



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural  
Affaire suivie par : Guillaume FENAT  
Secrétariat de la CDPENAF  
Tél : 01 60 56 73 00  
Mél : [ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 18 septembre 2020

## AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil municipal le 25 juin 2020.

Par courrier, réceptionné le 26 juin 2020, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'est réunie le jeudi 17 septembre 2020 pour examiner ce projet, qui a été présenté par le secrétariat de la CDPENAF, à partir de la présentation fournie par votre bureau d'étude CDHU.

Votre commune avait déjà fait l'objet d'un passage en CDPENAF le 19 décembre 2019 sur un premier projet de PLU qui avait reçu un avis favorable de la commission assorti d'un certain nombre de demandes, à savoir :

- prévoir une densification plus importante pour réduire la consommation d'espace.
- revoir le calcul des dents creuses.
- vérifier les prévisions démographiques.

Elle avait rendu un avis favorable au titre des STECAL et règlements des zones A et N.

Enfin elle avait préconisé l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles en concertation avec les exploitants.

Ce nouveau projet de PLU plus abouti a été apprécié par la commission.

***La commission a rendu un avis favorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU.***

***Elle note et apprécie dans ce nouveau projet, la prise en compte d'un certain nombre de remarques émises dans l'avis précédent. Elle apprécie l'amélioration de la densification et la réduction de la consommation (Ux). Elle apprécie également la prise en compte de l'obligation de mettre en place une zone de non traitement (ZNT) et de l'avoir intégrée dans l'OAP du collège. Elle prend bonne note de la réduction des surfaces du secteur de carrière (AC).***

M. Stéphane BACHELET  
Mairie  
Place de l'Église  
77970 JOUY LE CHATEL

*Elle vous demande un reclassement en Azh des zones humides avérées situées sur des parcelles agricoles classées actuellement en Nzh (nord du bourg).*

*Elle préconise de nouveau la réalisation d'un schéma des circulations agricoles, en concertation avec les exploitants.*

*Enfin, la commission préconise aux élus de la commune de s'interroger sur le devenir de la parcelle agricole classée en A au sud de l'OAP du collège. En effet, sa situation enclavée pose question sur la possibilité d'y maintenir une activité agricole à terme.*

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires  
de Seine-et-Marne





Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet d'élaboration du plan local d'urba-  
nisme (PLU) de Jouy-le-Châtel (Seine-et-Marne)**

n°MRAe IDF-2020-5476

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 24 septembre 2020 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Jouy-le-Châtel arrêté le 15 juin 2020.*

*Étaient présents et ont délibéré : Éric Alonzo, Noël Jouteur, Jean-Jacques Lafitte, François Noisette, Philippe Schmit, Catherine Mir et Judith Raoul-Duval.*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Jouy-le-Châtel sur son projet de PLU arrêté le 15 juin 2020, le dossier ayant été reçu le 29 juin 2020.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 29 juin 2020.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 16 juillet 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 23 juillet 2020.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de François Noisette, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Il est rappelé ici que pour tous les plans, schémas, programmes et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document présentée par la personne publique responsable de la procédure. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan, du schéma, du programme ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

## Synthèse de l'avis

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel a été soumise à évaluation environnementale par la décision n°MRAe IDF-2020-5311 du 23 avril 2020 faisant suite à l'« examen au cas par cas » par l'autorité environnementale dans le cadre de cette procédure.

Pour la MRAe, le principal enjeu environnemental à prendre en compte dans le projet de PLU de Jouy-le-Châtel et dans son évaluation environnementale concerne la préservation des terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant. L'artificialisation des terres a en effet des incidences fortes sur l'environnement et ses différentes composantes (dans le cas présent, notamment l'eau et les zones humides).

Les principales recommandations de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU sont :

- apporter des précisions sur le projet de collège et détailler la justification de ce projet au regard de l'artificialisation des terres agricoles (3,4 hectares) qui en découle ;
- préciser l'échéance de réalisation de la nouvelle station d'épuration, afin de s'assurer qu'elle sera opérationnelle lorsque le collège et les nouvelles zones d'habitat seront construits ;
- caractériser les enjeux relatifs aux zones humides dans les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU et étudier l'opportunité d'un règlement de zonage spécifique qui garantisse la préservation effective des zones humides potentielles.

La MRAe a précisé ces recommandations dans l'avis détaillé. Elle a aussi formulé des recommandations plus ponctuelles sur d'autres thèmes.

# Table des matières

<b>1 Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Contexte communal et présentation du projet de PLU.....</b>	<b>5</b>
2.1 Contexte communal.....	5
2.2 Présentation du projet de PLU.....	6
<b>3 Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>8</b>
<b>4 Prise en compte des enjeux environnementaux et justification du projet de PLU.....</b>	<b>11</b>
<b>5 Information du public.....</b>	<b>13</b>

# Avis détaillé

## 1 Introduction

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe IDF-2020-5311 du 23 avril 2020. Cette décision était notamment motivée par la nécessité de justifier les orientations du PLU, et en particulier les faibles densités d'espaces d'habitat qu'il prévoit, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'augmentation des densités humaines et des espaces d'habitat en Île-de-France.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de Jouy-le-Châtel arrêté par son conseil municipal du 15 juin 2020. Il est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation<sup>1</sup> du projet de PLU de Jouy-le-Châtel et de la prise en compte de l'environnement par ce document d'urbanisme.

## 2 Contexte communal et présentation du projet de PLU

### 2.1 Contexte communal

Jouy-le-Châtel est une commune rurale du département de la Seine-et-Marne, située à environ 18 kilomètres au nord-ouest de Provins. La commune s'étend sur 3 768 hectares et compte 1 527 habitants (données 2017). Jouy-le-Châtel fait partie de la Communauté de communes du Provinois qui regroupe 39 communes autour de l'agglomération de Provins et compte 36 600 habitants.

La commune compte plusieurs espaces bâtis : le bourg de Jouy-le-Châtel, des hameaux et des fermes isolées. Elle possède une église inscrite à l'inventaire des monuments historiques (église Saint-Aubin) et deux châteaux : l'un situé au sud du bourg et l'autre dans le hameau du Petit Paris. Des axes routiers structurants desservent la commune : la route nationale N4 traverse le nord du territoire, la route départementale D231 (route de Provins) longe le bourg par le nord-est et la route départementale D209 constitue la limite ouest du territoire communal (Illustration 1).

Situé au cœur du plateau de Brie, le territoire communal se caractérise par un relief peu marqué. Les surfaces agricoles représentent plus de 80 % de la superficie. La partie sud du territoire est occupée par une partie d'un grand massif forestier, la forêt domaniale de Jouy. Le réseau hydrographique se compose de plusieurs rus ainsi que de petits plans d'eau (étangs artificiels ou mares). Des carrières de calcaires massifs sont en cours d'exploitation sur la commune, ainsi que des puits d'extraction de pétrole.

1 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le présent avis renvoient à la version papier du rapport de présentation (la pagination de la version numérique étant différente de la version papier).

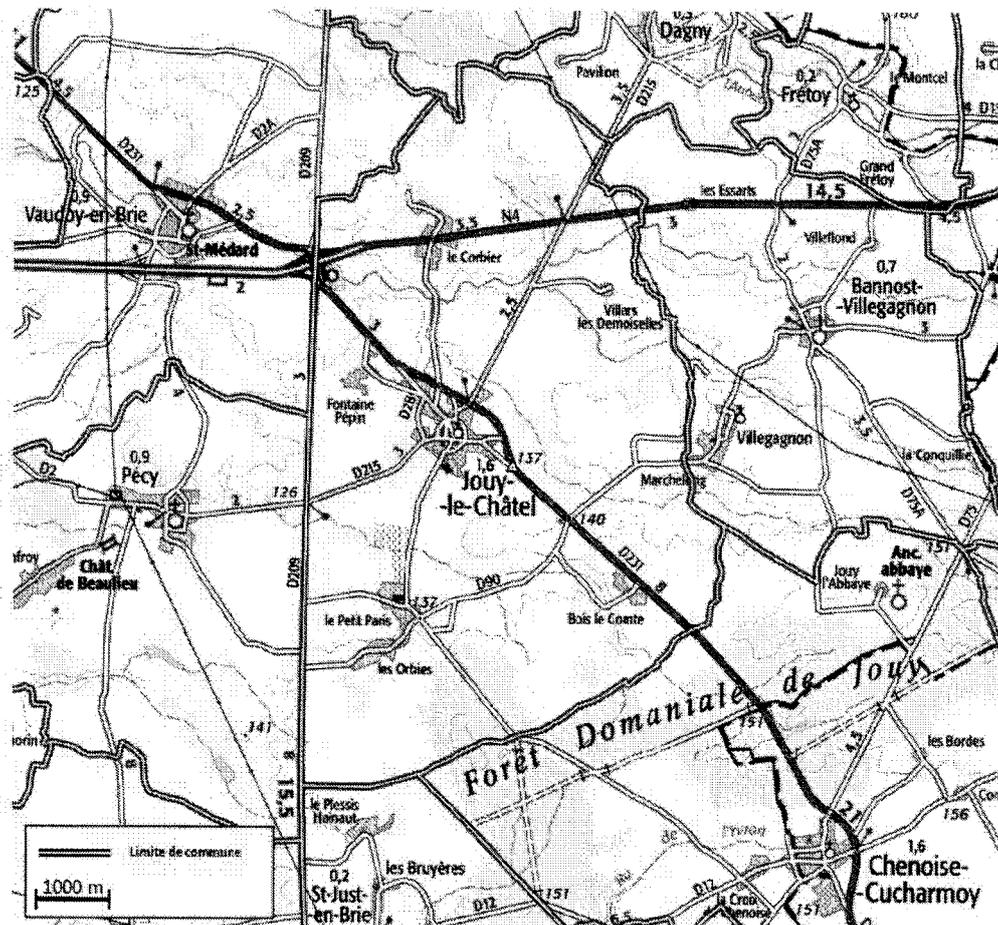


Illustration 1: Le territoire de la commune de Jouy-le-Châtel (source : Géoportail)

## 2.2 Présentation du projet de PLU

Par délibération du 17 mars 2015, le conseil municipal de Jouy-le-Châtel a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). L'ancien plan d'occupation des sols (POS) étant devenu caduc, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique actuellement sur la commune.

