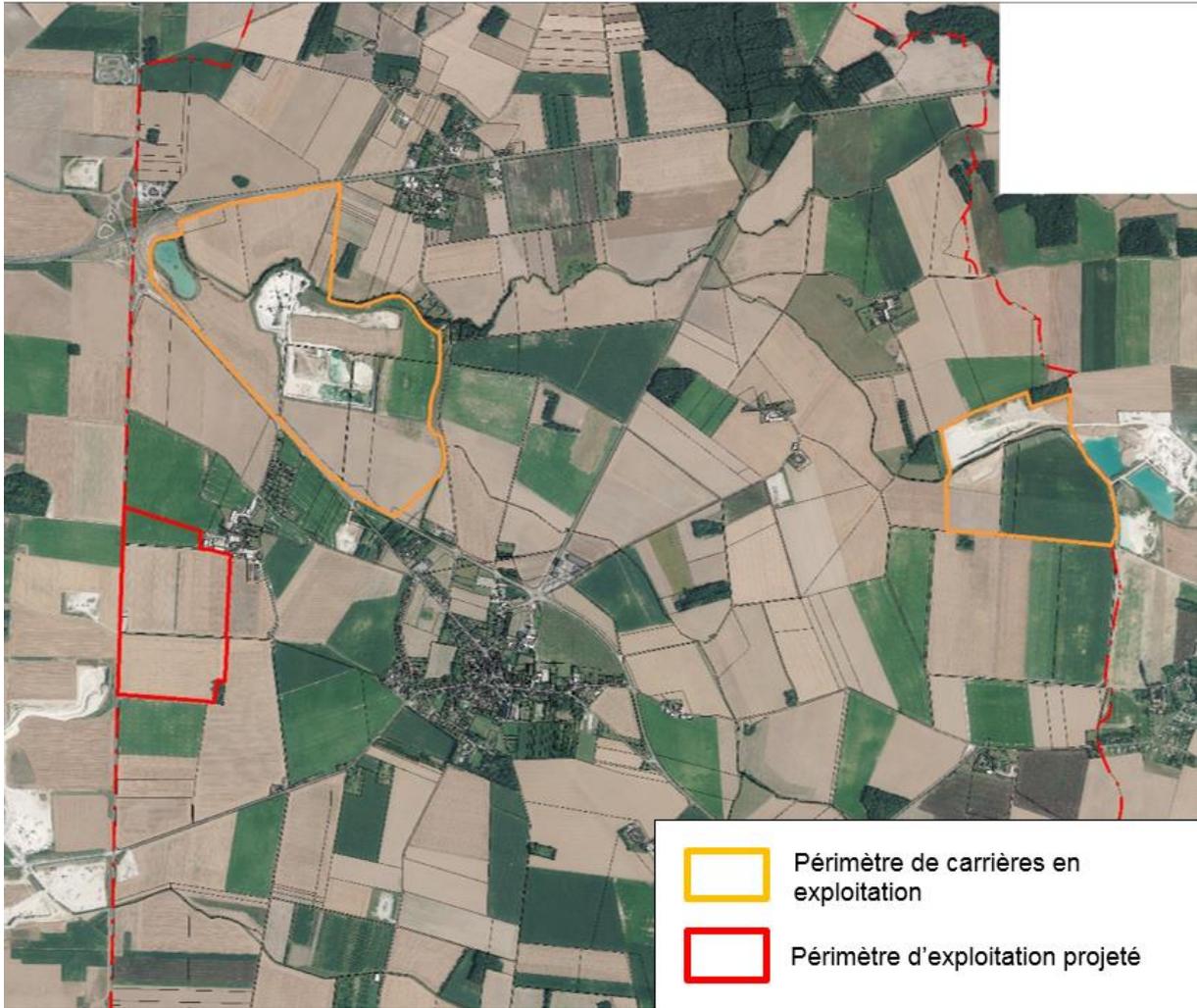
L'arrêté préfectoral d'autorisation précise :

- 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'Energie (DRIEE).

#### 5.6.4. 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 44,62 ha.



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

Pôle relais à l'échelle de l'Est seine-et-marnais, à l'interface entre l'agglomération provinoise et la route nationale 4, bénéficiant d'un positionnement intéressant à l'échelle de l'Est seine-et-marnais, la commune de Jouy le Chatel 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 Chatel 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 projet de 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 Chatel 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 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 projet de 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.

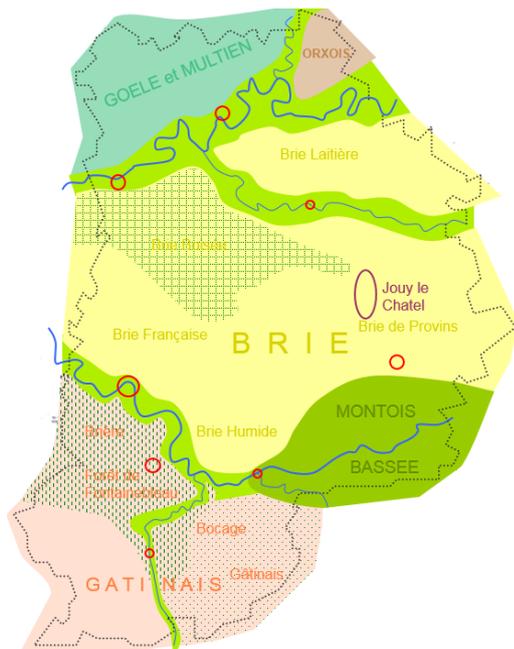
La place importante occupée par l'agriculture dans le fonctionnement économique communal va également conduire à la mise en œuvre d'objectifs susceptibles de permettre d'assurer la préservation des outils de production liés à cette activité, par la protection des terres agricoles au sens large et par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

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## A. CADRE PHYSIQUE ET GEOGRAPHIQUE

### 1. CADRE GEOLOGIQUE

#### 1.1. Echelle micro-régionale : le plateau de Brie



Jouy le Chatel fait partie intégrante de la région naturelle de la Brie.

Au sein de la mosaïque des régions naturelles qui couvrent l'espace seine-et-marnais, le territoire de Jouy le Châtel se trouve intégralement compris dans la région naturelle de la Brie qui caractérise toute la partie centrale du département de Seine et Marne et déborde sur la région Champagne Ardenne.

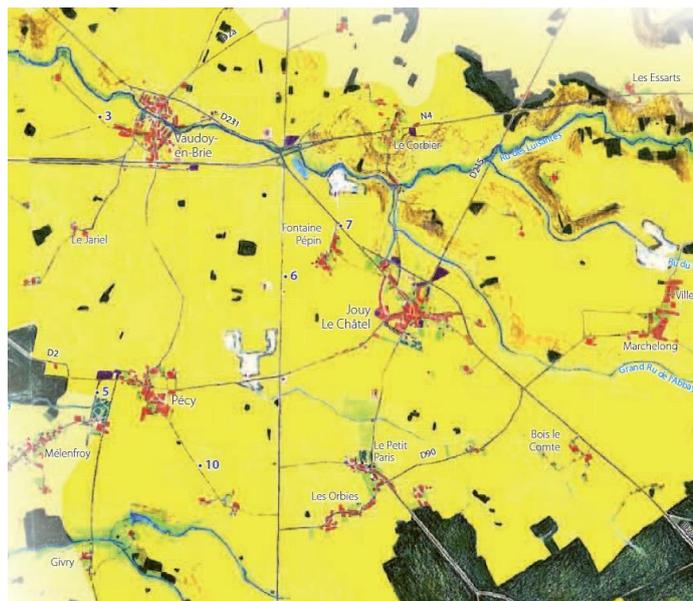
Le plateau de Brie est une importante contrée à l'Est de Paris, entre Seine et Marne. Son paysage est fait de plateaux et de vallées encaissées, dont les principales sont celles du Petit et du Grand Morin, de l'Yerres et de la Voulzie. Le nom viendrait du gaulois briga, désignant une hauteur défensive.

Le plateau correspond pour l'essentiel à la couche de calcaire sannoisien, souvent silicifié en meulière et recouverte de limons fertiles, et va de 85 m à l'Ouest à 255 m à l'Est où il se termine par la côte d'Île-de-France.

#### 1.2. Echelle locale

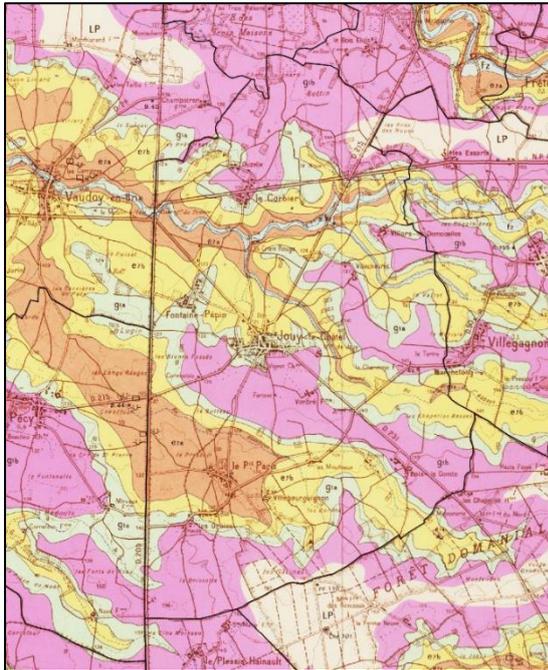
A l'échelle locale, le territoire communal s'insère au sein du plateau agricole de la Brie de Provins, au sein d'une sous-entité dénommée « Brie de Jouy le Chatel ». Le massif forestier de la forêt de Jouy marque de son emprise la limite paysagère de la commune. Ce massif forestier même s'il porte le nom de la commune n'est que très partiellement sur son finage.

Ce territoire qui marque l'amorce du plateau de l'Île de France se caractérise par un relief peu marqué aux perspectives largement ouvertes et à l'image des plateaux par un réseau hydrographique peu présent.



## 2. GEOLOGIE ET FORMES DU RELIEF

### 2.1. 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.

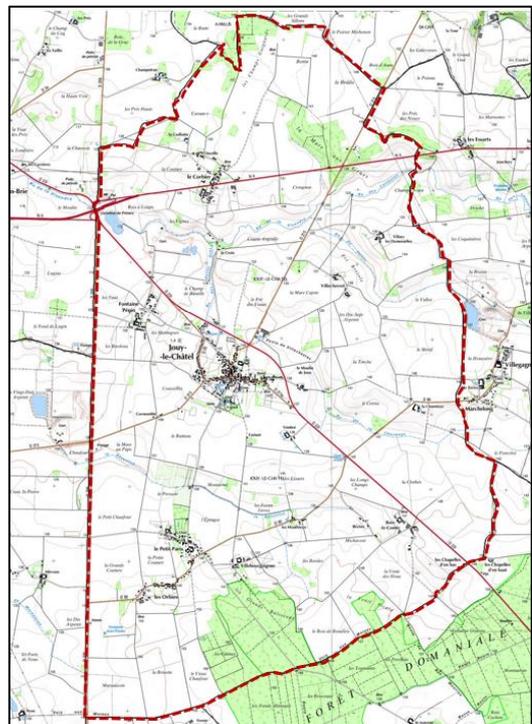
Cette nature limono-argileuse des sols du plateau constitue un substrat intéressant aux cultures qui sont aujourd'hui la caractéristique essentielle de l'occupation des terres à l'échelle de la commune. Certaines de ces parcelles ont fait l'objet d'aménagements spécifiques permettant au travers de drainage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

### 2.2. Formes du relief

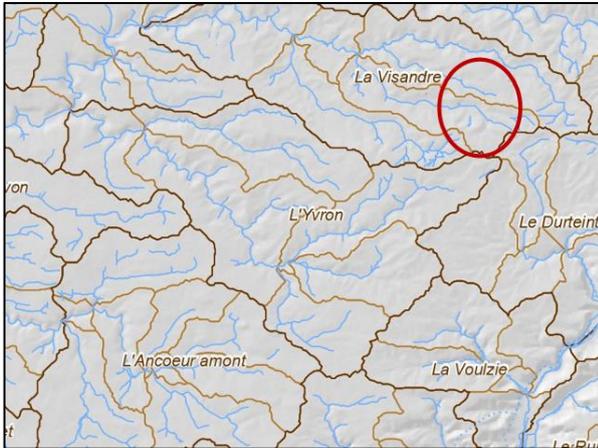
Le territoire communal présente une topographie plane, caractéristique du plateau de Brie avec une très faible variation altimétrique.

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



### 3. HYDROLOGIE

#### 3.1. Eaux superficielles

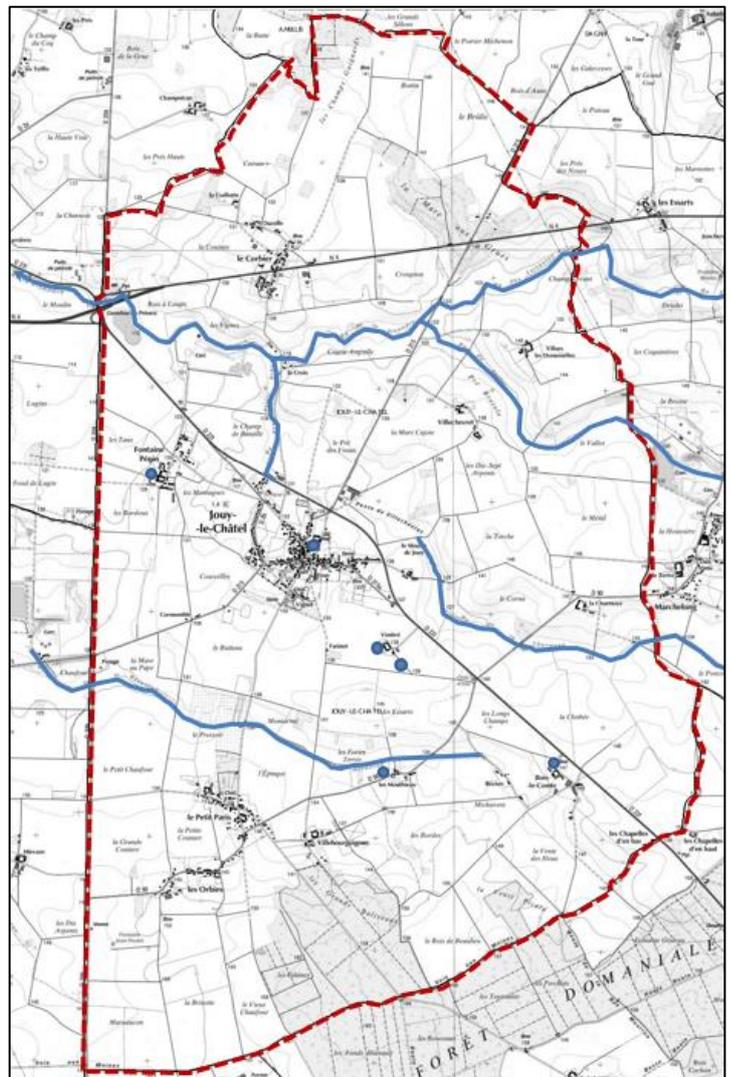


Le territoire communal se situe dans le bassin versant de l'Yverres pour lequel un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est exécutoire.

Le réseau hydrographique communal se compose au Nord de la Visandre, et au Sud du Réveillon.

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.

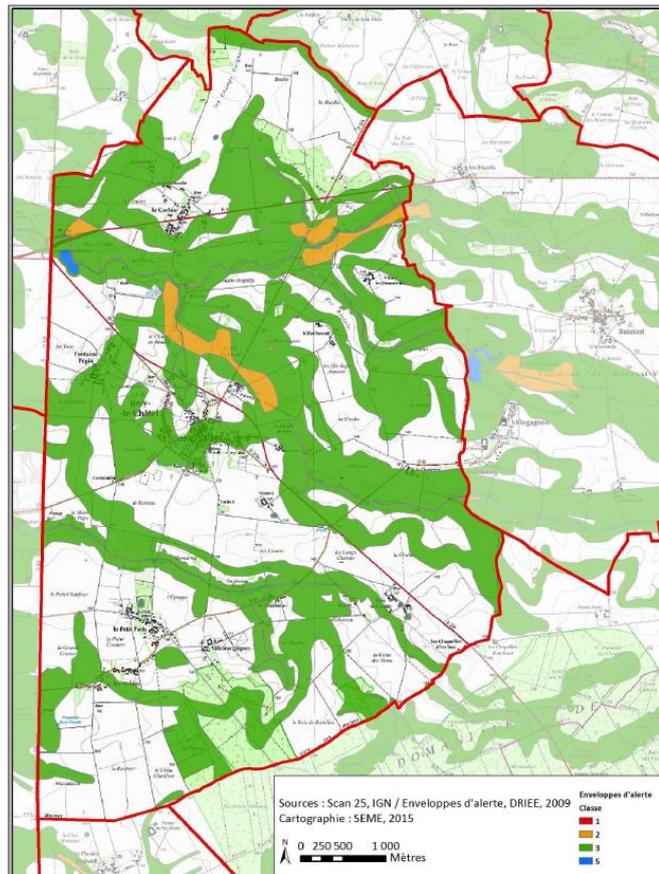


### 3.2. Zones Humides

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 Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