En matière d'évolution de la population, le rapport de présentation indique que la commune de Jouy-le-Châtel souhaite atteindre une population de 1 750 habitants à l'horizon 2030<sup>2</sup>. Cette augmentation de population nécessite la construction de 97 logements. Le potentiel constructible permis par le projet de PLU est de 109 logements<sup>3</sup> dont 81 logements par densification et 28 logements par extension urbaine (pages 111 à 114) :

- 41 logements (dont 16 déjà construits depuis 2016) par densification d'espaces déjà urbanisés dans le bourg et les hameaux ;
- 10 logements dans des dents creuses, sur deux secteurs du bourg faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>4</sup> ;

<sup>2</sup> La page 112 indique une population prévisible de 1 775 habitants à l'horizon 2030.

<sup>3</sup> Le rapport de présentation explique que la différence de 12 logements entre le potentiel nécessaire (97) et le potentiel mobilisable (109) constitue une « marge de manœuvre notamment en cas de rétention foncière dans les dents creuses » (page 113).

<sup>4</sup> Orientations d'aménagement et de programmation « zone U – Rue Claude Gautier » et « zone U – Rue de Provins ».

- 30 logements dans des secteurs faisant l'objet d'une mutation urbaine : 16 logements sur le secteur de l'ancienne fonderie (projet en cours), 14 logements dans la zone 2AU correspondant à l'emprise de silos agricoles<sup>5</sup> ;
- 28 logements par une nouvelle extension urbaine (2,8 ha) : 23 logements sont prévus dans la zone 1AUa (lotissement de 2,24 ha, qui fait l'objet d'une OAP<sup>6</sup>, sur lequel le permis d'aménager a été délivré et les premiers permis de construire en cours d'instruction) et 5 logements sont prévus dans le hameau du Petit Paris (secteur de 0,56 ha, sur lequel trois permis de construire ont déjà été délivrés).

En matière d'équipements publics, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 3,66 ha : 3,37 ha pour l'aménagement d'un collège (zone 1AUe, faisant l'objet d'une OAP<sup>7</sup>) et 0,29 ha pour une nouvelle station d'épuration (emplacement réservé n°5).

En matière de développement économique, une consommation d'espaces de 0,29 ha est prévue pour l'extension du parking d'un restaurant, au lieu-dit « Les Chapelles d'en Bas » (zone Ae).

La consommation d'espaces agricoles et naturels liée au projet de PLU est ainsi de 2,8 ha pour l'habitat, 3,66 ha pour les équipements publics et 0,29 ha pour le développement économique, soit un total de 6,75 ha (Illustration 2). Le rapport de présentation indique que les espaces impactés sont des terres agricoles et rappelle que la consommation d'espaces est effective pour ce qui concerne les deux secteurs à vocation d'habitat, les permis d'aménager et de construire ayant pour la plupart été délivrés sous le régime du règlement national d'urbanisme (RNU) (page 111).

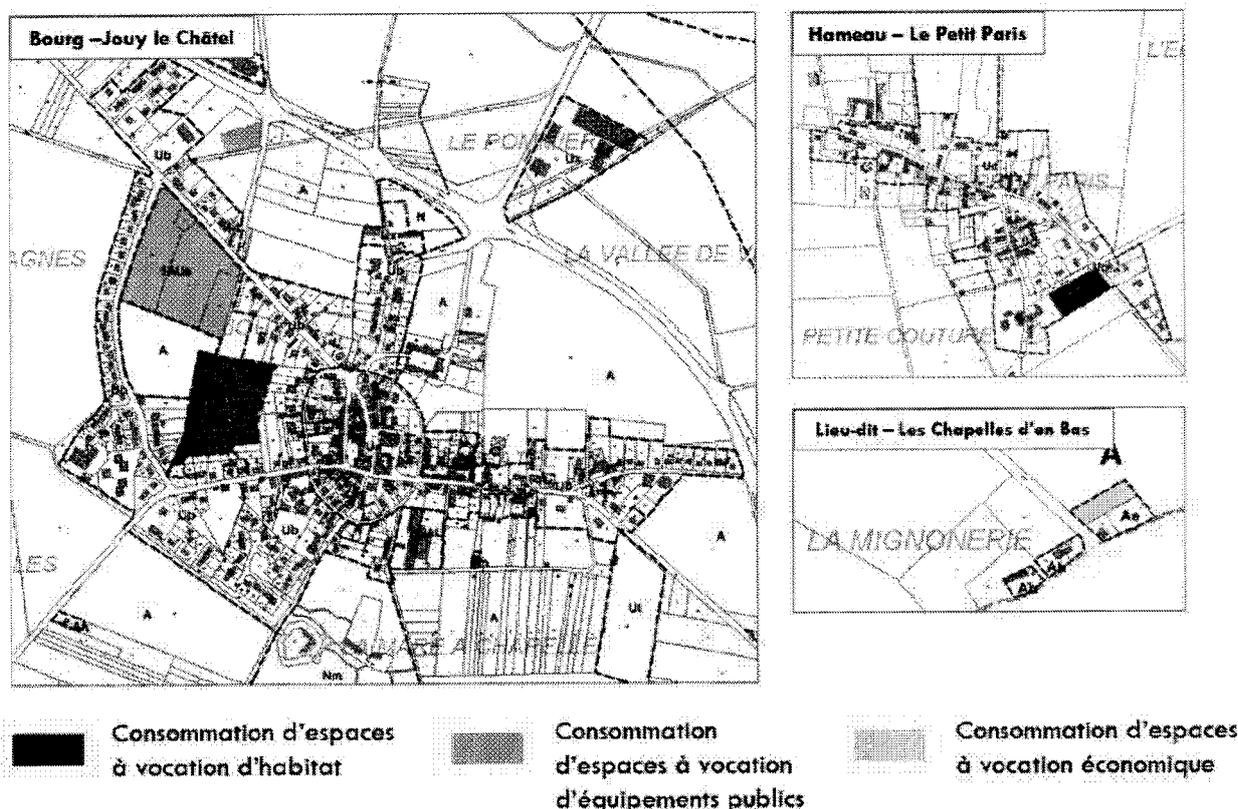


Illustration 2: Consommation d'espaces agricoles ou naturels liée à la mise en œuvre du PLU  
(source : rapport de présentation, page 110)

- 5 Le rapport de présentation indique que la zone 2AU correspond à l'emprise des silos agricoles situés à proximité immédiate du cœur du bourg de Jouy-le-Châtel et que le gestionnaire de ce site transfère progressivement l'ensemble des activités de stockage au droit des installations situées au nord du bourg, à proximité du rond-point de la RD231. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la démolition préalable des éléments bâtis existants (page 100).
- 6 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « zone 1AUa – Le domaine de la Belle Idée ».
- 7 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « zone 1AUe – Futur collège ».

Outre les quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles déjà citées, une OAP thématique relative aux déplacements repère les cheminements doux ou mixtes à préserver, valoriser ou créer, notamment entre le bourg et les nouveaux aménagements prévus (collège, lotissement de la Belle Idée...).

### 3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

Le contenu du rapport de présentation du projet de PLU ne répond pas complètement aux obligations du code de l'urbanisme, car il ne comporte pas d'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement dans le cadre d'un scénario au « fil de l'eau ».

S'agissant de **l'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications**<sup>8</sup>, la MRAe observe qu'elle a été menée de manière relativement succincte mais globalement adaptée au niveau d'enjeu du PLU de Jouy-le-Châtel. Les objectifs portés par ces documents supra communaux sont rappelés et le rapport de présentation décline les principales dispositions mises en place par le PLU au regard de ces objectifs.

La MRAe relève que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France identifie un corridor de la sous-trame arborée qui traverse les espaces agricoles de la commune du nord au sud. Il s'agit d'un corridor à fonctionnalité réduite, dont un des points de fragilité identifié est le « passage prolongé en cultures »<sup>9</sup>. Le PLU classe les boisements et les quelques bosquets existants en zone naturelle N ou agricole A et/ou en espace boisé classé (EBC), ce qui contribue à l'objectif de préservation de ce corridor. Toutefois, le SRCE porte également un objectif de restauration de la fonctionnalité du corridor, dont la prise en compte par le PLU n'est pas précisée.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) est développée dans le paragraphe 4 du présent avis.