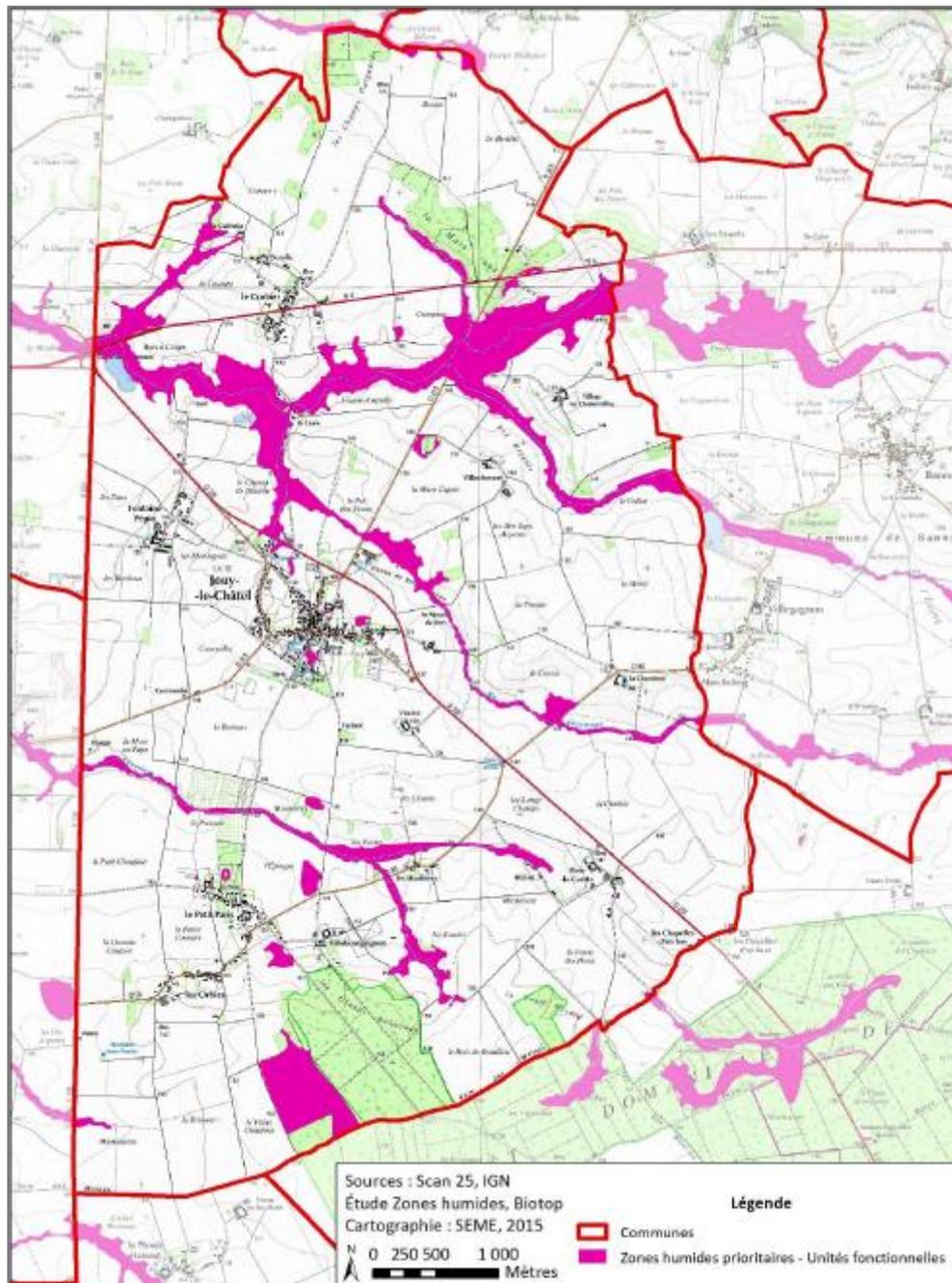


La typologie de ces cinq classes de classification est la suivante :

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul>
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

La cartographie précédente matérialise les enveloppes d'alerte potentiellement humides à l'échelle du territoire. Cette carte ne définit cependant pas les zones humides. Elle détermine au travers de critères objectifs (nature des sols, état des connaissances locales) un potentiel humide qui n'est cependant pas toujours avéré.

A l'échelle du territoire communal, quelques emprises sont reconnues en zones humides avérées (classe 2). 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 a été élaboré. La cartographie ci-après présente cet état des lieux.



A 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. A 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.

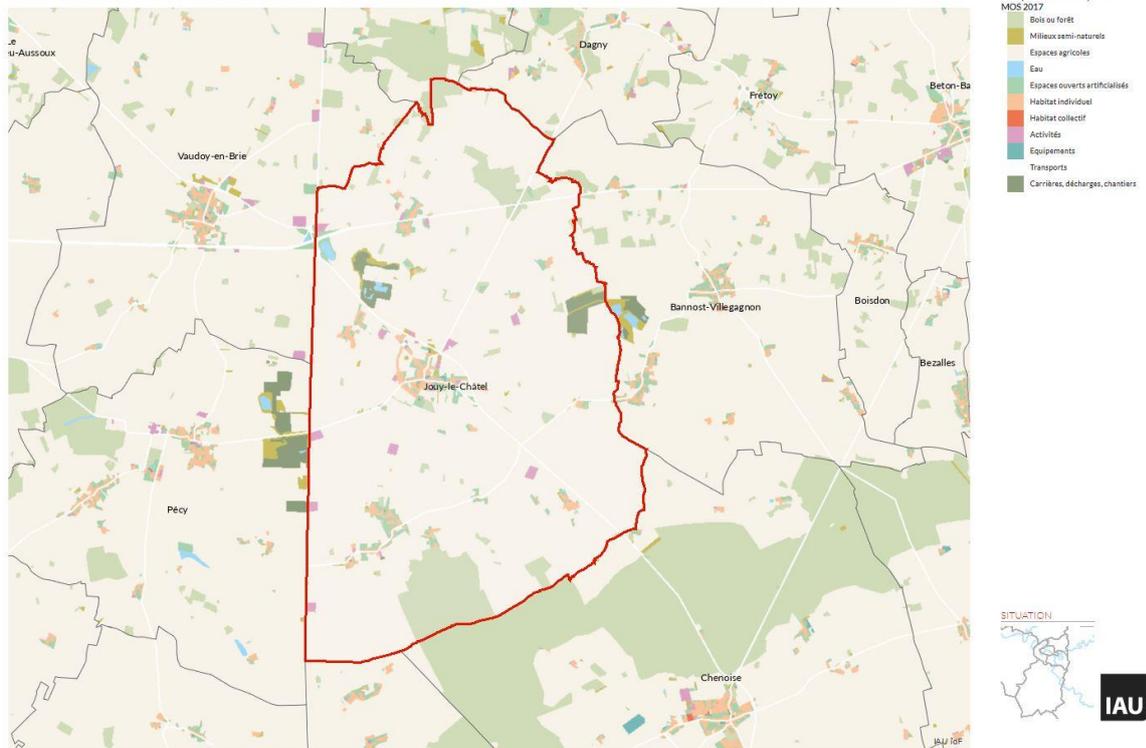
Dans le cadre de l'application des dispositions du SAGE de l'Yerres, une détermination plus précise des zones humides est en cours. Cette détermination va permettre de dresser l'inventaire de ces espaces et ainsi d'assurer une meilleure prise en compte et leur préservation. Cet inventaire permettant 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**

#### **1.1. Contexte général**

OCCUPATION DU SOL 2017



La répartition des formes d'occupation des sols transcrivent 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 3 185.06 ha en 2017 soit 84% du territoire. Les espaces naturels (bois, forêt etc.) représente la deuxième plus importante occupation avec 282.72 ha, 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 45.54 ha. Une des carrières est localisée à l'Est dont une partie est situé sur la commune Bannost-Villegagnon et une autre est localisé 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 70.88 ha soit environ 4% du territoire communal.

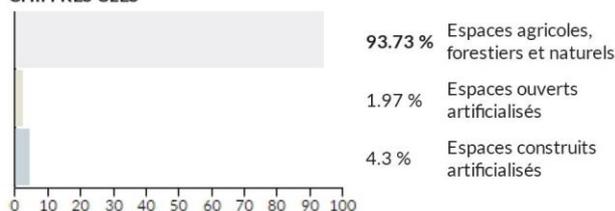
Type d'occupation du sol	Surface 2017 (en ha)	Part du territoire (en %)
<i>Espaces agricoles, forestiers et naturels</i>		
Forêt	282,72	7,50
Milieux semi-naturels	19,47	0,52
Grandes cultures	3185,06	84,55
Autres cultures	35,15	0,93
Eau	8,39	0,22
<i>Espaces ouverts artificialisés</i>		
Espaces verts urbains	61,18	1,62
Espaces ouverts à vocation de sport	1,78	0,05
Cimetières	0,54	0,01
Autres espaces ouverts	10,86	0,29
<i>Espaces construits artificialisés</i>		
Habitat individuel	70,59	1,87
Habitat collectif	0,19	0,01
Habitat autre	0,1	0,003
Activités économiques et industrielles	28,99	0,77
Sport (construit)	0,41	0,01
Equipements d'enseignement	0,54	0,01
Autres équipements	0,92	0,02
Transports	14,69	0,39
Carrières décharges et chantiers	45,54	1,21
<b>Total</b>	<b>3767,12</b>	<b>100</b>

## 1.2. Evolution 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

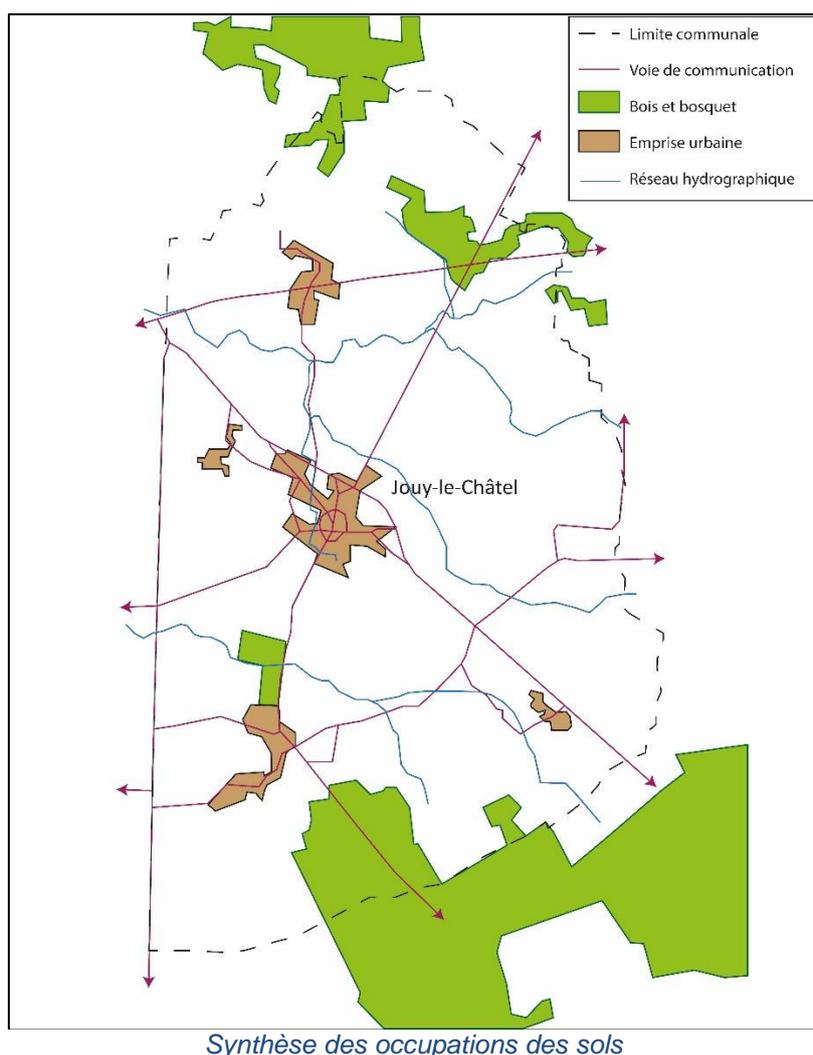


Depuis 2012, environ 19,94 ha ont été artificialisés. La destination principale est liée aux carrières puisque 13,27 ha ont été artificialisés pour cette activité. Ensuite ce sont 4,97 ha qui ont été artificialisés pour la création d'activités économiques. Seulement 1,64 ha ont été urbanisés à destination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

### 2.1. Paysages communaux



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 visuel 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 important. 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 rue 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.



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



*A 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.

## 2.2. 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.

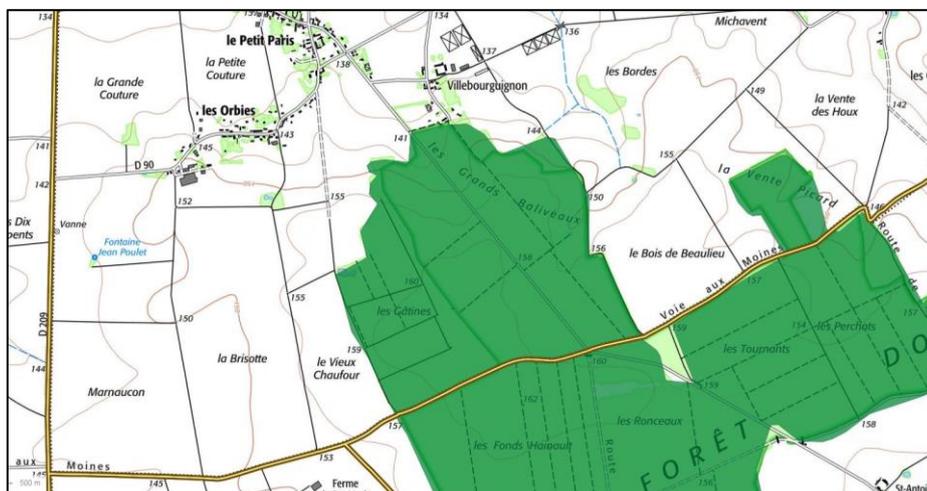
L'inventaire ZNIEFF concerne progressivement l'ensemble du territoire français (métropole, près de 15000 zones : 12915 de type I et 1921 de type II ; outre-mer, milieu terrestre et marin).

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 du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux des carrières....).

#### **ZNIEFF Type I**

Le territoire de Jouy-le-Châtel est concerné par une ZNIEFF de type I qui se situe sur le tracé de la forêt domaniale de Jouy. Elle est répertoriée sous l'identifiant 110001189.



Cette ZNIEFF s'étend sur une superficie totale de 1 956,55 ha sur les communes de Bannost-Villegagnon, Chenoise, Cucharmoy, Saint-Hilliers, Saint-Just-en-Brie et Vieux-Champagne.

La forêt présente localement des vieilles futaies comprenant des chênes remarquables. Les conditions écologiques apparaissent homogènes sur l'ensemble du massif.

Ce milieu abrite différents habitats :

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
22 Eaux douces stagnantes			
22.3 Communautés amphibies			
41.2 Chênaies-charmaies			
83.31			
81 Prairies améliorées			
82 Cultures			
86.2 Villages			

Ce milieu possède des espèces déterminantes :

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 vivipera</i> Jacquin, 1767			
Phanérogames	96471	<i>Epipactis purpurata</i> Sm., 1826			
	127382	<i>Trifolium medium</i> L., 1759			
Périodophytes	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**

### **2.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

Le SRCE d'Ile-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 Ile 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, etc. 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 Ile-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).

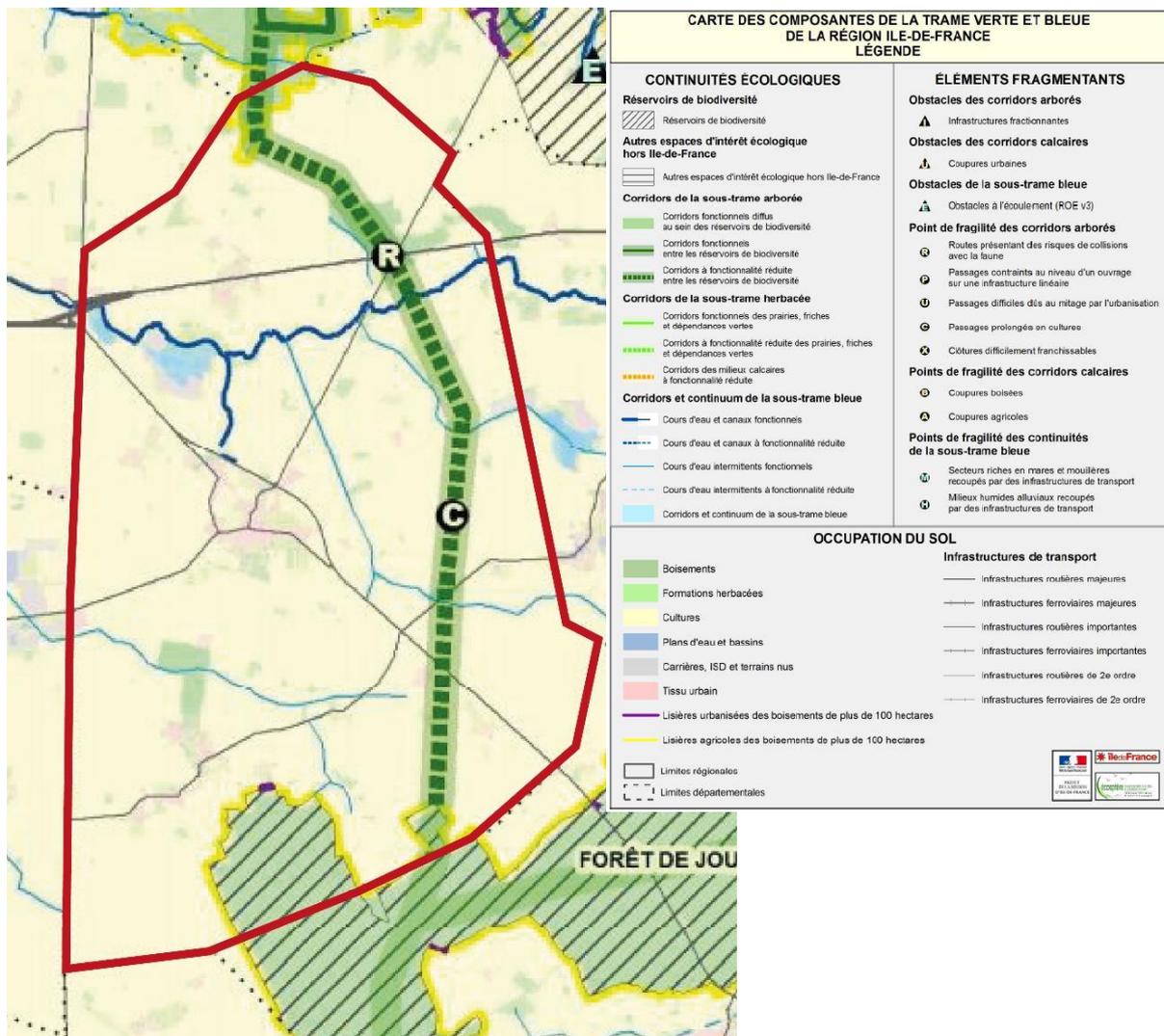
### 2.1.1. Composantes locales

A 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.