**L'analyse de l'état initial de l'environnement** menée permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux qui concernent la commune. La MRAe relève toutefois plusieurs imprécisions ou oublis :

- Le rapport de présentation n'indique pas que le territoire communal est concerné, dans sa partie sud, par le périmètre de protection éloignée d'un captage en eau potable situé sur la commune de Pécycl. La MRAe précise que le captage en eau potable « Pécycl 1 » est actif et bénéficie d'un arrêté de déclaration d'utilité publique<sup>10</sup>. Le périmètre de protection éloignée de ce captage et les prescriptions qui s'y appliquent doivent être rappelés et pris en compte dans le PLU ;
- Le rapport de présentation indique que les eaux usées du bourg sont collectées et traitées par la station d'épuration de Jouy-le-Châtel, dont la capacité est de 600 équivalents-habitants et qui présente de « nombreux dysfonctionnements » (page 38). Ces

8 Pour mémoire, dans l'état actuel du schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui n'est encore qu'en projet, le PLU de Jouy-le-Châtel doit, en application des articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, être compatible avec :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2010-2015 du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 novembre 2009 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015.

Par ailleurs, le PLU de Jouy-le-Châtel doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

9 Cf. « Carte des composantes de la trame verte et bleue » du SRCE présentée à la page 75 du rapport de présentation.

10 Arrêté préfectoral n°11 DSCE EC 01 du 4 mars 2011 portant déclaration d'utilité publique les travaux de prélèvement et de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection et des servitudes y afférentes [...] du captage d'eau potable « Pécycl1 » n°0221 7X 0009 situé sur la commune de Pécycl.

dysfonctionnements doivent être explicités compte-tenu notamment de la croissance démographique prévue par le projet de PLU ;

- Le rapport de présentation reprend la carte localisant les enveloppes d'alerte de zones humides émanant des études menées par la DRIEE<sup>11</sup> (pages 60 et 61). Il fait également référence à une carte des « zones humides fonctionnelles » élaborée dans le cadre du suivi du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Yerres, dont on ne sait pas s'il s'agit d'un inventaire de zones humides avérées ou de secteurs sur lesquels une étude reste à mener (pages 61 et 62)<sup>12</sup>. Des informations plus précises (présence de zones humides avérées ou potentielles) doivent être apportées dans les secteurs appelés à évoluer. Aucune conclusion n'est apportée concernant les zones humides qui doivent être préservées par le PLU ;
- La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles présentée dans le rapport de présentation (page 25) doit être mise à jour. En effet, les cartes d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles disponibles sur le site Géorisques<sup>13</sup> ont été actualisées en 2019. Sur la commune de Jouy-le-Châtel, la zone concernée par un aléa fort a été étendue à la suite de cette actualisation ;
- Le rapport de présentation mentionne la présence de plusieurs canalisations de transports d'hydrocarbures sur la commune (page 28), mais ne précise pas leur tracé et ne rappelle pas les servitudes d'utilité publique liées à leur présence<sup>14</sup> ;
- Le rapport de présentation indique que deux carrières sont actuellement en cours d'exploitation sur la commune. Il mentionne également qu'un nouvel espace potentiel d'exploitation, d'une emprise d'environ 44 ha, était défini dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS) sur la frange ouest de la commune en limite avec Pécy (pages 52 à 54). Par contre, le rapport ne mentionne pas l'activité d'extraction de pétrole, très présente sur la commune. La MRAe informe aussi qu'une carrière de calcaire a été autorisée sur ce secteur en mars 2020<sup>15</sup>.

**L'analyse des incidences sur l'environnement** du projet de PLU reste très générale et s'apparente essentiellement à un exposé de la façon dont le PLU prend en compte l'environnement. Certains impacts doivent être précisés, compte tenu notamment des remarques précédentes concernant l'état initial. La MRAe note ainsi les points suivants.

- Le futur collège (dont le nombre d'élèves et d'emplois accueillis n'est pas indiqué) et les nouvelles zones d'habitat du bourg vont augmenter le volume d'eaux usées à traiter, alors que la station d'épuration ne semble pas en capacité de traiter les effluents actuels. Le rapport de présentation n'identifie pas l'impact potentiel induit sur la qualité des eaux (paragraphe relatif aux impacts du PLU sur la ressource en eau, page 131). La construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 1 420 équivalents-habitants est prévue mais aucune échéance de réalisation n'est précisée.

11 Carte disponible sur le site de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/cartes-dynamiques-r1154.html>. Cette carte localise notamment des zones humides avérées (classe 2) et des zones humides potentielles (classe 3) pour lesquelles le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

12 « 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 » (page 61). « Dans le cadre de l'application des dispositions du SAGE de l'Yerres, une détermination plus précise des zones humides est en cours. [...] La précédente cartographie présente les zones humides fonctionnelles retenues dans le cadre de cette étude de terrain » (page 62).

13 Site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

14 Ces informations ne figurent pas non plus dans les annexes du PLU (notamment l'annexe 2 « Plan des servitudes d'utilité publique »). Les servitudes d'utilité publique concernent l'accessibilité des ouvrages à des fins d'entretien, de surveillance ou de réparation, mais également la maîtrise des risques autour des canalisations (restriction d'urbanisation concernant par exemple les établissements recevant du public).

15 Arrêté préfectoral n° 2020-06/DCSE/BPE/M du 2 mars 2020 autorisant la société Carrières & Matériaux de Jouy-le-Châtel (CMJC) à exploiter une carrière à ciel ouvert de calcaires.

- S'agissant des zones humides, les données citées dans l'état initial (carte DRIEE et carte du SAGE) ont été traitées de manière différente dans le PLU, sans que le rapport de présentation apporte des explications à ce sujet. Les zones humides avérées (de classe 2 d'après l'étude de la DRIEE) ont été classées en zone naturelle Nzh. Les zones humides potentielles (classe 3) ne font l'objet d'aucun repérage particulier dans le zonage du PLU<sup>16</sup>. Les « zones humides fonctionnelles » issues de la carte du SAGE de l'Yerres ont été identifiées sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et le règlement précise qu'« au droit de ces emprises tout projet de travaux aménagements, installations ou constructions se doit au préalable de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents ». La MRAe relève que cette mention n'est pas satisfaisante dans la mesure où cette obligation s'apparente à une création de procédure hors champ de compétence d'un PLU, dont par ailleurs les modalités pratiques de mise en œuvre ne sont pas clairement encadrées.
- Pour ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des sols argileux, la MRAe rappelle que depuis le 1er janvier 2020, afin de sécuriser les constructions dans les zones d'aléas moyen et fort, l'article 68 de la loi ELAN<sup>17</sup> a rendu obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique sur les terrains à bâtir et sur les constructions d'immeubles ne comportant pas plus de deux logements. Ces nouvelles dispositions doivent être reprises dans le PLU de Jouy-le-Châtel.
- Le rapport de présentation indique que le PLU n'aura pas d'incidence sur le risque lié aux canalisations d'hydrocarbures car aucune zone de développement n'est prévue à proximité de ces canalisations (page 132). L'absence de cartographie localisant ces canalisations ne permet pas de vérifier cette affirmation.
- Le rapport de présentation indique que le PLU n'aura pas d'incidences liées à la présence des sites potentiellement pollués car aucune zone de développement n'est prévue sur l'un de ces sites (page 132). Pourtant, le projet de PLU prévoit la mutation de sites industriels (ancienne fonderie, silos) en opérations de logements. Si la requalification d'anciens sites industriels est à souligner, il convient de s'assurer de l'absence de risques sanitaires liés à d'éventuelles pollutions des sols.

L'analyse des incidences sur Natura 2000<sup>18</sup> se trouve page 138. Elle conclut à l'absence d'impact sur les zones Natura 2000 et n'appelle pas d'observation de la MRAe.

La **justification du projet de PLU** expose la manière dont les objectifs communaux et les enjeux environnementaux identifiés ont été déclinés dans le PLU (PADD, OAP, zonage et règlement). Si cela conduit de fait à une prise en compte des aspects environnementaux, ce chapitre ne s'appuie pas formellement sur l'analyse des incidences environnementales du PLU (chapitre qui apparaît d'ailleurs après le chapitre « justifications »).

S'agissant du **suivi du PLU**, les indicateurs de suivi proposés relatifs au développement de la commune (évolution démographique, densité, etc.) semblent adaptés. Les indicateurs relatifs aux impacts du PLU sur l'environnement (biodiversité, pollution de l'eau, paysage) sont en revanche

16 Le rapport de présentation indique que « le règlement du PLU rappelle que tout projet d'aménagement au sein d'une zone potentiellement humide devra faire l'objet d'une étude de vérification du caractère humide de la zone et qu'en cas de zones humides avérées le porteur de projet devra constituer un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau » (page 129), mais cette mention n'apparaît pas dans le règlement.

17 Loi ELAN : Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

18 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

trop généraux pour assurer un suivi pertinent des incidences à l'échelle communale<sup>19</sup> (pages 139 et 140).

Enfin, le **résumé non technique** est présenté à la fin du rapport de présentation (pages 141 à 146). Il est succinct pour ce qui concerne l'analyse des incidences du PLU, évoquées de manière très générale par affirmation de principes plus que par une réelle démonstration.

**La MRAe recommande :**

- **de préciser la façon dont le PLU prend en compte l'objectif de restauration de la fonctionnalité du corridor arboré identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France qui traverse le territoire communal ;**
- **de préciser l'échéance de réalisation de la nouvelle station d'épuration, afin de s'assurer qu'elle sera opérationnelle lorsque le collège et les nouvelles zones d'habitat seront construits ;**
- **de caractériser les enjeux relatifs aux zones humides dans les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU et d'étudier l'opportunité de dispositions réglementaires spécifiques qui garantissent la préservation effective des zones humides potentielles ;**
- **d'approfondir les thématiques concernant l'eau potable (périmètre de protection éloignée du captage situé sur la commune voisine), les dysfonctionnements observés sur la station d'épuration, le risque de retrait-gonflement des sols argileux, les canalisations d'hydrocarbures, la pollution des sols et les carrières.**

## **4 Prise en compte des enjeux environnementaux et justification du projet de PLU**

Pour la MRAe, le principal enjeu environnemental à prendre en compte dans le projet de PLU de Jouy-le-Châtel et dans son évaluation environnementale concerne la préservation des terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant.