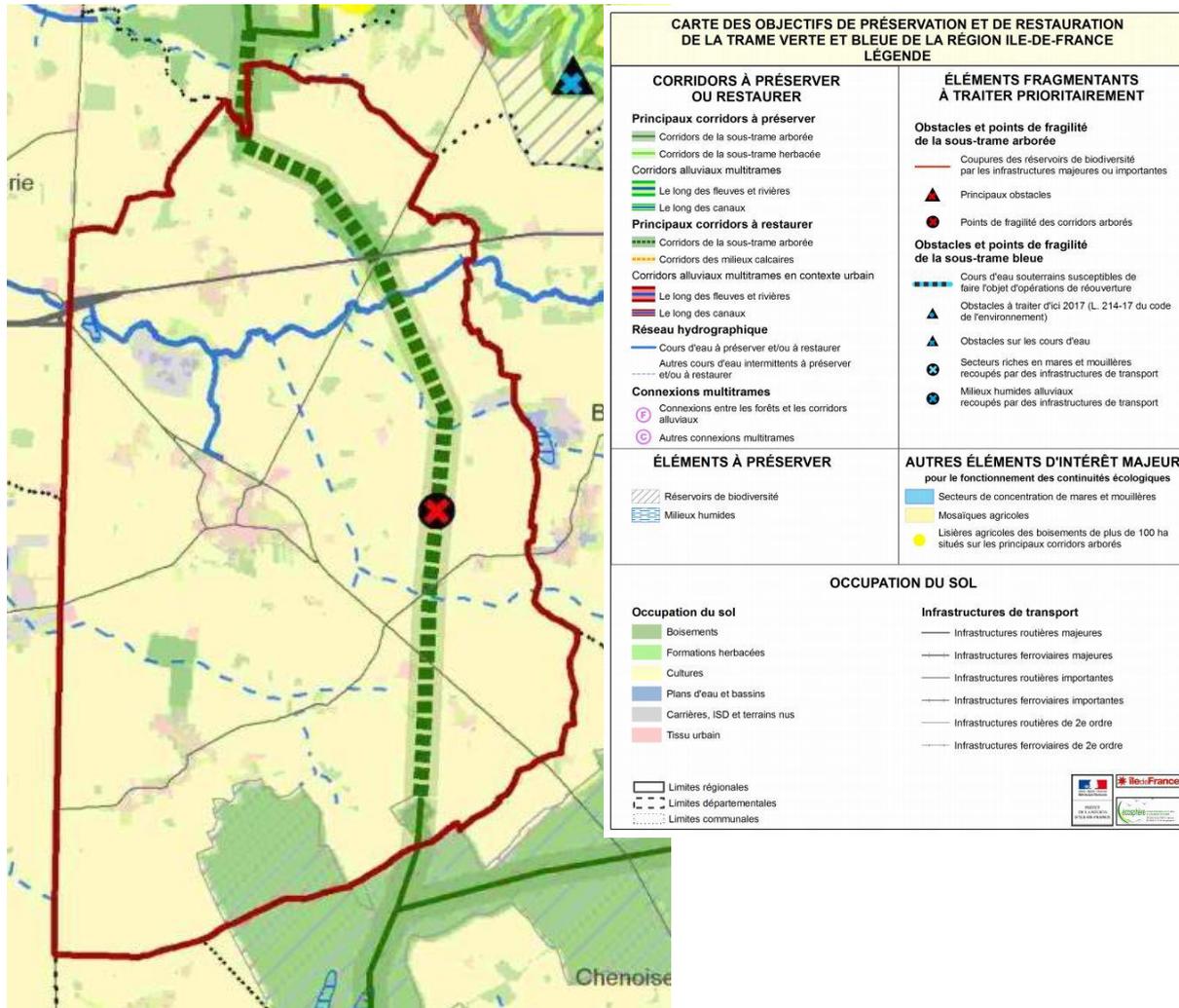
Concernant la sous-trame bleue, le Ru de la Visandre est considéré comme un cours d'eau fonctionnel. Cependant, les autres cours d'eau (le Réveillon, le Ru du Vallot et le Ru des Petits Grès) qui traversent le territoire sont considérées comme des espaces à fonctionnalité réduite.



## 2.1.2. Objectifs

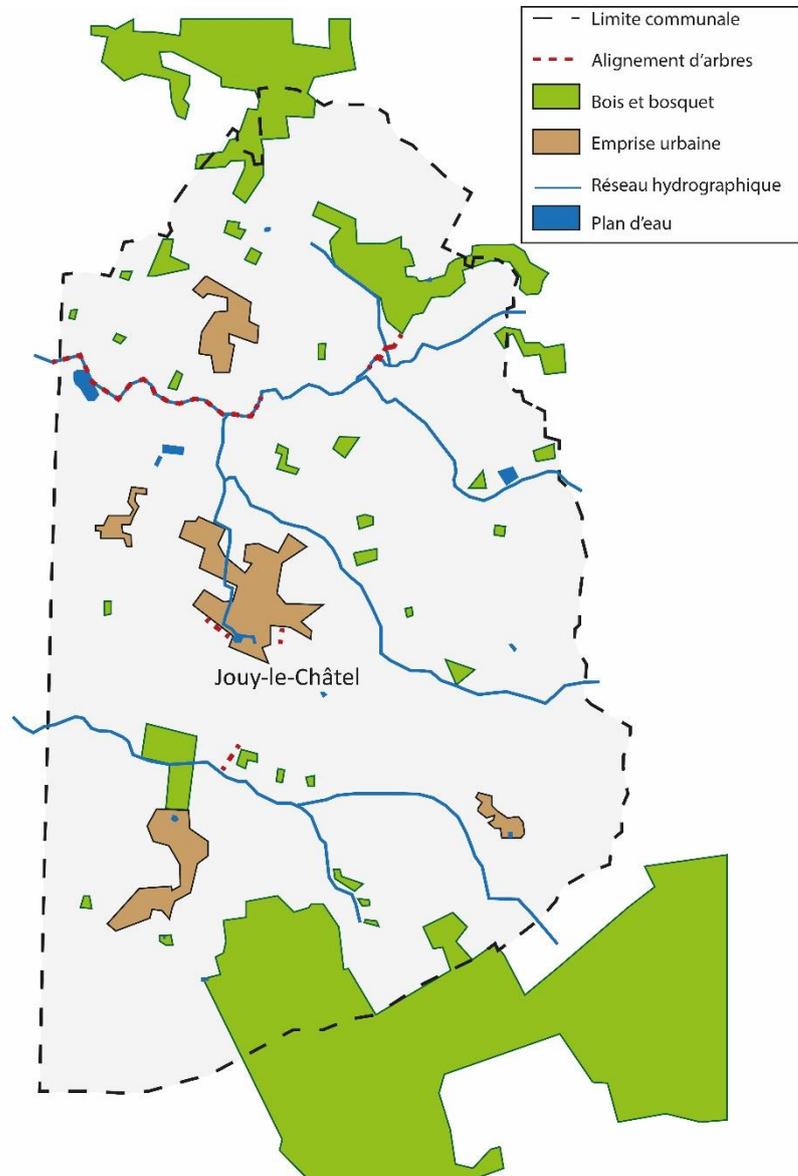
Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Jouy-le-Châtel sont d'une part d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. Cette prise en compte et préservation de la trame arborée induit une préservation des lisières boisées. En termes de préservation, 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.



## 2.2. 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.



### 2.2.1. 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, etc. 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 etc.



### 2.2.2. 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.



### 2.2.3. 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 projet de 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.



## 2. CADRE BATI

### 2.1. 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 etc.) 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.



A 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.

## 2.2. 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>ème</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

<b>Localisation</b>	<b>Destination</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nb de logement</b>
<i>Hameau le Petit Paris</i>	habitat	5500	5 (dont 3 en cours)
<i>Hameau Les Orbies</i>	habitat	1560	1
<i>Hameau Fontaine Pépin</i>	habitat	1330	1
<i>Hameau Le Corbier</i>	agricole	3040	-
<i>Hameau Le Corbier</i>	habitat	655	1
<i>Hameau les Mouthieux</i>	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, etc.). Cela concerne aussi bien le bourg que les hameaux.

## **2. CAPACITES D'EVOLUTION 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 2016 répertorient 75 logements vacants et 31 logements secondaires.

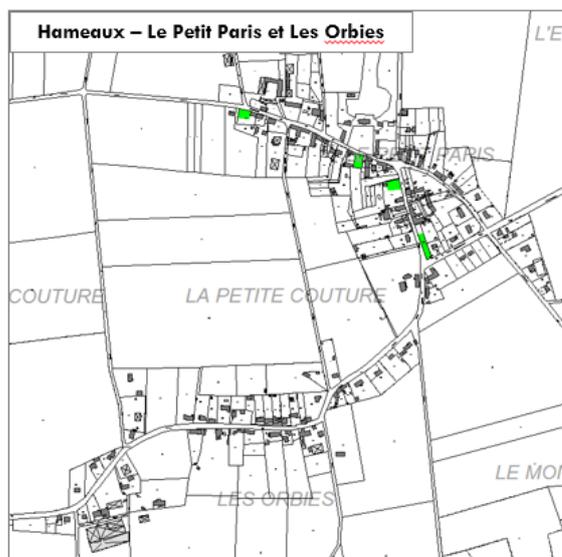
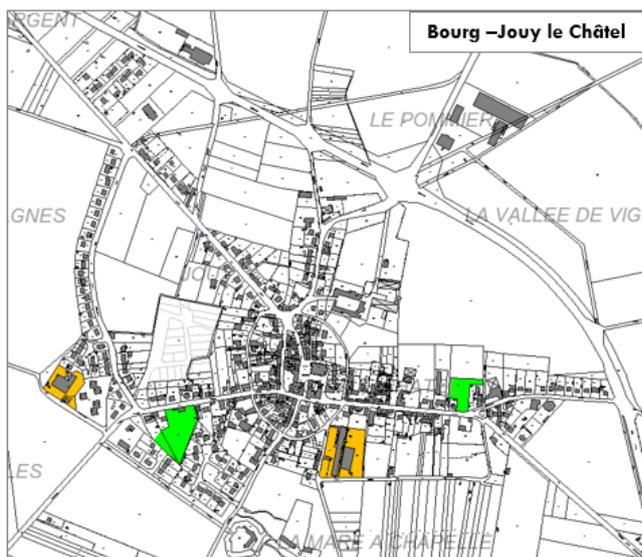
Les logements vacants sont en augmentation depuis quelques années. L'objectif serait de réduire ce nombre, en mobilisant une partie comme potentiel pour compléter le parc des résidences principales.

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 réhabilités 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.

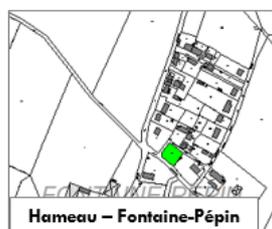
Il existe aussi sur la commune des espaces urbains pouvant faire l'objet de mutations. Il s'agit notamment d'une ancienne fonderie au niveau de la rue de Courcelles où un projet est à l'étude pour transformer le bâtiment existant en logements collectifs. Il y a également le silo et ses bâtiments annexes au niveau de la rue de Farinot qu'ils doivent être transférés au nord du bourg, laissant ainsi un espace potentiel de reconversion urbaine.

## Cartographie des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



 Dents creuses

 Espaces potentiels de mutations urbaines



# JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

## A. PARTI D'AMENAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP

### 1. LE PADD

#### 1.1. Inscrire le projet communal dans une logique de développement durable

##### 1.1.1. Définir un développement cohérent avec le fonctionnement de la commune

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.

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,...).

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 en adéquation avec les équipements communaux. Cette volonté de maîtrise du développement doit permettre de manière effective de répondre à une volonté de protection et de préservation mais également d'intégration et d'anticipation qui vont se traduire au travers des principes et des objectifs suivants :

- Assurer la **densification** des enveloppes bâties
- Anticiper les évolutions du bâti et les **besoins en logements**
- Valoriser le **cœur de bourg** (une dynamique commerciale à préserver)
- Intégrer une réflexion sur les **potentialités d'évolution à long terme** de la commune (projet d'équipement structurant en réflexion, collège,...)
- Penser une **urbanisation future intégrée** en liaison avec l'existant
- Faciliter l'usage de matériaux et de techniques de constructions à même de réduire les émissions **de gaz à effet de serre**.

##### 1.1.2. Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace et maîtriser le développement urbain

A l'image de nombreuses autres communes de la Brie, le territoire communal se caractérise par la présence de nombreux écarts et hameaux. Initialement lié à l'activité agricole, la majeure partie de ce bâti ne dépend plus aujourd'hui des exploitations et il convient de le prendre en considération et de lui apporter un statut réglementaire spécifique, à même de permettre l'évolution de ces unités bâties tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels.

L'objectif de cette hiérarchisation du zonage communal est de permettre d'une part d'organiser les formes d'occupation de l'espace et ainsi éviter le mitage, mais également d'assurer une préservation des espaces agricoles et naturels.

Cette organisation territoriale doit permettre de répondre aux objectifs communaux de préservation des milieux naturels et de mise en valeur des ressources naturelles (terres agricoles, milieux forestiers, ressource du sous-sol).

Cette organisation territoriale va s'appuyer sur les principes suivants :

- **Hiérarchiser le zonage** des espaces urbains, des hameaux et écarts
- Prendre en compte les **spécificités du territoire** et définir les dispositions à même de permettre l'évolution de certaines activités économiques (espaces à vocation économique déconnectés de la trame bâtie)
- **Encadrer la constructibilité** et préserver les terres cultivées au sein des espaces agricoles
- **Définir les conditions d'évolution** des écarts à la commune sur le principe du **développement restreint** limitant le mitage.

### 1.1.3. Assurer/renforcer la diversification économique

Bénéficiant d'un positionnement intéressant à l'échelle de la Communauté de Communes du Provenois, le territoire de Jouy le Chatel s'inscrit dans une dynamique économique spécifique basée à la fois sur la valorisation des espaces existants, le renforcement de la dynamique commerciale en centre-bourg, mais également sur l'anticipation des potentialités de développement liés à la fois au positionnement de la commune par rapport aux voies de communication, mais également sur certaines richesses naturelles qui offrent au territoire un potentiel spécifique (l'activité extractive, mais également des hydrocarbures sont des éléments à intégrer dans les composantes du développement économique du territoire).

Cette volonté de conforter le positionnement de la commune en matière de commerces et de services, mais également en matière de développement économique, se doit de s'inscrire dans des logiques communales et intercommunales interdépendantes en s'appuyant sur les actions et objectifs suivants :

- **Encourager le développement** de la diversification économique et anticiper les évolutions des activités existantes
- **Hiérarchiser et organiser** l'implantation des activités
- Intégrer la **mixité des fonctions** dans les enveloppes bâties (habitat, commerces, services,...)
- Préserver et **valoriser le tissu commercial local** en particulier dans le centre bourg
- Favoriser le développement des communications numériques
- Conforter l'offre de services à la population.

## 1.2. Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis : un territoire à préserver et à mettre en valeur

### 1.2.1. Préserver/valoriser le cadre de vie

Le territoire communal s'inscrit dans un espace largement façonné et modifié par les activités humaines. De plus, le développement de l'urbanisation s'est au cours du temps nettement écarté de la composition urbaine originelle marquée par un cœur de bourg circulaire organisé autour de l'église et de la place centrale.

La mise en œuvre du projet de PLU doit permettre d'une part de réorganiser le développement urbain afin de favoriser une meilleure homogénéité de l'enveloppe bâtie du village, tout en assurant les dispositions et conditions à même de permettre le maintien et le renforcement de certains éléments participant à la qualité du cadre de vie (cheminements piétons, espace de centrail, coupures végétales et paysagères avec les espaces agricoles,...).

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre d'assurer la préservation des différentes composantes paysagères de la commune et plus particulièrement des espaces de transition entre terres cultivées et trame urbaine que sont les vergers et les jardins.

Cette logique de préservation et de valorisation du cadre de vie communal va s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Préserver les paysages, les éléments naturels gages d'un cadre de vie de qualité et d'une richesse intrinsèque du territoire.
- **Préserver les boisements**
- Intégrer une dimension paysagère dans le projet communal (préserver les paysages et favoriser l'intégration des constructions)
- **Identifier le bâti remarquable** et assurer les conditions de sa préservation.

#### 1.2.2. Préserver, valoriser les patrimoines naturels et les continuités écologiques

L'absence de milieux naturels protégés au titre des politiques contractuelles et environnementales ne doit pas éluder les enjeux spécifiques en matière de valorisation et de préservation des composantes naturelles du territoire communal. L'identification des composantes naturelles et environnementales du territoire communal revêt un intérêt tout particulier en matière de préservation de la biodiversité. La préservation du massif boisé de la forêt domaniale de Jouy s'inscrit dans cet objectif, qui ne doit cependant pas se limiter à cette seule entité boisée.

La préservation des bosquets et boisements qui ponctuent le plateau agricole et accompagnent les espaces bâtis est également un enjeu en matière de protection. Il en est de même en ce qui concerne certains espaces spécifiques (abords des cours d'eau, espaces à dominante humide, mares,...).

Cette volonté de préservation va s'appuyer sur les principes et objectifs suivants :

- Identifier et préserver les continuités écologiques et les zones humides
- Valoriser les composantes naturelles (boisements, vergers, parcs, alignement boisés,...).