L'artificialisation des terres a en effet des incidences fortes sur l'environnement et ses différentes composantes notamment, dans le cas présent, l'eau et les zones humides. Comme indiqué ci-avant (paragraphe 3 du présent avis), le rapport environnemental est insuffisant sur ces enjeux et ne permet pas de mettre en œuvre une véritable démarche consistant à évaluer les impacts potentiels de la procédure et à identifier des mesures destinées à éviter, réduire voire compenser ces incidences potentielles.

La communauté de communes du Provinois, dont fait partie la commune de Jouy-le-Châtel, est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Provinois, dont le projet a été arrêté le 29 janvier 2020. À défaut d'un SCoT exécutoire, le PLU de Jouy-le-Châtel doit donc être compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013. L'analyse de l'articulation du PLU avec le SDRIF est présentée de manière détaillée dans le rapport de présentation (pages 15 à 17 et 115 à 118).

La commune de Jouy-le-Châtel est identifiée par le SDRIF au titre des « bourgs, villages et hameaux ». Le développement de l'urbanisation doit être modéré et doit favoriser la densification des espaces déjà urbanisés en permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité

19 Par exemple, les indicateurs suivants ont été définis : « comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clés », « données du schéma régional de cohérence écologique », « intégration paysagère des nouvelles constructions ».

d'habitat et de la densité humaine. Par ailleurs, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence<sup>20</sup> est possible.

Avec les 81 logements supplémentaires en densification, la densité des espaces d'habitat passera de 5,75 logements par hectare en 2013 (662 logements sur une superficie des espaces d'habitat de 115,18 hectares) à une densité de 6,46 à l'horizon 2030, soit une augmentation de la densité d'habitat supérieure à 10 %. La densité humaine passera de 13,5 personnes par hectare en 2013 (1570 habitants et 226 emplois sur une superficie de 133,38 hectares) à 14,84 (202 habitants et 15 emplois supplémentaires) à l'horizon 2030, soit une augmentation de la densité humaine supérieure à 10 %. En outre, le projet de PLU prévoit de consommer 6,75 hectares de terres agricoles, soit environ 5 % de l'espace urbanisé de référence. Ainsi, le projet de PLU de Jouy-le-Châtel est compatible avec les dispositions du SDRIF.

Sur les nouveaux espaces d'habitat en extension (opérations en cours de réalisation), la MRAe remarque que la densité d'habitat est peu élevée mais néanmoins supérieure à la moyenne communale : de l'ordre de 10 logements par hectare pour le lotissement du secteur 1AUa (domaine de la Belle Idée) et de 9 logements par hectare pour les logements prévus dans le hameau du Petit Paris.

Pour ce qui concerne le futur collège, l'absence d'information et de justification ne permet pas de juger si la consommation d'espace envisagée est ou non modérée. La seule information apportée est qu'il s'agit d'un « *projet structurant porté par le Département de Seine-et-Marne* » (page 55). Le nombre de personnes accueillies, les équipements prévus, les communes concernées ne sont notamment pas précisés. L'inscription dans une OAP doit être notée mais elle n'apporte de précisions sur ce point. Par exemple, une gare routière est mentionnée sans indications de la capacité envisagée. Ce projet induisant une consommation d'espaces non artificialisés d'environ 3,4 ha, il était attendu une justification plus détaillée sur ce projet et les alternatives étudiées (emprise, localisation dans la commune ou une autre commune du secteur, etc.) au regard des impacts potentiels de cette consommation d'espaces. L'OAP mentionne aussi une bande de 5m de « non traitement des produits phytosanitaires ». La MRAe rappelle que l'utilisation de produits phytosanitaires est interdite pour l'entretien des espaces extérieurs des collèges<sup>21</sup>. La notion de zone de non traitement devra être précisée, cette zone étant normalement localisée dans le terrain agricole traité.

Pour limiter les impacts liés à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces, le rapport de présentation indique que des mesures de gestion des eaux pluviales seront mises en place<sup>22</sup> (page 137). La MRAe souligne la volonté de mettre en place une gestion des eaux pluviales visant à limiter les problèmes de ruissellement et privilégiant les techniques alternatives telles que des noues d'infiltration<sup>23</sup>.

En conclusion, la MRAe relève que les incidences environnementales du PLU restent modérées, mais que la justification de la consommation d'espaces prévue par le PLU et la maîtrise des incidences sur l'eau et les zones humides restent à approfondir.

**La MRAe recommande :**

- ***d'apporter des précisions sur le projet de collège et de justifier ce projet et les alternatives étudiées au regard des impacts potentiels de la consommation d'espaces qui en découle ;***
- ***de prendre toutes les dispositions réglementaires pour garantir la protection des élèves contre une exposition aux produits phytosanitaires.***

20 L'espace urbanisé de référence de la commune de Jouy-le-Châtel est de 133,38 ha, dont 115,18 ha d'espaces d'habitat.

21 Loi n°2014-110 dite « Loi Labbé » du 6 février 2014,

22 Pour les nouvelles constructions (notamment dans les zones 1AUa et 1AUe), le règlement impose que les eaux pluviales soient gérées à la parcelle ou, si ce n'est pas possible techniquement, qu'une rétention soit mise en place sur la parcelle afin que le rejet au réseau des eaux de pluie soit limité à 1 l/s/ha pour une pluie décennale.

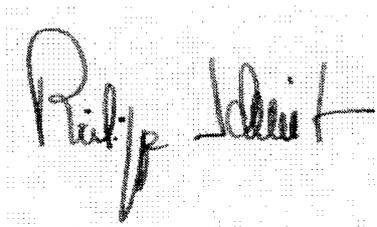
23 Cf. notamment, pour les zones 1AUa et 1AUe, les pages 68 et 74 du règlement.

## 5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Jouy-le-Châtel, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

Pour la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France

A handwritten signature in black ink on a light background. The signature is cursive and appears to read 'Philippe Schmit'.

Philippe SCHMIT  
président





# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par : Chrystelle PAGENELLE  
Chargée de planification territoriale  
Tél : 01.64.60.50.06  
Mél : chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 4 septembre 2020

Reçu le 15/09/2020

La Sous-Préfète de Provins

à

Monsieur le Maire  
77970 JOUY-LE-CHATEL

**Objet :** Commune de Jouy-le-Châtel

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Avis de l'État

**Référence :** STAC PSPT 2020 – 122

**Pièces jointes :** - Tableau des servitudes d'utilité publique et carte

- Courrier Rte
- Courrier DRAC
- Courrier ARS
- Courrier du SAGE de l'Yerres
- Courrier Vermillon REP SAS
- Courrier INAO
- Règles du PDUIF

Par délibération en date du 15 juin 2020, le conseil municipal de la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Provins le 25 juin 2020.

Il s'agit d'un deuxième arrêt de projet, au regard de l'avis de la MRAE du 12 septembre 2019 soumettant à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU. Le premier projet avait été arrêté le 26 septembre 2019. Il a été annulé par délibération du 23 janvier 2020 visée en sous-préfecture le 3 juillet 2020.

En application des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard des éléments qui s'imposent à la commune et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## Préambule

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. La commune ayant prescrit la révision du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 (en l'espèce, le 17





# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par : Chrystelle PAGENELLE  
Chargée de planification territoriale  
Tél : 01.64.60.50.06  
Mél : chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 4 septembre 2020

La Sous-Préfète de Provins

à

Monsieur le Maire  
77970 JOUY-LE-CHATEL

**Objet :** Commune de Jouy-le-Châtel

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Avis de l'État

**Référence :** STAC PSPT 2020 – 122

**Pièces jointes** :- Tableau des servitudes d'utilité publique et carte

- Courrier Rte
- Courrier DRAC
- Courrier ARS
- Courrier du SAGE de l'Yerres
- Courrier Vermilion REP SAS
- Courrier INAO
- Règles du PDUIF

Par délibération en date du 15 juin 2020, le conseil municipal de la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Provins le 25 juin 2020.

Il s'agit d'un deuxième arrêt de projet, au regard de l'avis de la MRAE du 12 septembre 2019 soumettant à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU. Le premier projet avait été arrêté le 26 septembre 2019. Il a été annulé par délibération du 23 janvier 2020 visée en sous-préfecture le 3 juillet 2020.

En application des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard des éléments qui s'imposent à la commune et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## Préambule

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. La commune ayant prescrit la révision du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 (en l'espèce, le 17



mars 2015), l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut par délibération expresse décider que sera applicable à son document d'urbanisme l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme. Au vu du document arrêté, le règlement a été rédigé selon les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. La délibération du conseil municipal de Jouy-le-Châtel a été prise le 15 juin 2020 en ce sens.

## **1 – MODALITES DE PROCEDURE**

### **1.1 – La concertation**

La délibération du 15 juin 2020 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre comme prévu dans la délibération du 17 mars 2015 prescrivant la révision du PLU. Elle précise également que le conseil municipal tire le bilan de cette concertation qui est annexé à cette délibération.

**Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### **1.2 – L'évaluation environnementale**

L'élaboration ou la révision de PLU sur des territoires ne comportant pas de site Natura 2000 est soumise à évaluation environnementale, au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

**Par délibération du 23 avril 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale décide que l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel, prescrite par délibération du 17 mars 2015, est soumise à évaluation environnementale.**

**L'avis de l'Autorité Environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### **1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il génère une consommation de terre agricole et naturelle,
- il permet des possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation en zone agricole,
- il permet le changement de destination (zone Ah).
- il existe 3 STECAL (secteur Nm qui correspond à l'emprise du château et de son parc et secteur Ae où pourra être exercée une activité économique correspondant au restaurant routier et une société de transport).

Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), cette commission doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Selon les articles L.112-1-1 et D.112-1-23 du code rural, l'avis de la CDPENAF est un avis conforme si le projet prévoit « une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée » « sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ».

**Le projet de PLU n'est pas soumis à un avis conforme de la CDPENAF.**

## **2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2.1 – Les servitudes d'utilité publique**

Le PLU contient un document des servitudes d'utilité publique ainsi qu'un plan. Ceux-ci sont incomplets et à mettre à jour.

Un ensemble de remarques et de recommandations formulées par RTE et par VERMILION REP (joint en annexe), se trouve en annexe du présent avis. **Ces remarques devront obligatoirement être prises en**



**compte, notamment pour ne pas entraver le bon fonctionnement du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension, identifié dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).**

**Le tableau et le plan des servitudes doivent être mis à jour** (liste jointe en annexe).

## **2.2 - Le contenu du PLU**

Le contenu du rapport de présentation du PLU et du PADD sont précisés aux articles L.151-4 et 5 du CU. Le rapport de présentation et le PADD de Jouy-le-Châtel comportent les thématiques exigées.

Le PLU comporte également un règlement écrit et un règlement graphique.

*Les observations sur le règlement seront faites au paragraphe 2.9.*

Le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont 1 thématique et 4 sectorielles :

- l'OAP n°1 – située rue Claude Gauthier de 0,67 ha en zone U qui prévoit 6 logements, soit une densité de 10 logements/ha ;
- l'OAP n°2 – située rue de Provins de 0,30 ha en zone U qui prévoit 4 logements, soit une densité de 13 logements/ha
- l'OAP n°3 – « Le Domaine de la Belle Idée » de 2,34 ha en zone 1 Aua qui prévoit 23 logements, soit une densité de 10 logements/ha
- l'OAP n°4 – « Futur collège » de 3,6 ha en zone 1 AUe

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L.151-6 du CU).

Les deux premières OAP sont intéressantes puisqu'elles se saisissent notamment du futur aménagement de « dents creuses » de la commune et encadrent ainsi les opérations. Néanmoins, on peut regretter que ces opérations situées au sein du tissu bâti existant ne soient pas plus ambitieuses d'un point de vue densité : 6 lots pour 6 700 m<sup>2</sup> de terrain (OAP n°1) et 4 lots pour 3 000 m<sup>2</sup> (OAP n°2).

De même, l'OAP n°3 présente une densité faible au regard des enjeux de préservation des terres agricoles avec une densité affichée de 10 logements par hectare.

Une densité à minima comparable à l'environnement pré-existant est attendue. Le centre bourg le plus ancien de Jouy-le-Châtel est à plus de 22 logements à l'hectare. Les parties en limite de bourg sont entre 10 et 15 logements à l'hectare (source IAU densiMOS 2012).

Il faut également souligner que la commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme Pôle Relais dans le diagnostic du SCoT du Grand Provinois. À ce titre, le projet du document d'orientations et d'objectifs arrêté le 29 janvier 2020, affiche comme ambition que les opérations d'extension urbaine devront respecter une densité de 15 à 20 logements par hectare. Le PLU aura trois ans une fois le SCoT approuvé pour se mettre en compatibilité avec ces orientations.

On peut regretter que les OAP à vocation d'habitat ne soient pas plus précises sur la typologie des logements : leur taille (T1, T2, T3...), le caractère individuel ou collectif des constructions, la mixité (privé ou social).

Concernant la thématique des déplacements, les OAP 1 et 2 présentent deux accès distincts contrairement à l'OAP n°3. Ainsi, au regard du nombre de logements et de l'intégration de ces nouveaux logements dans le bourg, la question du déplacement dans l'OAP n°3 mérite d'être retravaillée en prévoyant un deuxième accès, rue des trois fossés par exemple. Le retour d'expérience montre que les aménagements en raquette sont à proscrire aussi bien pour des raisons internes de trafic que d'isolement des nouvelles habitations par rapport aux quartiers avoisinants.

Concernant l'OAP du futur collège, il aurait été intéressant de présenter plus précisément le lien de fonctionnalité entre cette OAP et l'OAP n°3, notamment la liaison douce qui traverse l'enceinte du futur collège. À ce titre, la liaison douce semble créer une zone délaissée à l'Est.

Enfin, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne est à la disposition de chaque commune pour tout conseil ou besoin d'accompagnement.



La commune est donc invitée à retravailler aussi bien les OAP à vocation d'habitat afin de gagner en densité et ainsi réduire la consommation des espaces agricoles que l'OAP concernant le collège afin de présenter la cohérence de l'aménagement entre le collège et l'OAP n°3.

### **2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF)**

La communauté de communes du Provinois, dont fait partie la commune de Jouy-le-Châtel, est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Provinois, dont le projet a été arrêté le 29 janvier 2020.

À défaut d'un SCoT exécutoire sur la communauté de communes du Provinois, le PLU de la commune de Jouy-le-Châtel doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF), approuvé en Conseil d'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

En application de l'article L.131-7 du CU, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du SDRIF 2013. Cette compatibilité est présentée à partir de la page 115 du rapport de présentation.

#### **2.3.1. Urbanisation**

- S'agissant de la surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est calculée par l'IPR (Institut Paris Région), ex IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme), sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013. S'il est fortement conseillé de se référer à ce jeu de données, les communes peuvent déterminer une autre surface urbanisée de référence, à condition de démontrer le bien fondé de cette dernière.

Le rapport justifie sur la base d'un relevé de terrain et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012 (p.115) une superficie de l'espace urbanisé de référence à 133,88 ha (proche de celle de l'IAU – 133,10 ha).

- S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité habitat

La commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme un « bourg, village, hameau » (BVH). A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

	Référence 2013	Objectif 2030/SDRIF 2013	Projet PLU
Densité habitat (log/hectare)	5,75	6,32	6,46 (81 logements potentiels en densification)
Densité humaine (pop + emploi / hectare)	13,5	14,85	15,13

- Les capacités d'urbanisation nouvelles

La commune de Jouy-sur-Châtel est identifiée comme Bourgs, villages et Hameaux. Ainsi, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. Une extension de l'espace urbanisé communal de l'ordre de 5 % est possible, à l'horizon 2030.

D'après le MOS, la surface urbanisée de référence au sens strict (2012) était de 133,8 ha, soit une extension possible de 6,70 ha maximum.

Le rapport de présentation présente (p. 110 et 111) la consommation d'espace du PLU.



Cette consommation est composée d'espaces :

- à vocation d'habitat représentant un total estimé à 2,8 ha (aménagement d'un lotissement de 2,24 ha dans le bourg et une extension de 0,56 ha dans le hameau du Petit Paris).
- à vocation d'équipement de 3,66 ha dont 3,37 ha pour la construction du collège et 0,29 ha pour la nouvelle station d'épuration.
- à vocation économique de 0,29 ha pour l'extension de l'espace de stationnement du restaurant routier.

soit un total de 6,75 ha, ce qui apparaît comme compatible avec l'orientation du SDRIF concernant les capacités d'urbanisation nouvelles et compte-tenu de la construction du collège.

- Justifications pour l'ouverture à l'urbanisation

La commune prévoit l'arrivée de 224 habitants supplémentaires, soit 1775 habitants à l'horizon 2030. On note l'évolution de l'objectif démographique, par rapport au premier arrêt du projet de PLU.

Pour atteindre cet objectif, la commune annonce un besoin de 97 logements supplémentaires (90 logements pour accueillir les nouveaux habitants + 9 logements pour répondre au point mort et une déduction de 2 logements déjà produits).

Le potentiel identifié est de **109 logements** et se répartit comme suit (p 114 du RP) :

- **30 logements en mutation urbaine** (16 logements à l'ancienne fonderie : le projet est en cours et 14 logements au silo agricole en zone 2AU);
- **35 logements dans les dents creuses** (6 logements : OAP rue Claude Gautier, 4 logements : OAP rue du Moulin, 7 logements en terrains divisables dans le bourg et 18 logements en terrains divisables dans les hameaux) ;
- **23 logements en extension urbaine** (OAP « le domaine de la Belle Idée » zone 1AUa – lotissement) ;
- **5 logements en extension urbaine** (hameau du Petit Paris – 3 permis de construire déjà délivrés);
- **16 logements dans des espaces urbanisés depuis 2016.**

La différence de 12 logements entre le potentiel nécessaire et le potentiel mobilisable constitue une marge de manœuvre en cas de rétention foncière dans les dents creuses.