#### 1.2.3. Assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles

Territoire rural et agricole, la structure agricole communale est typique de la Brie, avec de nombreux corps de ferme implantés au cœur des terres cultivées. L'activité agricole reste le mode d'occupation de l'espace le plus important à l'échelle de la commune, et l'un de objectifs du PLU est d'assurer la préservation de cette forme d'occupation de l'espace mais également d'assurer le maintien des structures agricoles en place et faciliter le développement de nouvelles installations.

Cette volonté de préservation et de valorisation des espaces agricoles s'appuie également sur la prise en compte des autres formes de mise en valeur des ressources naturelles (exploitation des matériaux en particulier) en cherchant à limiter dans le temps les impacts de ces activités sur le potentiel foncier communal.

Ces principes de protection et de préservation vont s'appuyer sur les objectifs suivants :

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les emprises agricoles
- Définir un zonage adapté assurant la protection des terres cultivées
- Identifier le bâti à **vocation agricole** en définissant ses possibilités d'évolution et assurer la pérennité de cette activité
- Préserver les **effets d'ouverture** sur l'espace agricole facilitant le fonctionnement des exploitations agricoles.

#### 1.2.4. Prendre en compte les éléments de contraintes

Sans connaître de contraintes fortes en termes de risques tant naturels que technologiques, la volonté communale au travers du projet de PLU est de prendre en compte les déplacements dans toutes leurs composantes dans le cadre du fonctionnement communal. La RN 4 et la RD 231 sont autant d'éléments à intégrer dans la réflexion communale. De même, une réflexion sur les déplacements à l'échelle du bourg est à mettre en place en particulier dans le cadre du développement de nouveaux espaces. Cette prise en compte des déplacements se doit d'intégrer les déplacements à l'échelle de la commune et en particulier du bourg en favorisant les déplacements doux.

Ce principe de prise en compte des déplacements va s'appuyer sur les principes suivants :

- 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,...)
- Privilégier le **développement des liaisons douces** à l'échelle de la commune.

#### 1.2.5. Assurer la mise en valeur des ressources naturelles

- Prendre en compte les espaces de mise en valeur **des ressources du sous-sol** dans un souci d'équilibre entre valorisation et préservation des espaces agricoles et naturels.
- Intégrer une valorisation des espaces boisés.

## **2. LES OAP, AU REGARD DU PADD**

<b>OAP sectorielles ou OAP thématiques</b>	<b>Justification par rapport au PADD</b>
<b>OAP thématique sur les déplacements</b>	<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>
<b>OAP sectorielle – rue Claude Gautier (zone UB)</b>	<p>Cette OAP répond à l'objectif de conforter le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois notamment en participant à la densification des enveloppes bâties et en anticipant les besoins en logements.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs de déplacements notamment en développant des liaisons douces.</p>
<b>OAP sectorielle – rue de Provins (zone UB)</b>	<p>Cette OAP répond à l'objectif de conforter le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois notamment en participant à la densification des enveloppes bâties et en anticipant les besoins en logements.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs paysagers en prévoyant une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone agricole.</p>
<b>OAP sectorielle – zone 1AUa « Le domaine de la Belle Idée »</b>	<p>Cette OAP répond à l'objectif de conforter le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois notamment en intégrant la zone à urbaniser avec l'existant et en anticipant les besoins en logements.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs de déplacements notamment en développant des liaisons douces.</p> <p>Elle traduit également les objectifs paysagers et de valorisation du cadre de vie en prévoyant l'aménagement d'espaces verts dans la zone.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs de prise en compte des éléments de contraintes notamment les canalisations existantes.</p>
<b>OAP sectorielle – zone 1AUe « Futur collège »</b>	<p>Cette OAP répond à l'objectif de conforter le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois notamment permettant la réalisation des équipements structurants à l'échelle du territoire et en intégrant la zone à urbaniser avec l'existant.</p> <p>Elle permet également de répondre aux objectifs de déplacements notamment en développant des liaisons douces.</p>

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

### **1. ORGANISATION SPATIALE DU PROJET**

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
Zone urbaine	<b>UA</b>	Centre ancien	7,02	0,19%
	<b>UB</b>	Espaces urbanisés récents du bourg	28,31	0,75%
	<b>UC</b>	Principaux hameaux	26,94	0,72%
	<b>UL</b>	Zone à vocation de sports et de loisirs	2,31	0,06%
	<b>UX</b>	Zone à vocation économique	8,77	0,23%
Zone à urbaniser	<b>1AUa</b>	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme	2,36	0,06%
	<b>1AUe</b>	Zone à vocation d'équipements publics	3,82	0,10%
	<b>2AU</b>	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme	0,92	0,02%
Zone agricole	<b>A</b>	Terres agricoles	3186,88	84,58%
	<b>Ac</b>	<i>Secteur de mise en valeur des ressources du sol (carrières)</i>	222,34	5,90%
	<b>Ae</b>	<i>Activités économiques en zone agricole</i>	0,93	0,02%
	<b>Ah</b>	<i>Habitations isolées</i>	22,25	0,59%
	<b>Ap</b>	<i>Secteur agricole inconstructible</i>	34,43	0,91%
Zone naturelle	<b>N</b>	Espaces naturels (forêts, etc.)	176,89	4,69%
	<b>Nm</b>	<i>Secteur du château de Jouy le Châtel et son parc</i>	6,90	0,18%
	<b>Nzh</b>	<i>Secteur de zones humides</i>	36,69	0,97%
Total			3767,76	100%

Type	Surface (ha)
<b>EBC</b>	262,98
<b>Unités fonctionnelles des zones humides prioritaires</b>	252,10
<b>Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha</b>	46,32
<b>Vergers protégés</b>	4,68
<b>Jardins protégés</b>	14,48

Surface calculée par DAO

### **2. DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES REGLES**

#### 2.1. 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, La 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 et 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 coeurs de jardins et de vergers 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.

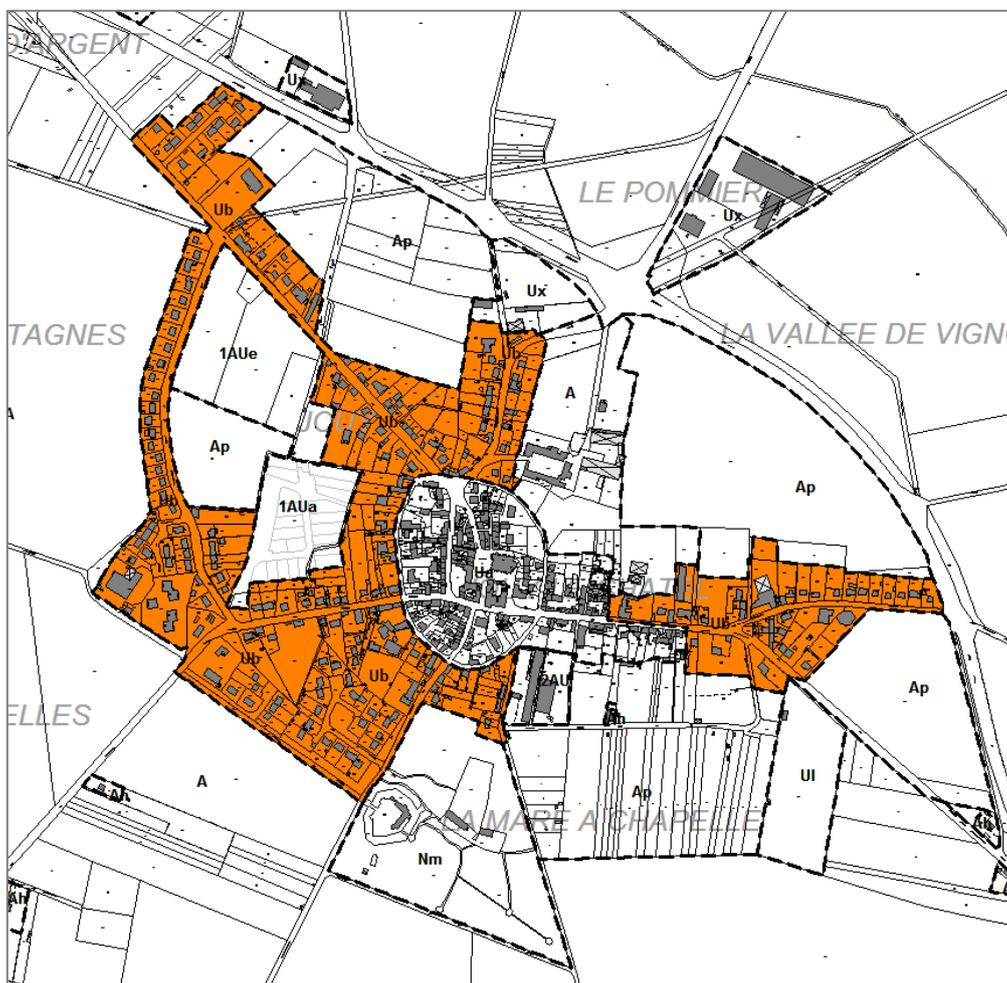
Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions. Les règles concernant les clôtures favoriseront également leur intégration. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de stationnement public et définir une offre privée complémentaire du 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.



## 2.2. 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.

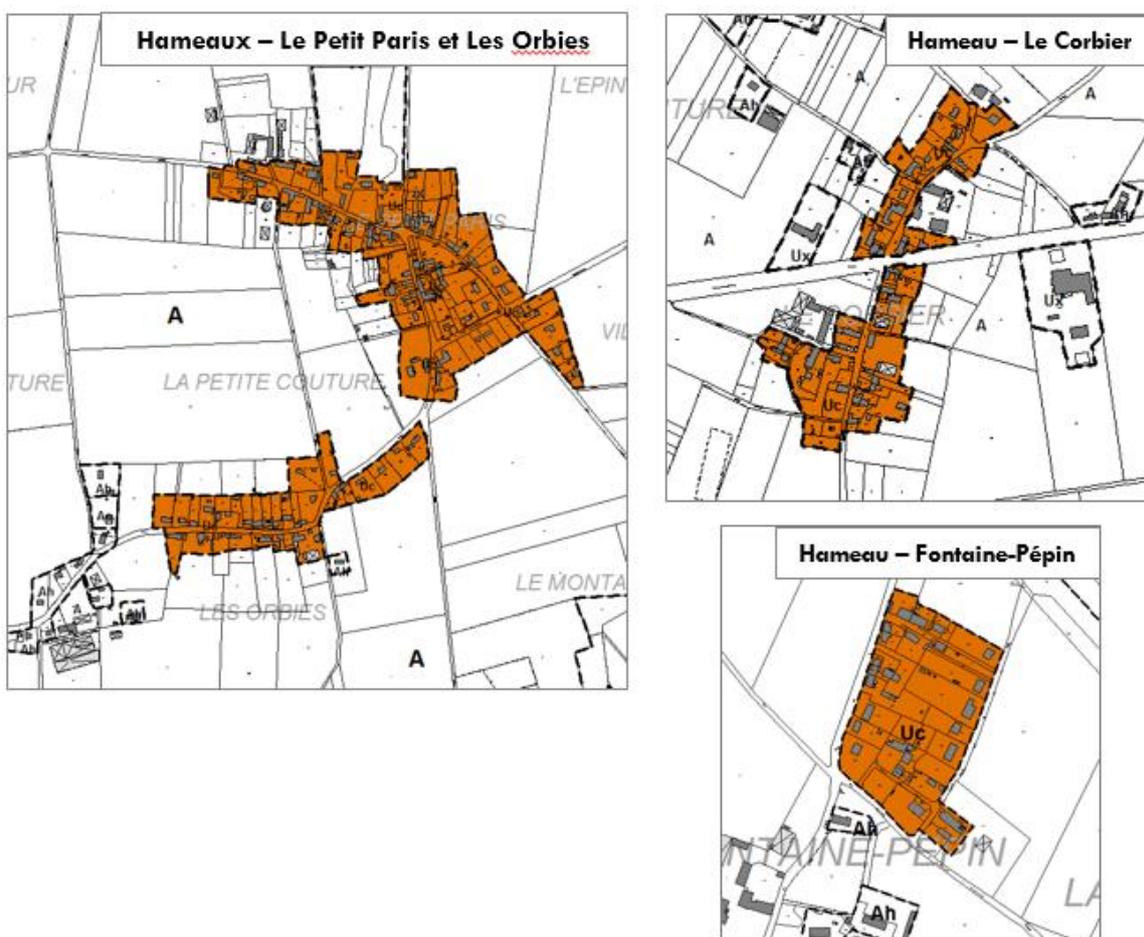
Des principes d'implantation sont définis avec pour objectif de rapprocher ou plutôt d'éviter l'éloignement des constructions des emprises et dessertes. Dans ce cadre, aucune construction principale à vocation d'habitation ne peut s'implanter au-delà d'une bande de 30 mètres. De même, l'implantation 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 règlementé 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 règlementé 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.

### 2.3. 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.



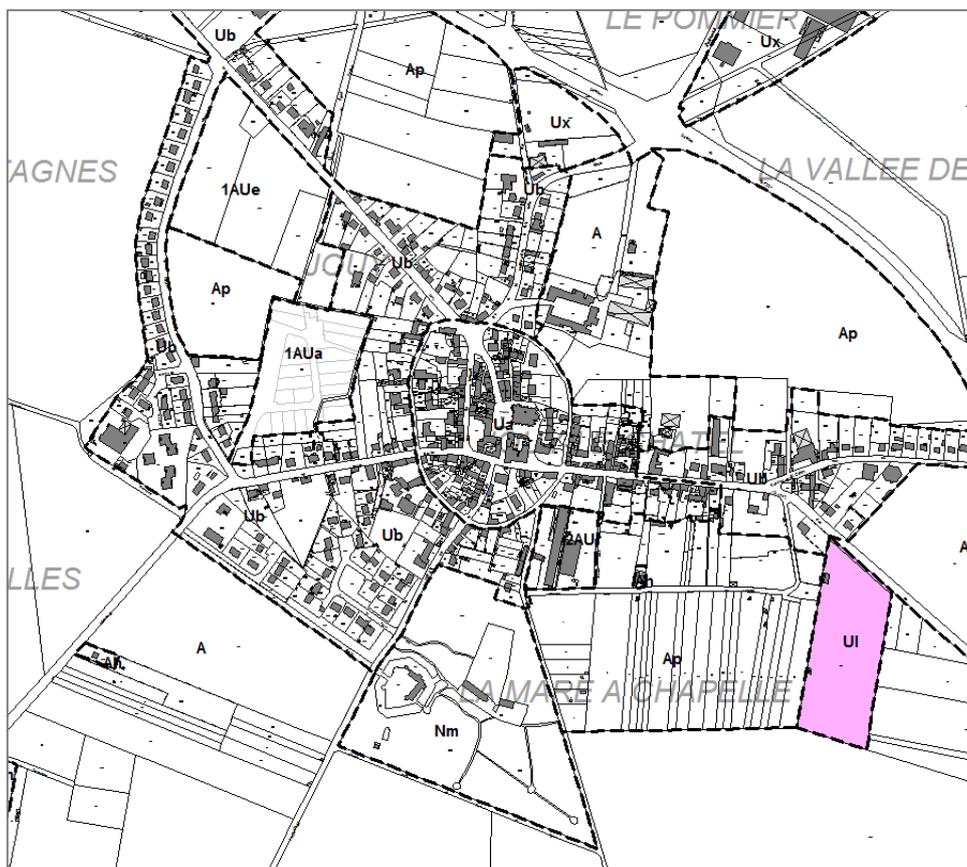
Le règlement de la zone Uc s'attache à maintenir l'identité de hameaux de ces espaces. Ainsi, sont autorisées les constructions à vocation d'habitat mais également les activités économiques à condition que ces dernières n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec les habitations à proximité. Des 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, etc. par le biais de règles plus souples voire de dérogation 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.

## 2.4. La zone UL

La zone UL est une zone spécifique qui recouvre les emprises à vocation de sports et loisirs de la commune.



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 gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

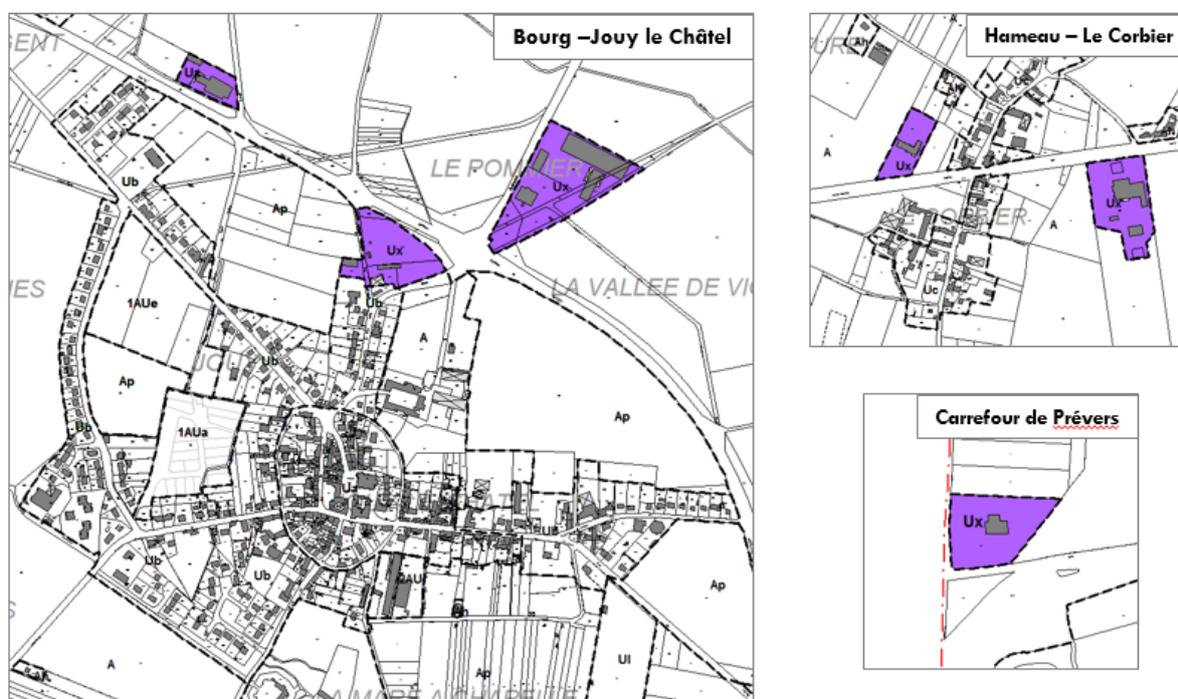
Les règles d'implantation sont suffisamment souples afin d'offrir une grande liberté de construction pour les futurs projets dans la zone. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres. Ces constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles devront soit s'implanter en limites de celles-ci, soit avec un retrait minimum de 3 mètres. 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 ne sont 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.

## 2.5. 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.



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.

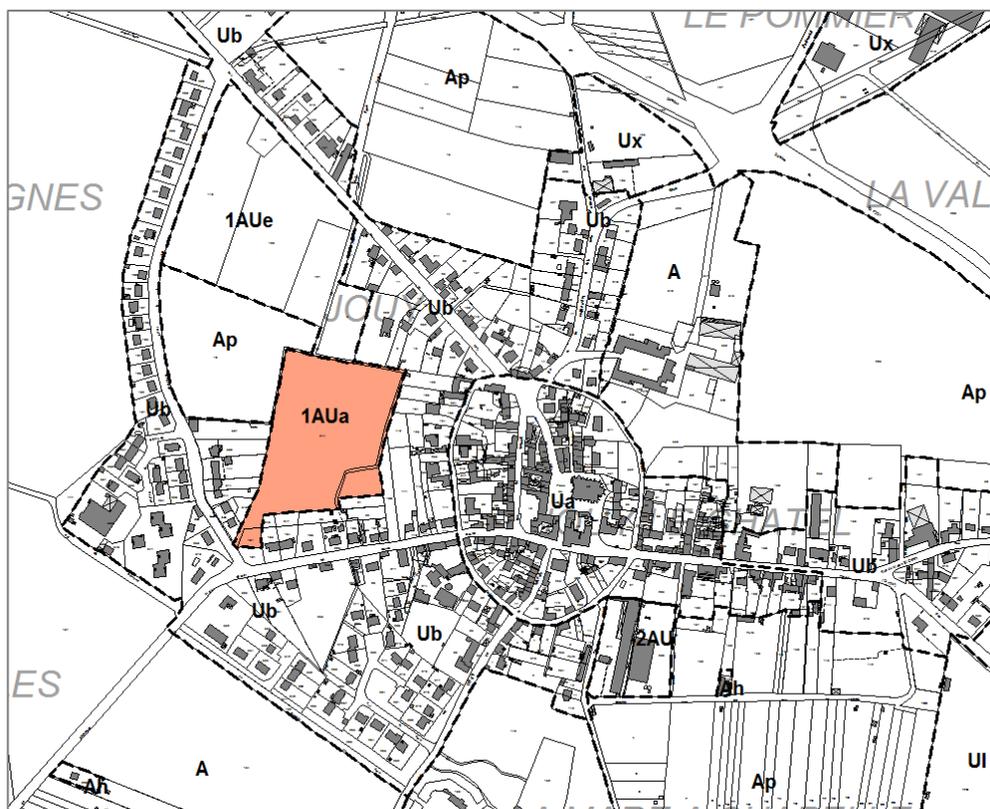
Pour éviter une artificialisation des sols trop importante, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

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 bâtiment.

## 2.6. La zone 1AUa

La zone 1AUa est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.



Le règlement de la zone 1AUa s'appuie sur le règlement de la zone Ub en ajoutant lorsque cela s'avère nécessaire d'autres règles. Ainsi, tout projet, même partiel dans cette zone, devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des OAP notamment en termes de maillage de voirie, de programmation de logement, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements.

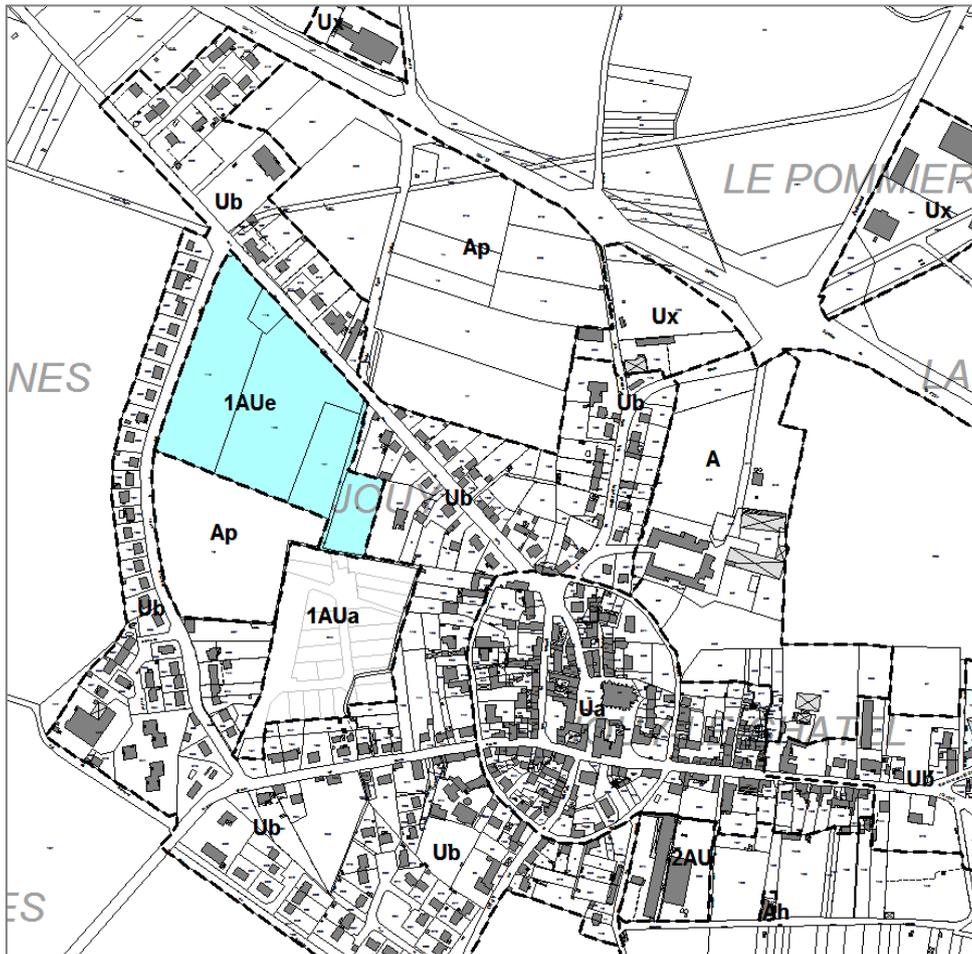
Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux sont définies avec le même objectif qu'en zone Ub.

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies. De même, l'implantation en limite séparative est permise mais avec l'obligation d'un recul sur un des deux cotés. Pour limiter l'artificialisation des sols, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière et dans le cadre d'une opération d'aménagement, au moins 10 % de l'emprise du projet devra être traité en espaces verts communs.

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.

## 2.7. La zone 1AUe

La zone 1AUe est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est destinée à accueillir l'ensemble des constructions, installations et infrastructures du futur collège.



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 (gardiennage, direction, ...).

Les règles d'implantation sont suffisamment souples afin d'offrir une grande liberté de construction pour les futurs projets dans la zone. Ainsi, la hauteur et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementées. Ces constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Par rapport aux limites séparatives, elles devront soit s'implanter en limites de celles-ci, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

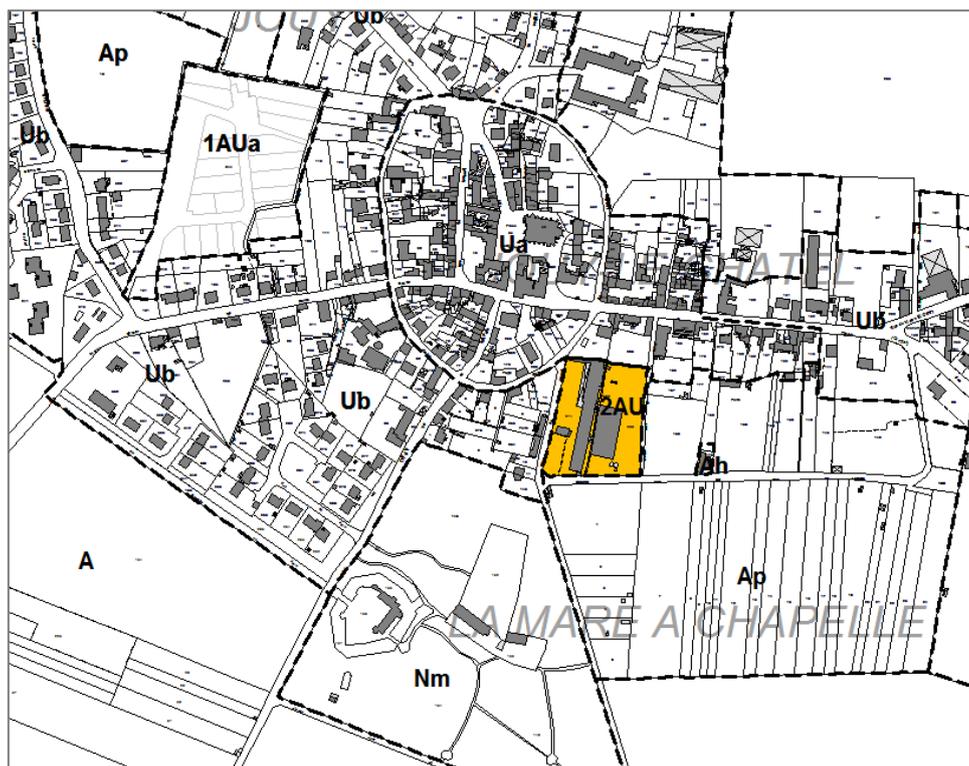
Les articles sur les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementés afin d'offrir une grande liberté de construction pour les futurs projets dans la zone.

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

Concernant le stationnement, les espaces dédiés devront être dimensionnés au regard des besoins en personnel et des emprises dévolues au stationnement des deux roues sont à prévoir.

## 2.8. La zone 2AU

La zone 2AU correspond à l'emprise des silos agricoles présents dans les espaces urbanisés de la commune de Jouy le Chatel. 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.

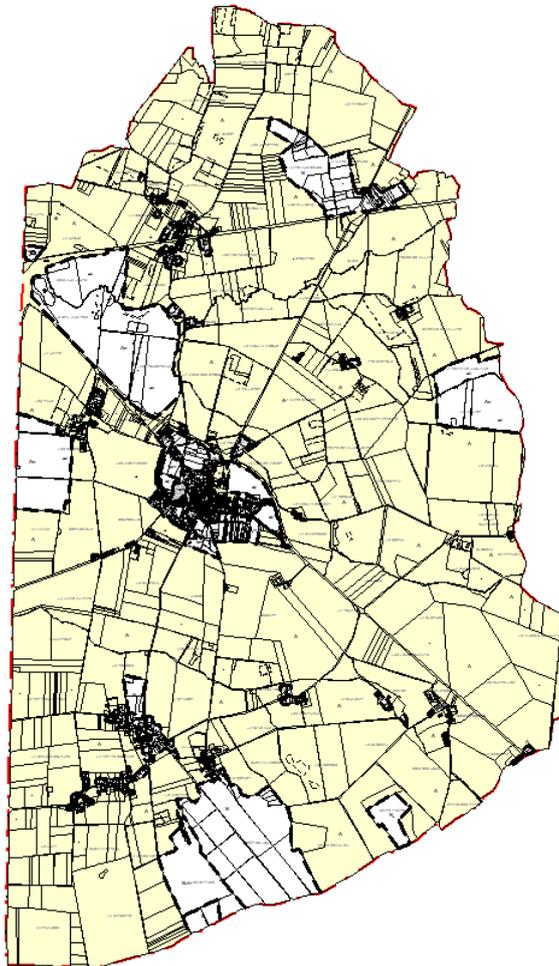


L'objectif de la commune est de permettre une reconversion de cette emprise en lien avec le bourg, en envisageant à terme le développement de formes d'occupations des sols à vocation d'habitat, de commerces et de services. Cette reconversion se fera dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

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.

## 2.9. La zone A

La zone agricole matérialisée par l'indice A, recouvre les terres cultivées de la commune de Jouy le Chatel. 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.



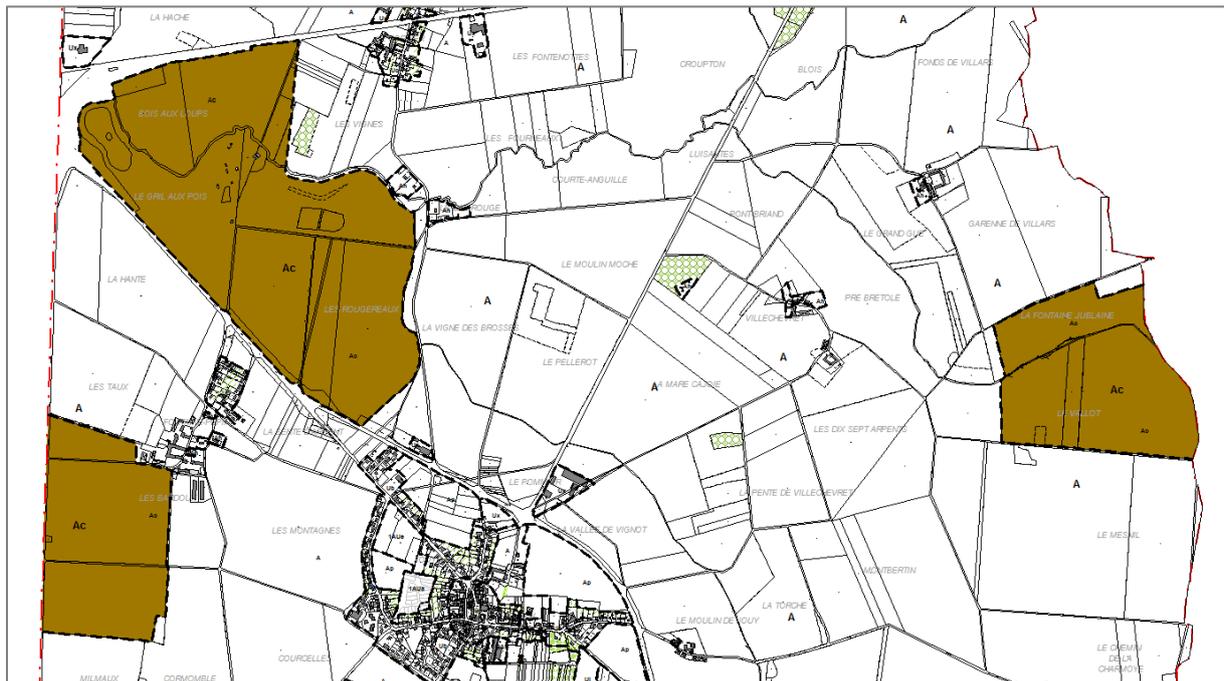
Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le développement de l'agriculture (installation et développement des exploitations existantes) et la préservation des terres cultivées en limitant aux seules activités agricoles la possibilité de construire. Cette zone comprend de nombreuses 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.

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.

### 2.9.1. Secteur Ac

Le secteur Ac correspond aux espaces de mise en valeur des ressources du sous-sol. Il s'agit d'emprises d'exploitation de carrières en cours ou à venir.



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.

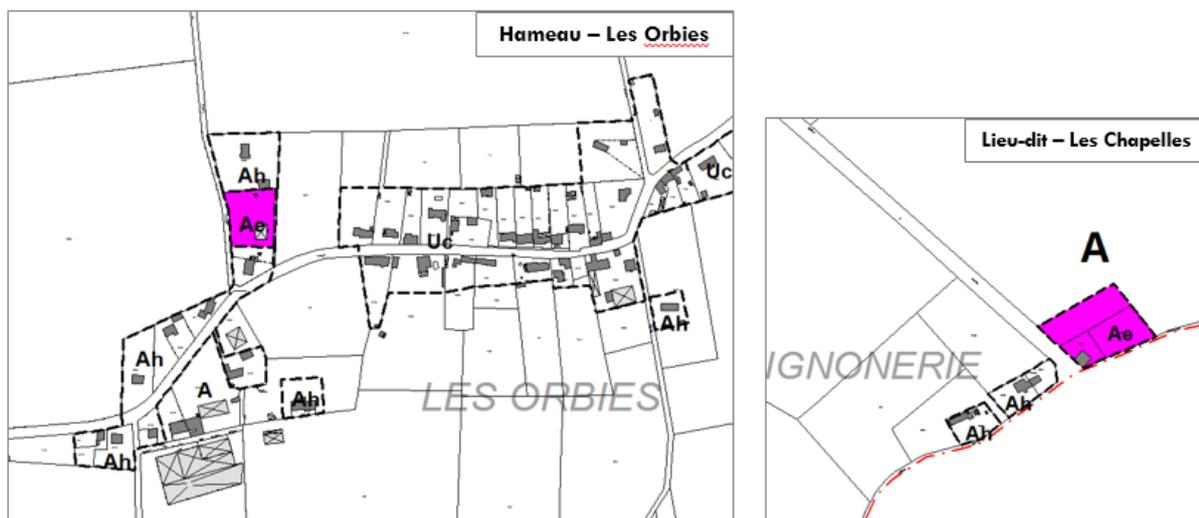
### 2.9.2. Secteur Ae

Le secteur Ae est un secteur de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) où pourra être exercer une activité économique.