**Au total, la consommation d'espace serait de 6,75 ha soit 5 %, ce qui est compatible avec l'orientation du SDRIF concernant les capacités d'urbanisation nouvelle compte-tenu de la construction du collège et de l'abandon de l'extension de la déchetterie/zone d'activité (- 0,77 ha).**

**De plus, l'analyse de la densification a été retravaillée dans ce second arrêt et a permis d'identifier une potentialité nouvelle de 15 logements supplémentaires. Or, étant donné que l'objectif démographique a été revu à la hausse (augmentation du rythme de croissance de 0,87 % à 0,97 % soit 1750 habitants en 2030 à 1775 habitants), le besoin en extension à vocation d'habitat est resté identique.**

**Néanmoins, comme cela a déjà été soulevé dans le premier avis de l'État, au regard de l'arrêt du document d'orientations et d'objectifs du ScoT du Grand Provinois et de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, une réflexion doit être menée par la commune pour retravailler la densité des opérations dans la zone d'extension. Cela permettrait ainsi de réduire la consommation des espaces agricoles.**

### **2.3.2 – Espaces agricoles, boisés et naturels et les continuités écologiques**

La majorité des espaces ayant une fonctionnalité agricole sont préservés dans le projet de PLU par un classement en zone agricole ou naturelle où les constructions et installations admises sont limitées en fonction des différents secteurs.

Le zonage réglementaire a évolué concernant l'étendue de la zone Ac, secteur de mise en valeur des ressources du sol (carrières). Il représentait auparavant une superficie de 222,34 ha. À présent, la superficie



pour laquelle le PLU permet cette activité est de 167,71 ha, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires par ailleurs.

Les boisements identifiés par le SDRIF ont été classés en zone naturelle et en espace boisé classé. Il faudra également veiller à prendre en compte les observations de RTE sur les espaces boisés classés au regard de leurs contraintes.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Celles-ci ont bien été reportées sur le plan de zonage réglementaire et figurent sur le règlement.

**Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF concernant les espaces agricoles, boisés et naturels.**

**Concernant la compatibilité au SDRIF, une densité des opérations sur les dents creuses et en extension plus ambitieuse doit être recherchée au regard des enjeux prioritaires de préservation des espaces agricoles et naturels et des réflexions collectives menées dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Grand Provinois.**

## **2.4 - Le schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) et le SAGE de l'Yerres**

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 ayant été annulé par un jugement du tribunal administratif de Paris du 19 décembre 2018, c'est le SDAGE de 2009-2015 qui s'applique.

La commune de Jouy-le-Châtel entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres dont le règlement et le plan de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

### **2.4.1. Zones humides**

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans ses dispositions 83 et 84 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. Cette protection est par ailleurs appuyée par les dispositions du SAGE de l'Yerres qui couvre la commune.

La cartographie du zonage réglementaire a été complétée par rapport au premier arrêt projet et a intégré la majorité des enveloppes d'alerte de classe 2 **de l'étude DRIEE**.

Néanmoins, au vu de l'intérêt des zones humides avérées ou potentielles sur le territoire, en complément des protections apportées sur les zones Nzh, il conviendrait, **afin d'en assurer leur protection**, que **le règlement** fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau (en indiquant notamment que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres).

**Cette mesure est reprise dans le rapport de présentation (p.129) mais pas dans le règlement. Elle doit figurer dans les dispositions générales de celui-ci.**

À cette fin, il pourra être précisé que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général...) et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

**De plus, au vu de l'intérêt des zones humides de classe 3** (présomption d'une forte probabilité de zone humide) présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), il conviendrait que le règlement mentionne, par exemple dans ses dispositions générales,



**l'existence de ces zones humides.** Par conséquent, le projet de PLU n'apparaît pas compatible avec le SDAGE et les SAGE.

Dans ce cadre étant donné les caractéristiques intéressantes de la zone 3 sur la commune, **toute ouverture de zone à l'urbanisation doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable**, en particulier sur la zone 1AUa et 1AUe et Ub qui sont pour partie implantées sur une zone humide de classe 3.

Une étude de vérification de zones humides, annexée au PLU, a été réalisée sur des terrains d'extension de carrières (zonés en Ac), concernés par des enveloppes d'alerte de classe 2 et 3, afin de statuer sur la présence de zones humides. Cette étude conclue à l'absence de zone humide sur ce secteur.

Cependant, cette étude ne porte pas **sur la parcelle 000/OX/0374** (lieu dit le champ de bataille), **zonée en Ac** et qui est concernée par des enveloppes d'alerte de classe 2 et 3.

**Une étude de délimitation des zones humides dans ce secteur devra être réalisée.**

Le règlement associé à la zone AC ne mentionne pas la présence des zones humides avérées et potentielles et n'intègre pas de protection suffisante sur cette zone.

D'une manière générale, l'inscription des zones humides avérées sur le règlement écrit et leur représentation sur le plan de zonage doivent être clarifiées avec la prise en compte des mesures de protection (EBC).

**Les remarques du SAGE de l'Yerres (courrier joint) seront à prendre en compte.**

#### **2.4.2. Les cours d'eau**

Les cours d'eau ne sont pas représentés sur les plans de zonage, il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique.

A cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/886/Cours\\_eau\\_77\\_A\\_P\\_2017.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/886/Cours_eau_77_A_P_2017.map) (site de la préfecture).

Il n'est pas mentionné de distance de non constructibilité de part et d'autre du cours d'eau. Ainsi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres) ne semble pas avoir été prise en compte dans le règlement.

**Par conséquent le règlement des différentes zones du PLU concernées doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sol engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau.**

#### **2.4.3. Les ripisylves**

Afin de participer à l'objectif de restauration de la ripisylve du SAGE de l'Yerres, il serait opportun **d'identifier et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L 151-23** du code de l'urbanisme.

#### **2.4.4. Gestion des eaux pluviales**

La masse d'eau du ruisseau de la Visandre est fortement impactée par les rejets urbains par temps de pluie, tant au niveau qualitatif que quantitatif, impact lié aux surfaces imperméabilisées renforcés par la densité des réseaux et notamment par leur typologie unitaire.

Le traitement des eaux pluviales doit donc **favoriser prioritairement l'infiltration à la parcelle** puis le stockage avant rejet dans le milieu naturel.

**Le règlement du PLU concernant les eaux pluviales des différents secteurs répond correctement à cette problématique** en favorisant la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.



### 2.4.5. Zonage d'assainissement

L'assainissement est de type collectif au bourg de la commune et non collectif sur les autres surfaces urbanisées de la commune (hameaux...). Les dispositions réglementaires sont bien prises en compte. Le rapport de présentation (p.36) mentionne le projet de réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

**En l'état du document, la compatibilité au SDAGE et SAGE de l'Yerres n'est pas pleinement assurée. Le document devra notamment être complété sur les thématiques de la protection des zones humides et la prise en compte des cours d'eau.**

## 2.5 – Risques

### 2.5.1. Le risque de retrait de gonflement des argiles

Depuis lundi 26 août 2019, la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux publiée sur Géorisques a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux et les aléas ont été modifiés. Dorénavant, la commune de Jouy-le-Chatel est concernée par un aléa a priori nul à fort concernant ce risque, mais le risque d'aléa fort a été étendu.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

**Ainsi, il est souhaitable de bien reformuler cela dans le PLU, et d'insérer la nouvelle carte d'exposition au risque à la place de l'ancienne.**

**Ces dispositions doivent également être reprises dans le règlement.**

Le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) est à remplacer par le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

### 2.5.2. Le risque inondation

La commune de Jouy le Chatel fait partie du périmètre du PAPI complet de l'Yerres, signé le 30/11/2018, pour un aléa Inondation, par une crue à débordement lent de cours d'eau.

Un projet d'aménagement du carrefour de Prévers a été autorisé par arrêté préfectoral du 24/09/2009, incluant la construction d'une digue (pour empêcher les inondations de la RN4). Le projet de représentation n'évoque pas cette digue.

La zone A du PLU doit autoriser explicitement la création et l'entretien d'une digue ouvrage au niveau du carrefour de Prévers en vue de la réalisation de ce projet.

**Il conviendra de compléter l'article 1.2.2 de la zone A du règlement et prendre en compte dans le dossier de PLU, les dispositions concernant la digue.**

## 2.6. Transports

La commune est traversée par la RN4 classée à grande circulation et par la RD231.

Il est dommage que le rapport de présentation n'évoque pas les nuisances sonores, qui existent autour de ces voies.

Cependant, le règlement des zones Ub, Uc et UX du PLU mentionne bien l'arrêté préfectoral de classement de la RN 4 et de la RD 231 (n° 99 DAI 1 CV 102).



Cet arrêté est bien annexé au PLU (annexe 9a), ainsi qu'une cartographie des zones classées à ce titre, superposée au plan détaillé de la commune (annexe 9b). **Néanmoins, l'arrêté devrait être cité dans le règlement des autres zones, notamment A et N, qui sont traversées par les voies classées et dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont autorisées.**

## **2.7 – Habitat**

### **2.7.1. Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

Le rapport de présentation du PLU doit mentionner le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017 fixe pour la Communauté de Communes du Provençois (CCP) un objectif de production de 100 logements/an dont 5 logements sociaux (LLS) a minima.

Également, le SRHH fixe des cibles sur la précarité énergétique (CCP : 280 logements individuels/an, 50 logements privés collectifs/an et 70 logements sociaux/an). Sur cette thématique, il est à noter que le PLU devra également prendre en compte le Plan Climat Air Energie des Territoires (PCAET) dès lors que celui-ci a été adopté. Le rapport doit indiquer ces différents cadrages réglementaires.