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

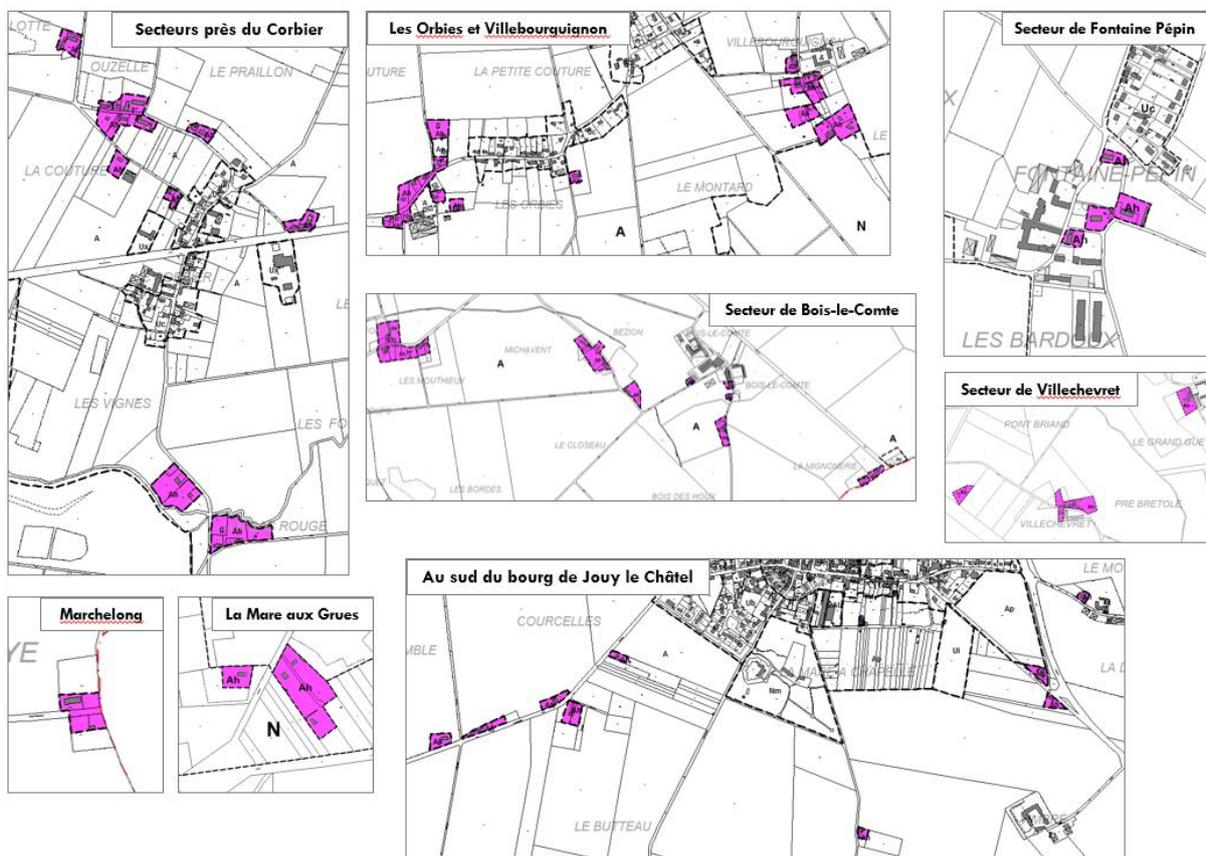
sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20 % de l'emprise foncière compris au sein de ce secteur.

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.



### 2.9.3. Secteur Ah

Les secteurs Ah correspondent aux parties bâties présentes au sein de la zone agricole mais qui aujourd'hui ne sont pas en lien avec l'activité des exploitations. Il s'agit d'unités bâties plus ou moins anciennes à vocation exclusive d'habitat.

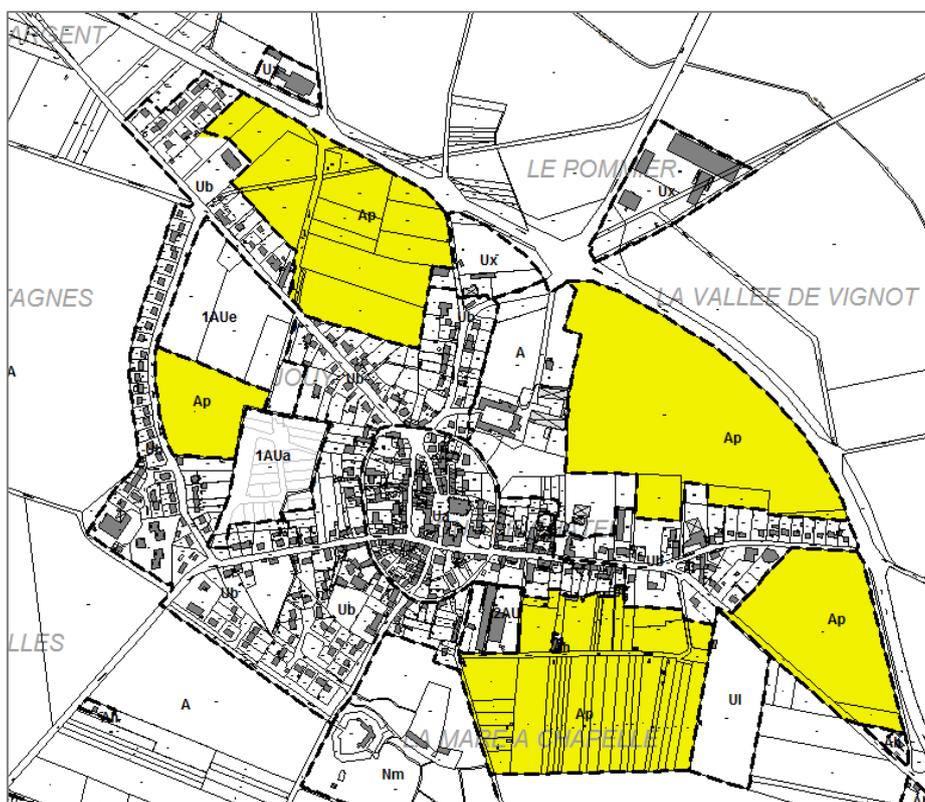


La détermination d'un zonage spécifique au droit de ces entités a pour objet de donner un statut juridique et réglementaire à des occupations du sol qui ne sont aucunement liées à l'activité agricole. Afin de limiter le développement de ces écarts, les dispositions réglementaires n'autorisent au sein de ces espaces que l'extension de l'existant et la création d'annexes à l'habitat. La création de nouveaux logements y est formellement prohibée afin d'éviter le développement d'un mitage fortement préjudiciable tant une logique de préservation des terres agricoles, que d'organisation du développement urbain communal.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12, ce zonage recouvre des emprises de taille limitée et les dispositions du règlement limitent les possibilités de développement des constructions.

#### 2.9.4. Secteur Ap

Le secteur Ap vise à conforter la volonté communale de préservation des paysages communaux.



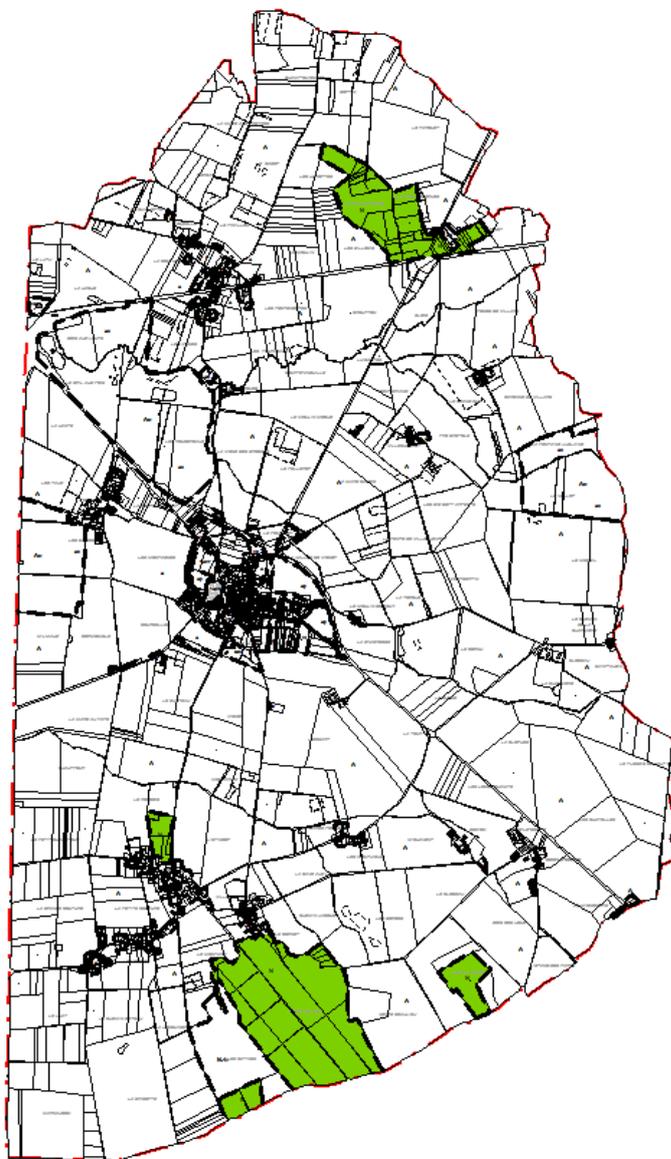
Ce secteur est inconstructible afin de préserver la frange paysagère et agricole qui borde la trame bâtie et qui s'étend jusque la RD 231.

L'objectif est également de constituer une réserve foncière à long terme pour le développement de la commune notamment à l'ouest du bourg près du futur site d'implantation du collège.

Aucune construction n'y est autorisée à l'exception des équipements des services publics et d'intérêt collectif ou ceux nécessaires à la gestion de la voirie.

## 2.10. 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.

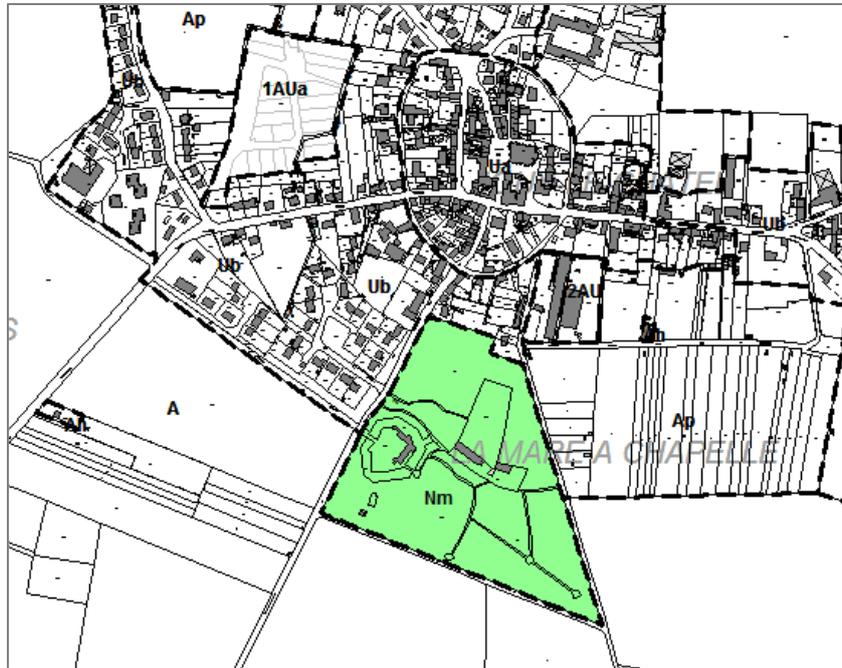
Les dispositions réglementaires y sont restrictives et ne sont autorisées que pour les équipements des services publics et d'intérêt collectif.

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

### 2.10.1. 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 Chatel et son parc. Ce classement a pour objet de mettre en valeur ce site patrimonial et historique remarquable.

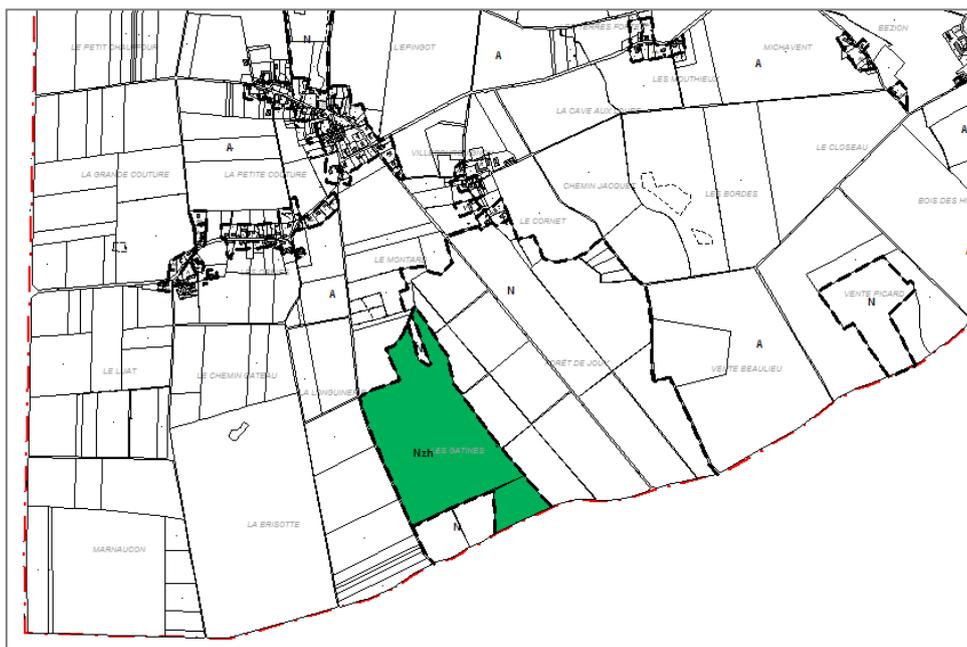
Les dispositions réglementaires permettent l'adaptation et la transformation des bâtiments existants sans création de logements ainsi que l'éventuelle création d'annexes. Le principe général est d'assurer la conservation des emprises bâties existantes.



#### 2.10.2. Secteur Nzh

Le secteur Nzh correspond à des zones humides avérées.

Le règlement y interdit toute construction ainsi que tous les aménagements, occupations et utilisations du sol qui seraient susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides (affouillements et exhaussements du sol, drainage, etc.). Seront autorisées uniquement les travaux et aménagements permettant une restauration et une valorisation des zones humides.



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

### **1. ELEMENTS 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 caractérise, 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 RESERVES**

Dans le cadre de la définition de sa politique communale, la municipalité de Jouy le Chatel 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.

<b>Emplacement réservé n°</b>	<b>Pour</b>	<b>Au profit de</b>	<b>Superficie (en m<sup>2</sup>)</b>
1	Liaison piétonne à créer	La commune	923
2	Liaison piétonne à créer	La commune	232
3	Emprise voirie	La commune	790
4	Liaison piétonne à créer	La commune	384
5	Nouvelle station d'épuration	La commune	2912

Certains emplacements visent à conforter certains projets de la politique communale. Les emplacements n°1, 2 et 4 doivent permettre de faciliter le maillage de cheminements doux à l'échelle de la commune. D'autres ont pour objet d'aménager des voies existantes (emplacement n°3).

L'emplacement réservé n°5 est située en face de l'actuelle station d'épuration. L'objectif de cette acquisition par la collectivité est de permettre à cette dernière de disposer d'une emprise foncière à proximité du bourg afin de réaliser la nouvelle station d'épuration (1420 EH).

### **3. PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE**

#### **3.1. Eléments bâtis**

La commune de Jouy le Chatel 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), le château ainsi que d'anciens corps de ferme dans le Petit Paris (hameau).

Cette identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme vise à affirmer la volonté communale de préservation de son patrimoine.

### 3.2. Éléments naturels

Certains éléments naturels font également l'objet d'une identification dans un but de protection, de préservation et de mise en valeur. Il s'agit de l'ensemble des mares qui ponctuent le territoire, et qui à l'échelon local offre des points de biodiversité au coeur 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 destruction.

Sont également protégés à ce titre plusieurs jardins et vergers 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.

### 3.3. Bâtiments agricoles

La commune de Jouy le Chatel possède un patrimoine agricole bâti de qualité qu'il convient de 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. LISIERES DES BOIS**

Conformément aux prescriptions du SDRIF, la commune préserve de toute artificialisation les lisières des massifs forestiers. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Ces zones tampon seront ainsi préservées en particulier au droit des espaces à dominante agricole.

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

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

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>	Article 2.1	Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée
	Article 2.3	Emprise au sol non réglementée Absence de coefficient de biodiversité
<b>Ub</b>	Article 2.1	Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée
	Article 2.3	Absence de coefficient de biodiversité
<b>Uc</b>	Article 2.1	Construction possible à partir de l'alignement, jusqu'à 30 m Construction possible sur une des deux limites séparatives latérales Implantation entre deux constructions sur une même propriété non réglementée
	Article 2.3	Absence de coefficient de biodiversité

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

#### **2.1. Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD**

Le PADD présente un objectif chiffré permettant de modérer la consommation d'espace. Il porte sur la consommation totale de terres agricoles ou naturelle, quelque-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

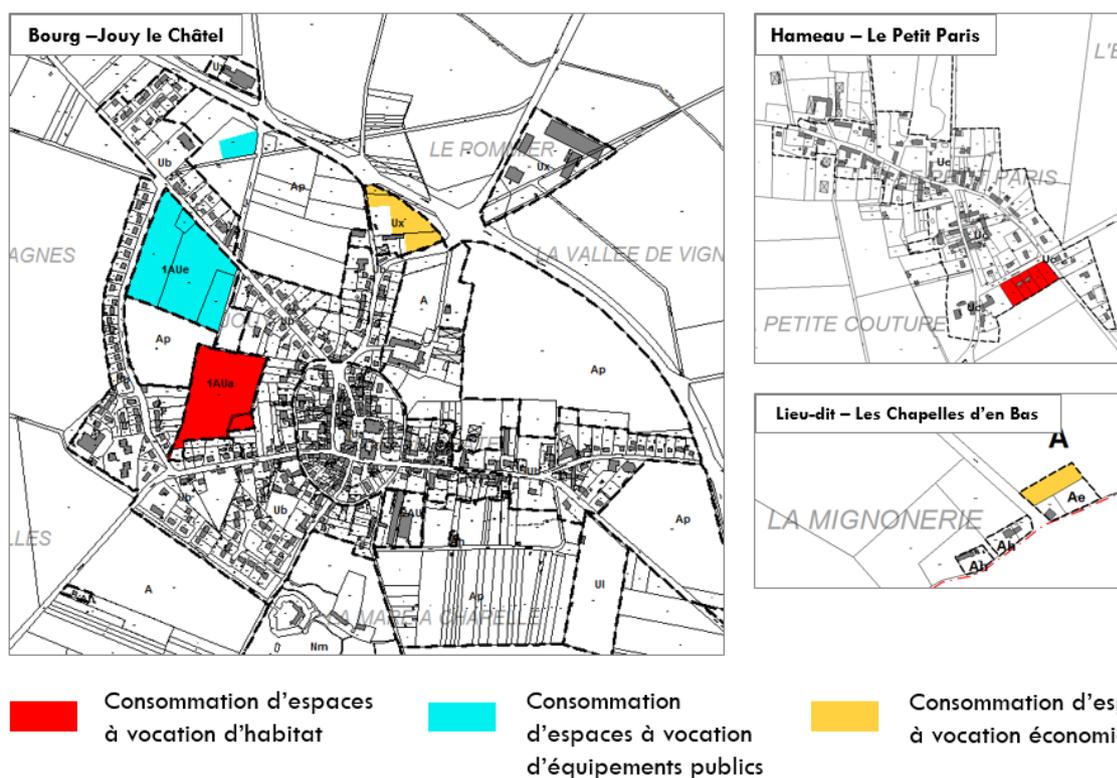
cible mieux ses besoins concernant 3 thématiques majeures : l'économie, l'équipement public, l'habitat. Concernant l'habitat, environ 2,8 ha de terres agricoles ou naturelles. La consommation liée aux équipements concerne le futur collège et la nouvelle station d'épuration, pour 3,66 ha. Concernant l'économie, environ 1,06 ha de terres agricoles ou naturelles.

## 2.2. Consommation d'espaces liée au projet de PLU

La consommation d'espaces agricoles et naturels liée au PLU est de 7,52 ha qui se répartit en 3 vocations :

Consommation (en ha)	
Habitat	2,80
Equipement	3,66
Economie	1,06
Total	7,52

### Consommation d'espaces agricoles ou naturels liée à la mise en œuvre du PLU



Concernant la consommation d'espaces à vocation d'habitat (2,8 ha), la majorité est destinée à l'aménagement d'un lotissement dans le bourg (2,24 ha) et le reste pour une extension dans le hameau du Petit Paris (0,56 ha).

Concernant la consommation d'espaces à vocation d'équipements (3,66 ha), une grande partie est destinée au futur collège (3,37 ha) et le reste pour la nouvelle station d'épuration (0,29 ha).

Concernant la consommation d'espaces à vocation économique (1,06 ha), la majorité est destinée à l'extension de la déchetterie / zone d'activités (0,77 ha) et le reste pour l'extension de l'espace de stationnement du restaurant routier « Les Gars de la route » (0,29 ha).

La cartographie, page précédente, montre l'utilisation actuelle des sols qui vont être mobilisés pour le développement du territoire. Ce sont 2 types d'espaces qui vont être impactés :

Consommation (en ha)	
Terres agricoles	6,75
Espaces naturels	0,77
Total	7.52

### **3. POTENTIEL CONSTRUCTIBLE, DENSIFICATION, PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

#### **3.1. Potentiel constructible et prévisions démographiques**

Le PLU prévoit une perspective de croissance de l'ordre de 0,87 % par an pour atteindre une population de 1750 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif de croissance s'appuie sur les tendances des périodes précédentes (+0.75 % par an entre 2006 et 2011 ; +1.09 % par an entre 2011 et 2016).

Le tableau suivant montre les besoins en termes de logements nécessaires à la commune pour répondre à son objectif de croissance démographique.

Tout d'abord, il faut calculé le « point mort » démographique sur la période 2016-2030 : c'est-à-dire estimer le nombre de logements à créer pour maintenir la population déjà présente sur la commune. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte :

- Le desserrement des ménages qui va se poursuivre pour passer de 2,6 à 2,5 personnes par ménage entre 2016 et 2030. Ainsi, 24 nouveaux logements seront nécessaires pour faire face à ce desserrement des ménages.
- Le renouvellement du parc existant de logements. On estime qu'aucun nouveau logement sera créé par renouvellement du parc car ce potentiel a été fortement mobilisé ces 10 dernières.
- La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants. Le taux de vacance est assez important sur la commune (11%) suite à une augmentation récente, liée à des héritages notamment. L'hypothèse tend donc à une réduction de la vacance, envisageable vu la situation et les atouts de la commune. Les élus ont donc estimé une reprise d'au moins 10 logements vacants d'ici 2030. A l'inverse, le nombre de résidences secondaires diminue au profit des résidences principales et au même titre que les logements vacants, il est fortement envisageable que leur nombre diminue à nouveau (reprise de 5 résidences secondaires d'ici 2030). Au total, la reprise des logements existants est donc estimée à 15 logements.

Ainsi, 9 nouveaux logements seront nécessaires pour maintenir la population actuelle sur la période 2016-2030 (cf. point mort).

Une fois le point mort calculé, il faut ajouter l'effet démographique envisagé pour la commune. Dans le cas de la commune de Jouy le Chatel, on prévoit l'arrivée de 199 habitants supplémentaires soit une population de 1750 habitants à l'horizon 2030. Par

conséquent, 80 nouveaux logements seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux habitants d'ici 2030 (à raison de 2,5 personnes par ménage).

Enfin, sur ces 89 logements prévus (9+80), il faut en retirer 2 car sur la période précédente (2011-2016), 10 logements ont été commencés (source SITADEL) alors que 8 nouveaux logements suffisaient pour répondre à la demande.

Au total, 87 nouveaux logements seront nécessaires pour répondre au scénario démographique souhaité par la commune.

POINT MORT						
<b>Desserrement</b>						
	2011	2016	évolution	2016	2030	évolution
pers. Par mén	2,70	2,60		2,60	2,50	
Habitants	1 469	1 551	82	1 551	1 750	199
<b>Résultat en logements</b>			<b>21</b>			<b>24</b>
<b>Renouvellement</b>						
	2011	2016	évolution	2016	2030	
Nbr logements	634	695	61	695		
Nbr logements commencés 2011-2016			10			
<b>Renouvellement connu</b>		<b>-51</b>	<b>-8,04%</b>	<b>Renouvellement estimé</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>Variation des RS et LV</b>						
	2011	2016		2016	2030	
RS	38	31	-7	31	26	-5
LV	61	75	14	75	65	-10
			<b>7</b>			<b>-15</b>
	2011	2016		2016	2030	
RS	6%	4%		4%	4%	
LV	10%	11%		11%	9%	
<b>BESOINS NOUVEAUX</b>			<b>-23</b>			<b>9</b>
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>						
<b>Effets démographique en logements</b>			<b>32</b>			<b>80</b>
<b>BESOINS TOTAUX</b>						
<b>Besoins totaux en logements</b>			<b>8</b>			<b>87</b>
<b>BESOINS NON SATISFAITS 2011-2016</b>						
<b>Besoins non satisfaits en logements</b>			<b>-2</b>			

La cartographie suivante indique le potentiel constructible à vocation d'habitat qui pourrait être mobilisé dans le cadre du PLU notamment pour répondre aux prévisions démographiques de la commune à l'horizon 2030.

Une partie de ce potentiel constructible se situe dans les espaces urbanisés et sa mobilisation participera à la densification de ces espaces. Il y a en outre des espaces dans le bourg de Jouy qui pourront faire l'objet d'une mutation urbaine notamment l'ancienne fonderie où un projet de 16 logements est à l'étude, ainsi que la zone 2AU dont l'activité (silo agricole) doit être transférée au nord du bourg dans les années à venir. Le bourg de Jouy

possède également quelques dents creuses qui feront l'objet d'OAP (10 logements potentiels au total). D'autres creuses ont également été identifiées dans les hameaux (10 logements potentiels).

Par ailleurs, 16 logements ont été construits depuis 2016 dans le bourg et les hameaux (transformation de granges en logements, comblement de dents creuses, etc.).

Le potentiel constructible dans les espaces urbanisés n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques, une partie de la production de logements se fera par extension urbaine. Ainsi, 23 logements sont prévus dans la zone 1AUa (lotissement dont les premiers permis de construire sont en cours d'instruction) et 5 logements sont prévus dans le hameau Le Petit Paris (3 permis de construire ont déjà été délivrés).

### Cartographie du potentiel constructible à vocation d'habitat



Au total, le potentiel constructible du PLU permettrait de créer 94 nouveaux logements à l'horizon 2030. Ce potentiel est donc suffisant pour répondre aux besoins du scénario démographique de la commune (87 logements). Cette différence de 7 logements entre le potentiel nécessaire (scénario démographique) et le potentiel mobilisable (PLU) constitue une marge de manœuvre notamment en cas de rétention foncière dans les dents creuses.

Typologie	Logements potentiels
Espace potentiel de mutations urbaines (ancienne fonderie)	16 (projet en cours)
Espace potentiel de mutations urbaines (zone 2AU – silo agricole)	14 (à raison de 15 logements à l'hectare)
Dent creuse (OAP rue Claude Gautier)	6
Dent creuse (OAP rue du Moulin)	4
Dents creuses hameaux	10
Extension urbaine (zone 1AUa – lotissement)	23
Extension urbaine au Petit Paris (hameau)	5 logements (dont 3 pour lesquels un permis de construire a été délivré)
Logements créés dans les espaces urbanisés depuis 2016	16 (constructions effectives)
<b>TOTAL</b>	<b>94</b>

### 3.2. Potentiel constructible et prévisions économiques

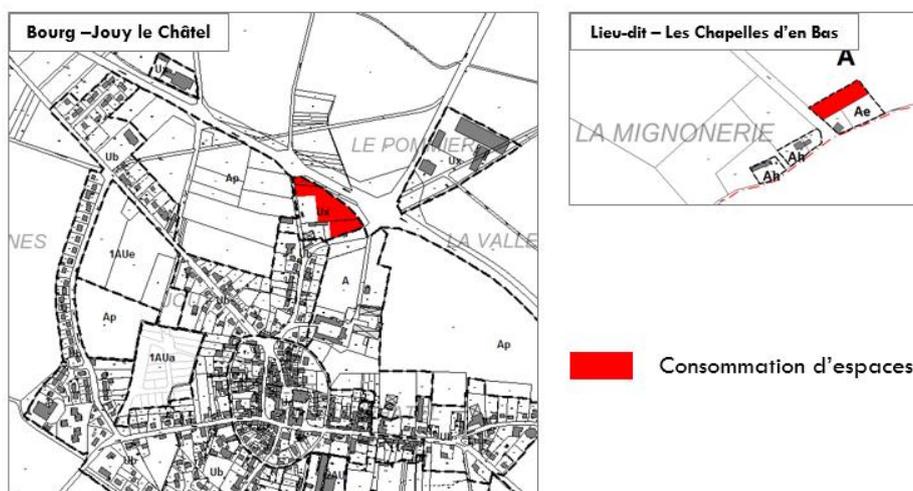
Le diagnostic a permis de faire ressortir le dynamisme économique de cette commune rurale. Les objectifs du PADD montrent la volonté des élus de maintenir cette vitalité. Cela passe par le secteur tertiaire, notamment en centre-bourg et le secteur primaire, de manière éparse sur le territoire.

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

Concernant le secteur tertiaire en centralité, il n'existe pas de potentiel dédié, la création de structures commerciales ou de service s'appuie principalement sur le tissu bâti existant. Le règlement permet également de construire de nouveaux bâtiments dans les dents creuses.

Le PLU prévoit également du potentiel constructible à vocation économique par extension urbaine (voir cartographie ci-après) notamment au nord du bourg à proximité de la déchetterie (0,77 ha) qui permettra l'implantation de nouvelles entreprises. Une extension est également prévue au lieu-dit Les Chapelles d'en Bas afin de permettre un agrandissement de l'espace de stationnement (0,29 ha) pour le restaurant routier «Aux Gars de la Route ».

#### Cartographie du potentiel constructible à vocation économique



## **E. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR**

Dès le début de la procédure, la commune a souhaité préserver et mettre en valeur son environnement naturel, garant de son cadre de vie, de son identité et de ses paysages. De nombreuses règles visent à protéger l'environnement dans le cadre du PLU. Il est donc important de définir les incidences, positives et négatives du PLU sur l'environnement, par rapport à une urbanisation définie par le Règlement National d'Urbanisme. Les incidences sur l'environnement peuvent être divisées en 4 thématiques :

- Biodiversité et milieux naturels
- Gestion des ressources naturelles
- Maitrise des risques, des pollutions et des nuisances
- Cadre de vie et paysage.

Vont être présentées les incidences globales du PLU sur ces thématiques ainsi que l'impact direct des zones de développement suivantes :

- Zones AU
- SecteurAe (extension de l'aire de stationnement « Aux Gars de la Route »)
- Emplacement réservé (nouvelle station d'épuration)

# 1. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

## 1.1. Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Classement en zone N des espaces naturels sensibles, avec règlement adapté à leur mise en valeur	Consommation à terme de 7,52 hectares de terrains agricoles, naturels ou potentiellement naturels
Classement en EBC de l'ensemble des boisements du territoire	
Classement en zone A ou N des zones humides ou potentiellement humides. Etudes de vérification effectuées pour les extensions et nouveaux projets d'exploitation de carrières (voir annexes du PLU).	
Mise en œuvre de règles spécifiques pour le maintien des zones humides	
Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de la commune	
Protection des jardins et vergers constituant une ceinture végétale autour des espaces urbanisés, avec un règlement spécifique pour préserver et mettre en valeur ces espaces	
Développement urbain en dehors des espaces naturels protégés ou inventoriés de la commune	
Essences locales préconisées pour toute plantation, évitant les espèces invasives	

## 1.2. Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
La protection de la ZNIEFF	Aucune zone n'est située dans la ZNIEFF.
La protection des zones humides et potentiellement humides	Aucune zone n'est située en zone humide ou potentiellement humide.
La protection des massifs boisés	Aucune zone n'impacte les massifs boisés ni leur lisière.
La protection des corridors écologiques	Les zones n'impactent pas les corridors fonctionnels de par leur localisation.
La protection des cours d'eau	Les zones de développement sont éloignées des cours d'eau.

## **2. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES**

### 2.1. Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Protection par le classement en zone A de 3186,9 hectares de terres agricoles	Consommation à terme 7,52 hectare d'espace agricole, naturel ou potentiellement naturel
Protection par le classement en zone N de 176,9 hectares d'espaces naturels	L'apport de population généré par le PLU aura un impact sur la qualité de l'air, notamment du fait des nouveaux déplacements que cela engendrera. Les déplacements pendulaires seront toujours majoritairement automobiles.
Protection au titre des zones humides, évitant toute pollution de l'eau ou artificialisation des milieux aquatiques	
Règlementation de l'assainissement des eaux pluviales et usées	
Limitation de l'artificialisation de certains jardins autour des espaces urbanisés	

### 2.2. Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
La protection des cours d'eau	Les zones de développement sont éloignées des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales n'aura pas d'impact sur les cours d'eau.
La prise en compte de la ressource agricole et forestière.	La ressource terrienne a été prise en compte par la commune. Les zones de développement prévues par la commune auront un impact négatif sur 7,52 ha. Cette surface correspond au projet démographique, économique et à l'amélioration continue de l'offre des équipements publics.
La prise en compte de la ressource en air.	L'apport de population généré par les zones de développement aura un impact sur la qualité de l'air, notamment du fait des nouveaux déplacements que cela engendrera. Les déplacements pendulaires seront toujours majoritairement automobiles.

## **3. MAITRISE DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES**

### 3.1. Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Protection des zones humides, interdisant toute artificialisation des sols, limitant donc les pollutions éventuelles du sol ou des nappes par du bâti agricole.	Croissance démographique qui générera des déplacements et des migrations pendulaires plus importantes, augmentant la pollution de l'air.
Prise en compte des circulations douces dans le bourg (OAP thématique et emplacements réservés), limitant les déplacements automobiles.	Croissance démographique qui augmentera le volume de déchets à traiter
Le règlement limitera les activités pouvant générer des pollutions pour la population.	

### 3.2. Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
Prendre en compte les risques naturels existants	L'aléa retrait-gonflement des argiles impacte de manière forte le tissu urbain et cet aléa est rappelé en tête de zone.
Prendre en compte les potentielles pollutions, nuisances et risques industriels	Aucune zone de développement n'est prévue sur des secteurs soumis à des risques industriels ou à de potentielles pollutions. Les zones de développement n'engendreront pas ce type de risques.

## 4. CADRE DE VIE ET PAYSAGES

### 4.1. Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Protection du patrimoine architectural et vernaculaire	
Protection des jardins et vergers de la ceinture végétale autour des espaces urbanisés.	

### 4.2. Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
Atteinte au grand paysage	Les zones de développement s'intégreront parfaitement grâce à un règlement écrit favorisant cette intégration (plantations, hauteur, etc.) et les OAP.

## 5. BILAN DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce bilan montre donc que le PLU a plusieurs incidences négatives sur l'environnement principalement liées au développement urbain, notamment la consommation d'espace, très difficile sans document d'urbanisme.

Les incidences négatives liées à l'augmentation des pollutions de l'air et du volume de déchets sont également liées au développement urbain mais resteront modérées.

En outre, le bilan est clairement positif avec une protection très forte des milieux naturels, de la ressource agricole et de la ressource en eau notamment. Le PLU définit de nombreux outils permettant de protéger l'environnement actuel et futur de la commune.