À titre d'information, conformément à l'article 302-1 du CCH, la CCP est tenue de se doter d'un PLH. Une délibération a été prise le 12 juin 2006, suite à une modification du périmètre, le PLH n'a pas abouti. À ce jour, la CCP ne dispose d'aucun PLH.

### **2.7.2. La thématique habitat dans le projet de PLU**

Le rapport de présentation s'appuie sur des données de 2010 et 2015 (évolution de la population, la densité, la taille des ménages, taux de la vacance...). Il aurait été préférable de l'illustrer avec des données plus récentes et disponibles sur la période de 2011-2016. Cela aurait permis une meilleure analyse de la situation de la commune et une projection plus lisible d'ici 2030.

Le rapport (pages 39 à 48) fait un état des lieux de la commune en 2015. La population est en constante augmentation depuis 1975. Pour la période 2012 – 2015, la croissance moyenne annuelle est de l'ordre de 1,9 % par an. La commune compte 1 577 habitants en 2015. Il est constaté une baisse de la taille des ménages depuis 1990. En 2015, celle-ci est de 2,7.

Il est noté que la vacance reste stable et une diminution des résidences secondaires au bénéfice des résidences principales est constatée. La composition du parc de logements est constituée majoritairement de logements familiaux, la part de logements de type F5 et plus est de 46,8 %, 27,4 % de T4, 19,7 % de T3 et seulement de 4,8 % de T2 et 1,3 % de T1.

Une explication est donnée concernant la vacance pour l'année 2015. Une partie du parc vacant est composée de logements en cours de réalisations non occupés. Une estimation de 40 logements vacants semble cohérente.

Il est précisé que la commune 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 de souligner la réalisation d'une opération de création de logements collectifs en lieu et place d'un ancien site industriel. Cela permettra d'augmenter la part de logements locatifs à l'échelle de la commune qui est de 20 % à ce jour.

Le rapport (page 85) indique que les potentialités de mutation du parc de logements reposent sur les changements de statut des résidences secondaires (INSEE 2016 : 31), la diminution du parc vacant (INSEE 2016 : 75), ainsi que la mutation de certains bâtis (corps de ferme, bâtiments agricoles, une ancienne fonderie ou le silo et ses bâtiments annexes).

**Les logements prévus par la commune sont majoritairement des maisons individuelles, ce qui ne favorise pas une diversification du parc répondant aux besoins actuels et futurs de la population.**

**La production de logements pourrait être plus précise quant à la typologie des logements souhaitée, ainsi qu'à la nature des constructions (social/privé) pour garantir la diversification du parc. L'un des enjeux majeurs sera d'anticiper le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes, les séparations et de répondre à une politique de logements plus adaptée afin de maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle.**



### 2.7.3. La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

L'aire d'accueil des gens du voyage du Provinois (SMEP du Grand Provinois), d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourduin pour répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003, révisé le 20 juillet 2020.

La commune de Jouy-le-Châtel n'est pas inscrite au nouveau schéma départemental de 2020-2026 et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.

Néanmoins, selon les résultats de l'enquête de 2019, dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026, la commune de Jouy-le-Chatel est impactée par 3 familles sédentarisées en situation précaire sur une parcelle privée non conforme.

### 2.8 – Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le projet de PLU de Jouy-le-châtel prend en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté par arrêté du préfet de région du 21 octobre 2013. Celui-ci est représenté sur le rapport de présentation (p.74).

Il présente également la carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB de la commune : restauration du Ru du Vallot, du Ru des Petits Grès et du Ru du Réveillon (p.75) ainsi que carte de la trame verte et bleue (p.76).

**Notons que la partie de la forêt de Jouy concernée par le zonage Nzh n'est plus couverte par la protection en espace boisé classé, contrairement au premier zonage réglementaire arrêté.**

### 2.9 – Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France (art. L. 1214-10 du code des transports). Ce document s'impose au PLU et précise notamment les règles de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations, de commerces et de bureaux. Il liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

- Donner la priorité aux transports en commun
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public : prévoir des places de vélos dans les zones urbaines, à urbaniser et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux
- Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières.

- Analyse du projet de PLU au regard de la thématique transport

Actuellement, Jouy-le-Châtel ne possède pas d'aménagements cyclables. La circulation des cycles se fait en partage sur la voie avec les autres véhicules. De plus, il n'existe actuellement aucun parc à vélo sur le territoire communal. **Conformément aux recommandations du PDUIF, des parcs de stationnement à vélo sécurisés devront être aménagés aux abords des équipements collectifs, commerciaux et d'activités.** Il est primordial de créer un véritable réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables afin d'assurer un maillage optimal sur le territoire communal et ainsi permettre le développement de la part modale des déplacements à vélo.

- Stationnement

En l'espèce, en ce qui concerne les capacités de stationnement sur la commune, l'inventaire est très laconique et mérite d'être complété. Seul le stationnement voitures est indiqué. **Il manque l'analyse du stationnement pour les véhicules électriques et les vélos tels que demandés par l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.** Une analyse plus aboutie concernant le stationnement, quant aux capacités existantes et aux améliorations ainsi que le potentiel de mutualisation pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement et l'accessibilité de ces espaces.



Concernant le stationnement privé des véhicules motorisés, dans le cadre d'opérations de logements : (PDUiF, page 149), il ne peut être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. La norme plancher qui devra être inscrite au PLU doit être inférieure ou égale au taux de motorisation  $x$  (celui-ci n'est pas indiqué dans le rapport de présentation et devra être calculé)  $\times 1,5 = (y)$  voiture par logement. Les promoteurs ne devront pas construire plus du nombre  $(y)$  de stationnement calculé par logement.

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement.

De même, il convient de préciser le ratio pour les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides (art. R 111-14-2 et R 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation).

**Afin d'assurer une compatibilité au PDUiF, le rapport de présentation et le règlement seront à compléter concernant principalement le stationnement.**

## **2.10 – Dispositions réglementaires**

### **2.10.1. STECAL**

Conformément à l'article L.151-13 du CU, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles peuvent être autorisées des constructions ou extensions.

À ce titre, le PLU comporte trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dont le secteur Nm qui correspond à l'emprise du château et de son parc.

**Il conviendrait de rajouter pour le secteur Nm page 89 du règlement, les extensions comme précisé page 90.**

### **2.10.2. Règlement zones A et N**

D'après l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement des zones A et N autorise les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Or, cette destination regroupe plusieurs destinations dont certaines sont incompatibles avec les zones agricoles ou naturelles (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, – cf. l'article R. 121-28 du CU). Il conviendrait de préciser les sous-destinations qui peuvent être autorisées en zone agricole et naturelle tels que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. De plus, leur emprise n'est pas encadrée. Il conviendra de justifier de ce choix dans le règlement.

**Le règlement des zones A et N devra être complété afin d'être compatible avec le code de l'urbanisme.**

Une erreur s'est glissée dans le règlement écrit en zone N (p.90). Il convient de remplacer « été » par « et de » dans l'article 1.1 correspondant à l'emprise du château de Jouy-le-Châtel.

### **2.10.3. Zones humides**

Des zones humides sont présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), et l'existence de ces zones humides doit faire appel à une réglementation afin d'en assurer leur protection. Toutefois, le règlement ne traduit pas correctement le règlement du SAGE de



l'Yerres. Il convient de prendre en compte le courrier de la CLE du SAGE de l'Yerres de façon à assurer une compatibilité avérée avec ce document.

#### 2.10.4. Zonage réglementaire

– *Plan Territorial communal 1.2 « Centre »* :

Une parcelle située sur « le Ronçois » n'est pas identifiée en espaces boisés.

– *Plan Territorial communal 1.1 « Nord »*

Secteur « Le Cas Rouge » : Zone AC – Une partie (droite) du secteur est située en zone humide avérée classe 2 ; il faudrait rajouter la couche bleue correspondante sur cette zone classée en AC et rectifier le règlement en y rajoutant des mesures de protection (voir avis clé de l'Yerres).

– *Plan Territorial communal 1.3 « Les Gatines »*

Un EBC pourrait être ajouté sur la zone NzH, située à l'intérieur de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.

#### En conclusion,

Le projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel, arrêté le 25 juin 2020 reçoit **un avis favorable sous réserve de retravailler l'OAP de la zone 1AU.**

La commune a réduit les extensions envisagées initialement en abandonnant l'extension de la déchetterie/zone d'activité (- 0,77 ha). L'étude de densification a été reprise et a permis de dégager des potentialités supplémentaires. Parallèlement, la commune a revu son objectif démographique à la hausse. Ainsi, le besoin en création de logements en extension est resté le même.

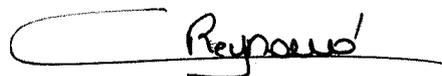
De plus, alors que la faible densité de la zone 1AU avait été soulevée lors du premier avis de l'État au regard de l'arrêt du document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Grand Provinois et de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, cette zone n'a pas été retravaillée ni dans sa superficie ni dans la typologie des logements envisagés. Une réflexion doit être menée par la commune pour retravailler l'OAP. Cela permettrait ainsi de réduire la consommation des espaces agricoles.

#### Le document nécessite aussi des compléments, notamment pour :

- Mettre à jour le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique, au regard notamment des observations émises par Rte et Vermilion REP SAS ;
- Reprendre les observations afin d'assurer une compatibilité complète au PDUiF ;
- Prendre en compte les observations du SAGE de l'Yerres ;
- Prendre en compte les observations sur l'habitat ;
- Prendre en compte les observations concernant les risques naturels.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent publier les délibérations et les documents sur lesquels elles portent sur le portail national de l'urbanisme, selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.



Laura REYNAUD



## Liste des servitudes d'utilité publique

## DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

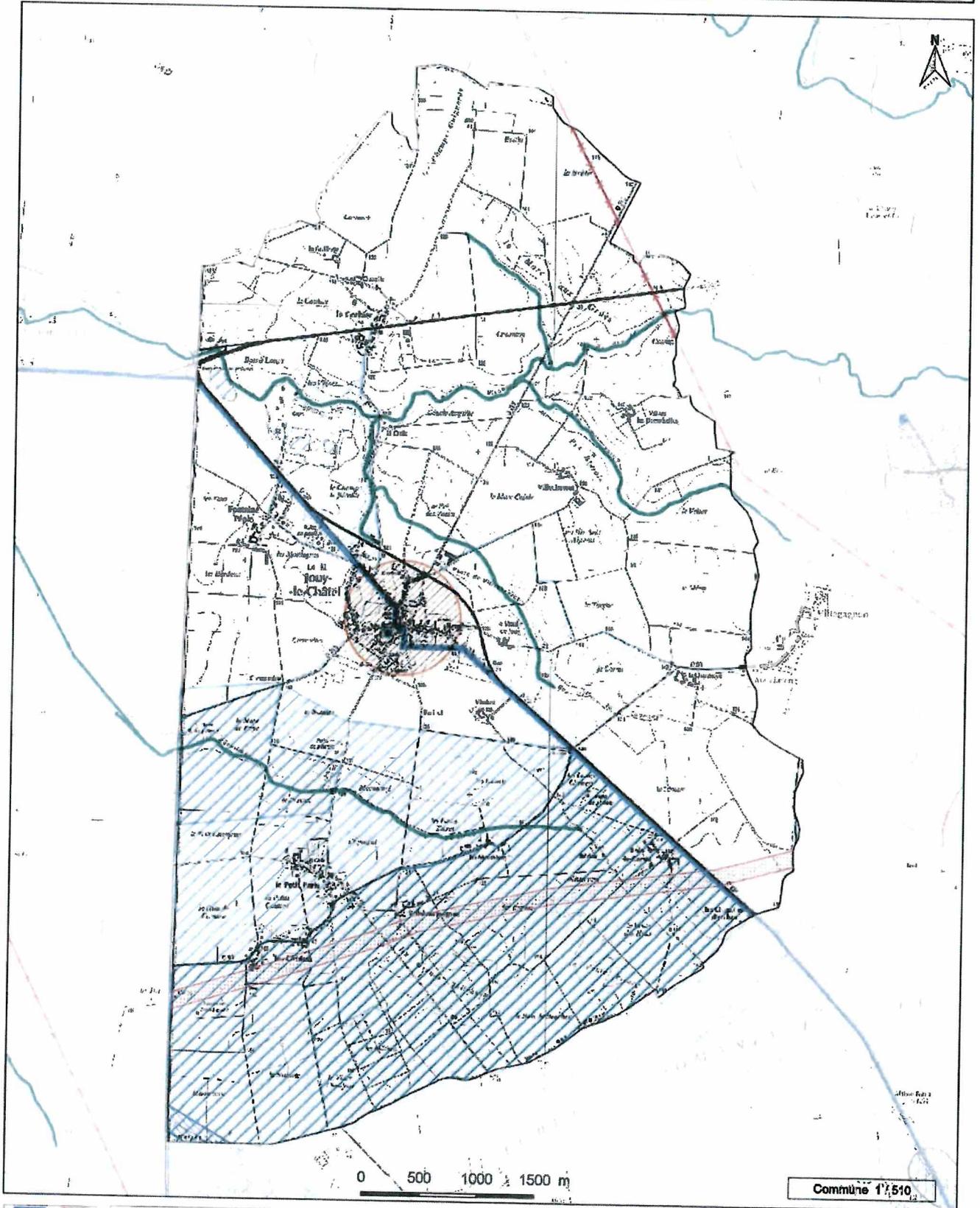
Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77239 JOUY-LE-CHATEL	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 215A - rue de Paris	Délibération du 07-nov-1939 - modifiée le 15-sept-1973	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77239 JOUY-LE-CHATEL	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 731 - rue de Provins	Délibération du 13-mars-1869	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77239 JOUY-LE-CHATEL	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 215 - rue de comble	Délibération du 17-juin-1891	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77
77239 JOUY-LE-CHATEL	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COURS DEAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R.152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Libre passage sur les berges de la Visandre et ses affluents	Arrêté Préfectoral 81 DDA HY 543 du 01-sept-1981	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77239 JOUY-LE-CHATEL	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.571-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 225 KV - Les Fosses - Creney	Conventions Amiables	Réseau de Transport d'électricité -TEMP -GET-EST -Section relation tiers	66 avenue Anatole France 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77239 JOUY-LE-CHATEL	HYDRO-CARBURES LIQUIDES PIPELINES	Articles L.555-1 à L.555-30 et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement et articles L.632-1 et L.632-2 du code de l'énergie	IBIS	SFDM - Pipeline Donges - Ø 300 - PMS 72,67 bar - Melun - Metz	Arrêté Préfectoral 16 DCSE SERV 162 du 16-sept-2016	Société Française Donges Metz (S.F.D.M)	47 avenue Franklin Roosevelt 77210 AVON 01 60 72 49 33
77239 JOUY-LE-CHATEL	HYDRO-CARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTERET GENERAL	Articles L.555-1 à L.555-30 et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement et articles L.632-1 et L.632-2 du code de l'énergie	I1	LUNDIN - Pipeline Villeperdue-Grandpuits - Ø 273	Décret du 23-oct-1987	LUNDIN INTERNATIONAL	Maclauney 51210 MONTMIRAIL
77239 JOUY-LE-CHATEL	HYDRO-CARBURES LIQUIDES PIPELINES D'INTERET GENERAL GAZ Canalisations DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ - PRODUIT CHIMIQUE	voir du code de l'environnement, code de l'énergie, code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation	I1	Canalisations : Ø 300	Arrêté Préfectoral DCSE_SERV_162 du 16-sept-2016	Société Française Donges Metz (S.F.D.M)	47 avenue Franklin Roosevelt 77210 AVON 01 60 72 49 33
77239 JOUY-LE-CHATEL	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PTZ	Faisceau Herzien Les Lilas Fort de Romainville - Cucharmoy	Décret du 17-juin-1986	MINISTERE DE LA DEFENSE -ARMEE DE TERRE	Commandement militaire de l'île de France Quartier des Loges BP 207 00484 ARMEES 01 39 21 28 10
77239 JOUY-LE-CHATEL	PROTECTION DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER	Code Forestier -Abrogée par l'article 72 de la loi n° 2001-402 du 9/7/2001 d'orientation sur la forêt	A1	Forêt domaniale de Jouy	Sans objet - Abrogé par AP 2001-402 du 09-juil-2001	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77239 JOUY-LE-CHATEL	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Articles L.621-1 à L.621-32 du code du patrimoine et décret 2007-487 du 30 mars 2007	AC1	Inscrit à l'inventaire des MH - Eglise Saint Aubin	Arrêté du 28-avr-1926	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	181 rue de Bourgoigne 45000 ORLEANS 01 38 66 74 10
77239 JOUY-LE-CHATEL	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 140 - 02	Conventions Amiables	France Telecom -Orange -Unité Pilotage réseau Ile de France	21 rue Navarin 75009 PARIS

Nombre de lignes : 12

Melun, 29/10/2019

# Commune de Jouy-le-Châtel

## Servitudes d'Utilité Publique



Commune 1/1510



PRÉFET DE  
SEINE-ET-MARNE

*Reappel : la présente carte est fournie à titre informel et ne doit pas être insérée dans le document PLU comme plan de servitudes.*

*En effet la collecte des servitudes étant faite auprès de tierces personnes (exploitants, gestionnaires) la DDT ne peut garantir l'exhaustivité et l'exactitude de leur report sur cette carte.*

Source des données : DDT 77

Fond cartographique numérique : SCAN25 TOPO 077 2016©IGN

Conception-réalisation : DDT77 / STAC / PSIT / UACIG /CQ

Mise à jour le : 29/10/2019

Echelle : 1:29 811

Page 1 / 2

## Commune de Jouy-le-Châtel Servitudes d'Utilité Publique - Légende

	A4 Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (générateur)		EL7 Servitude d'alignement des voies publiques (assiette)
	A4 Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux (assiette)		I4 Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (générateur)
	AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (générateur P)		I4 Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine (assiette)
	AC1 Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (assiette)		PT2 Télécommunication - protection contre les obstacles (générateur)
	AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (générateur)		PT2 Télécommunication - protection contre les obstacles (assiette)
	AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (assiette pepr)		PT3 Servitude attachée aux réseaux de télécommunications (générateur)
	AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (assiette pepe)		PT3 Servitude attachée aux réseaux de télécommunications (assiette)
	EL7 Servitude d'alignement des voies publiques (générateur)		I1 20180313_SFDM



PRÉFET DE  
SEINE-ET-MARNE

Rappel : la présente carte est fournie à titre informatif et ne doit pas être insérée dans le document PLU comme plan de servitudes.

En effet la collecte des servitudes étant faite auprès de tierces personnes (exploitants, gestionnaires) la DDT ne peut garantir l'exhaustivité et l'exactitude de leur report sur cette carte.

Source des données : DDT 77