# COMPATIBILITE DU PLU

---

## A. SDRIF

Le SDRIF définit 3 grands objectifs portant sur l'ensemble des thématiques du code de l'urbanisme. Le PLU doit donc être compatible avec ces 3 objectifs et leurs dispositions.

### 1. RELIER ET STRUCTURER

Cet objectif porte principalement sur la thématique des transports afin de définir un maillage de qualité intégrant l'ensemble des types de transports, collectifs comme individuels. Le territoire de Jouy le Châtel n'est pas impacté par de grands projets visant à développer l'armature ferroviaire, autoroutière ou encore fluviale ni de grands projets liés aux réseaux et équipements liés aux ressources. Le PLU prend bien en considération les diverses canalisations traversant le territoire, notamment les hydrocarbures. A l'échelle du bourg, les différents types de transport ont été intégrés aux réflexions et plusieurs orientations favoriseront l'utilisation à l'échelle locale des transports doux (piétons et cyclistes en l'occurrence).

### 2. POLARISER ET EQUILIBRER

Cet objectif du SDRIF est impactant pour toutes les communes d'Ile de France en définissant précisément les modalités de développement urbain des communes, selon leur localisation, leur population et leur densité notamment.

#### 2.1. Calcul de l'espace urbanisé communal de référence

L'IAU Ile-de-France estime l'espace urbanisé de référence de la commune de Jouy le Chatel 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. A eux seuls, les espaces d'habitat représentent 114,9 ha en 2012.

Dans le cas présent, le calcul de l'espace urbanisé de référence s'est appuyé sur l'existant en matière d'occupation des sols définis par l'IAU Ile de France mais a également été complété par une analyse des photographies aériennes et un relevé de terrain. Ainsi, un secteur entre la rue Claude Gautier et la résidence de Vignot (voir image ci-après) a été inclus dans le calcul de l'espace de référence car il s'agit en réalité de jardins individuels rattachés aux habitations le long de la rue Claude Gautier et non de terres labourées. Cet espace représente 0,28 ha.

Par conséquent, **l'espace urbanisé de référence représente 133,88 ha (133,10 + 0,28) dont 115,18 ha d'espaces d'habitat (114,9 + 0,28).**

## Cartographie de l'espace urbanisé de référence



Source : IAU Ile de France

## Espace urbanisé du secteur entre la rue Claude Gautier et la résidence du Vignot



Source : IAU Ile-de-France



Source : Géoportail

## 2.2. Compatibilité du PLU

Le SDRIF inscrit la commune comme un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit favoriser la densification du tissu urbain, avec une augmentation de 10% de la densité humaine (correspondant au nombre d'habitants et d'emplois dans les espaces urbanisés) et de 10% de la densité d'habitat (nombre de logements construits par hectare).

La densité d'habitat est d'environ 5,75 logements par hectare en 2013 répartis sur environ 115,18 hectares (cf. calcul de l'espace urbanisé communal de référence). Ce chiffre a servi de base de calcul pour le développement du territoire. L'augmentation de la densité représente la création dans le tissu urbain d'environ 66 logements à l'horizon 2030 soit environ 6,32 logements par hectare.

Le PLU prévoit un potentiel de 66 logements en densification (cf. potentiel constructible et prévisions démographiques) : projet de 16 logements (ancienne fonderie dans le bourg), 14 logements dans la zone 2AU (reconversion urbaine possible une fois que l'activité sera transférée au nord du bourg), 6 logements prévus par l'OAP de la rue Claude Gautier, 4 logements prévus par l'OAP de la rue du Moulin, 10 logements dans les dents creuses des hameaux et 16 logements déjà réalisés depuis l'approbation du SDRIF (transformation de granges en logements, comblement de dents creuses, etc.). Le PLU est donc compatible avec le SDRIF en matière d'augmentation de la densité d'habitat.

Le SDRIF prévoit également une augmentation de la densité humaine. Les chiffres utilisés pour la mise en œuvre de cet objectif sont une densité de 13,50 habitants+emplois à l'hectare pour une superficie de 133,38 hectares, représentant ainsi 1800 personnes (habitants ou employés). L'augmentation de cette densité humaine représente l'accueil d'environ 180 personnes soit 14,84 habitants+emplois à l'hectare en 2030.

Cet objectif d'augmentation de la densité humaine sera atteint en grande partie grâce à l'augmentation de 10% de la densité d'habitat évoqué précédemment. En effet, la création de 66 logements dans les espaces urbanisés et une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes engendrera l'arrivée de près de 165 habitants. A cela, s'ajoute la création de 15 emplois potentiels liés au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une destination à vocation économique (diversification de l'activité agricole, gîtes et chambres d'hôtes, artisanat,...). Au final, le PLU permettra l'arrivée de 180 habitants+emplois dans les espaces urbanisés de la commune à l'horizon 2030 et est donc compatible avec le SDRIF concernant l'augmentation de la densité humaine.

A l'échelle du SDRIF, la commune est définie comme « bourgs, villages et hameaux », pour lesquels une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% est possible à l'horizon 2030.

La commune a pris en compte le MOS dès le diagnostic et le travail sur le PADD afin d'établir un développement qui correspond aux attentes du SDRIF. L'espace urbanisé de référence est de 133,38 hectares. Ce chiffre a servi de base de calcul pour le développement du territoire. Le développement possible de la commune correspond à environ 6.67 hectares.

Le PLU prévoit une consommation de 7,52 ha (cf. analyse de la consommation d'espaces) soit environ 5,62% de l'espace urbanisé de référence. Cette consommation d'espaces est légèrement plus importante que ce qui est préconisé par le SDRIF mais elle reste bien aux alentours de 5%. Ce léger surplus se justifie par le fait qu'une grande partie de cette consommation d'espaces est destinée à la création d'équipements publics (collège, nouvelle station d'épuration). De plus, pour les secteurs à vocation d'habitat, l'urbanisation est en partie effective car les premiers permis de construire viennent d'être délivrés pour le

lotissement (1AUa) et le Petit Paris. Le PLU est donc compatible avec le SDRIF concernant la modération de la consommation de l'espace.

### **3. PRESERVER ET VALORISER**

Les objectifs du PLU vont clairement dans le sens d'une valorisation du territoire, avec des outils règlementaires de protection de l'environnement, la mise en valeur de panoramas paysagers par exemple. Les zones de développement urbain ont été pensées de manière à s'intégrer au paysage en créant des fronts végétalisés en limite urbaine. Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles, de maintien de la ceinture végétale autour des espaces urbanisés, et de protection des panoramas favorisent la protection des espaces agricoles. Les espaces naturels, boisés et humides notamment sont également bien protégés par le PLU et les lisières de la forêt domaniale de Jouy inscrite en ZNIEFF sont préservées de toute artificialisation. Ces éléments permettent de maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiée.

## B. SDAGE SEINE-NORMANDIE

Approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2015, le SDAGE Seine Normandie 2016-2021 comptait 44 orientations et 191 dispositions qui étaient organisées autour des 9 grands défis. Ce SDAGE a été annulé par décision du tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2019. De ce fait, c'est le SDAGE 2010-2015 qui s'applique.

Le SDAGE prévoit plusieurs grands défis traduits en orientations dont certaines ont un lien avec les documents d'urbanisme. Voyons, point par point, en quoi le PLU ne s'oppose pas à la réalisation des grands défis du SDAGE et participe au mieux à leur mise en œuvre.

Orientation	Disposition	Compatibilité assurée par
<b>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>	<p><u>Orientation 1 – Continuer la réduction des apports ponctuels de manières polluantes classiques dans les milieux</u> Disposition 5. Améliorer les réseaux collectifs d'assainissement.</p> <p><u>Orientation 2 – Maîtriser les rejets par temps de plus en milieu urbain par des voies préventives et palliatives</u> Disposition 6. Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités Disposition 7. Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie Disposition 8. Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales</p>	<p>La création d'une nouvelle station d'épuration qui permettra de desservir la totalité du bourg (zones urbanisées et à urbaniser).</p> <p>La réglementation des systèmes d'assainissement.</p> <p>La prise en compte du réseau d'eaux pluviales de la commune pour l'urbanisation actuelle.</p> <p>Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.</p>
<b>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b>	<p><u>Orientation 4 – Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.</u> Disposition 12. Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons. Disposition 13. Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements. Disposition 14. Maintenir les herbages existants</p>	<p>Un règlement propre aux zones humides.</p> <p>La protection des boisements en EBC.</p>
<b>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b>	<p><u>Orientation 14 – Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions.</u> Disposition 45. Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale.</p>	<p>Non concernée car le captage n'est pas localisé sur la commune</p>
<b>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b>	<p><u>Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</u> Disposition 46. Limiter l'impact des travaux et</p>	<p>L'absence de projets impactant les milieux aquatiques de la commune du fait de la localisation des extensions et des mesures précitées.</p>

	<p>aménagements sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides Disposition 53. Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral Disposition 59. Identifier et protéger les forêts alluviales</p> <p><u>Orientation 16 – Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</u> Disposition 66. Les cours d'eau jouant le rôle de réservoirs biologiques</p> <p><u>Orientation 19 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</u> Disposition 83. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme Disposition 84. Préserver la fonctionnalité des zones humides</p> <p><u>Orientation 20 – Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques</u> Disposition 90. Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion</p> <p><u>Orientation 21 – Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques</u> Disposition 92. Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats Disposition 93. Evaluer l'incidence des projets d'exploitation de granulats dans les ZNIEFF et les zones Natura 2000. Disposition 94. Evaluer l'impact de l'ouverture des carrières vis-à-vis des inondations et de l'alimentation en eau potable.</p>	<p>La protection des zones naturelles sensibles par un classement en zone N et une protection au titre des EBC, notamment de la ZNIEFF.</p> <p>Le règlement écrit préconise dans chaque zone du PLU la plantation d'essences locales.</p> <p>Les projets d'extension et de nouvelles exploitations de carrières ont fait l'objet d'étude de vérification de zones humides (cf. annexes du PLU).</p>
<p><b>Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation</b></p>	<p><u>Orientation 30 – Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</u> Disposition 134. Développer la prise en compte du risque d'inondation pour les projets situés en zone inondable Disposition 136. Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme</p> <p><u>Orientation 31 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</u> Disposition 138. Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</p> <p><u>Orientation 33 – Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</u></p>	<p>Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.</p>

	<p>Disposition 144. Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation</p> <p>Disposition 145. Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval</p> <p>Disposition 146. Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestions des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement</p>	
--	--	--

## C. SAGE DE L'YERRES

Objectifs	Préconisations	Compatibilité
<b>Objectif 1.2 : Restaurer le fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau</b>	<u>Préconisation 1.2.1 : Préserver en l'état les tronçons ou les secteurs à faible altération</u>	Classement de ces secteurs en zones A ou N avec une constructibilité limitée voire interdite.
	<u>Préconisation 1.2.2 : Limiter les opérations de stabilisation des berges aux secteurs présentant des enjeux pour la sécurité des personnes et/ou des biens construits ou aménagés</u>	
	<u>Préconisation 1.2.3 : En cas de stabilisation des berges, privilégier les techniques de génie végétal vivant</u>	
	<u>Préconisation 1.2.4 : Les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être préservés, notamment pour leur prise en compte dans les documents d'urbanisme</u>	Classement de ces secteurs en zones A ou N avec une constructibilité limitée voire interdite.
	<u>Préconisation 1.2.5 : Le lit majeur des cours d'eau doit être préservé de tout aménagement</u>	Classement de ces secteurs en zones A ou N avec une constructibilité limitée voire interdite.
	<u>Préconisation 1.2.6 : Limiter la création de plans d'eau dans le lit majeur des cours d'eau</u>	La création de plans d'eau est interdite dans les zones humides (Nzh).
<b>Objectif 1.4 : Préserver la biodiversité des espèces et de leurs habitats</b>	<u>Préconisation 1.4.2 : Identifier et protéger les boisements d'accompagnement des cours d'eau permettant de limiter le colmatage des lits des cours d'eau, notamment les zones de frayère</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 1.4.3 : Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale</u>	Classement de ces espaces en zone N et classement au titre des EBC.
<b>Objectif 1.5 : Préserver et restaurer les zones</b>	<u>Préconisation 1.5.2 : Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement</u>	Les zones humides avérées ont été classées en Nzh.

<b>humides</b>		<p>Les zones potentiellement humides font l'objet d'un rappel au début de chaque zone dans le règlement.</p> <p>Les projets d'extension et de nouvelles exploitations de carrières ont fait l'objet d'étude de vérification de zones humides (cf. annexes du PLU).</p>
<b>Objectif 1.6 : Restaurer la ripisylve et entretenir les cours d'eau selon les bonnes pratiques</b>	<u>Préconisation 1.6.5 : En milieu agricole, laisser la ripisylve repousser naturellement jusqu'en haut des berges au minimum</u>	Classement de ces secteurs en zones A ou N avec une constructibilité limitée voire interdite.
<b>Objectif 2.5 : Préserver les captages d'eau potable vis-à-vis des pollutions diffuses ou accidentelles</b>	<u>Préconisation 2.5.1 : Encourager la réalisation d'études d'aires d'alimentation de captages sur les captages prioritaires SDAGE et Grenelle</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 2.5.3 : Poursuivre et finaliser les Déclarations d'Utilité Publique des captages d'eau potable n'en disposant pas encore</u>	Ancien captage abandonné sur la commune qui ne fait l'objet ni d'une DUP ni de périmètres de protection.
<b>Objectif 2.6 : Améliorer l'assainissement des eaux usées des collectivités</b>	<u>Préconisation 2.6.1 : Finaliser la mise en place des zonages d'assainissement collectif – non collectif</u>	Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est annexé au PLU.
	<u>Préconisation 2.6.2 : Faire un bilan de la mise en place des SDA tous les 5 ans</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 2.6.3 : Réviser de façon régulière les SDA et intégrer de façon systématique un volet pluvial lors de la révision. La fréquence de révision sera adaptée au rythme de l'évolution urbaine</u>	Le schéma directeur d'assainissement de la commune est en cours de révision.
	<u>Préconisation 2.6.4 : Etablir dans le SDA un débit de référence prenant en compte un épisode pluvial cohérent et adapté au système d'assainissement concerné</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 2.6.10 : Lors de la création de réseaux, privilégier les réseaux séparatifs</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 2.6.11 : Pour les réseaux existants, poursuivre la mise en séparatif, après réalisation d'une étude technico-économique</u>	Sans objet.
	<u>Préconisation 2.6.13 : Equiper les réseaux pluviaux urbains d'ouvrages de dépollution sur les zones urbaines denses avec d'importantes surfaces de voiries en privilégiant les techniques alternatives aux ouvrages de génie civil</u>	Sans objet.

	<u>Préconisation 2.6.18 : Conditionner toute possibilité d'urbanisation à la capacité d'accueil de la station d'épuration</u>	La commune dispose actuellement d'une station d'épuration à boues activées d'une capacité de 600 EH.  Une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 1420 EH va être créée en face de l'actuelle station d'épuration. Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la construction de la station d'épuration.
	<u>Préconisation 2.6.23 : Eviter les filières d'ANC avec utilisation du sol en place sur les secteurs argileux, sauf étude de sol démontrant la possibilité d'une telle filière</u>	Sans objet.
<b>Objectif 3.1 : Restaurer et préserver les zones inondables dans une optique de solidarité amont aval</b>	<u>Préconisation 3.1.1 : Préserver les zones inondables de toute urbanisation</u>	Non concerné par le PPRI de l'Yerres.
	<u>Préconisation 3.1.2 : Restaurer et préserver les échanges latéraux avec les zones naturelles d'expansion de crues</u>	Sans objet.
<b>Objectif 3.2 : Restaurer et préserver les zones inondables dans une optique de solidarité amont aval</b>	<u>Préconisation 3.2.1 : Traiter la problématique des inondations selon une logique amont-aval et réaliser des zonages pluviaux à une échelle hydrographique cohérente (échelle intercommunale)</u>	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU.
	<u>Préconisation 3.2.2 : Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle</u>	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU.  Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.
	<u>Préconisation 3.2.3 : Réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration</u>	Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.  L'emprise au sol des constructions est limitée dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser.
	<u>Préconisation 3.2.5 : Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</u>	Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU.  Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle.
<b>Objectif 4.2 : Sensibiliser et inciter aux économies d'eau</b>	<u>Préconisation 4.2.1 : Améliorer les rendements des réseaux d'eau des collectivités</u>	L'alimentation en eau potable de la commune s'effectue à partir d'un captage localisé sur la commune voisine de Bannost-Villegagnon.

		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.
	<u>Préconisation 4.2.3 : Encourager à la réutilisation des eaux usées traitées et des eaux pluviales pour l'arrosage ou le nettoyage des voiries</u>	Sans objet.
<b>Objectif 5.1 : Promouvoir les activités de loisirs liées à l'eau et coordonner leurs pratiques</b>	<u>Préconisation 5.1.1 : Promouvoir les activités de loisirs et de tourisme respectueuses de la ressource et des milieux associés</u>	Sans objet.

## **D. PDUIF**

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

<b>Prescriptions</b>	<b>Compatibilité</b>
<b>Donner la priorité aux transports en commun</b>	Sans objet.
<b>Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public</b>	Sans objet.
<b>Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions</b>	Assurée par la réglementation des zones U et AU
<b>Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux</b>	Sans objet.

# SUIVI DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme les collectivités ont l'obligation tous les 9 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
	Evolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes et dans le tissu urbain	Données communales INSEE MOS
	Inventaire tous les 3 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>	Evolution 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>Etat des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus,...)</b>	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clé	ARS SDAGE SAGE Seine et Marne Environnement
<b>Préservation des corridors écologiques</b>	Analyse des photographies aériennes Evolution 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>Etat des lieux de l'évolution des espèces animales local par rapport à leur évolution actuel</b>	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL LPO Seine et Marne Environnement Associations
	Etat 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>	Evaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre de la loi paysage ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles	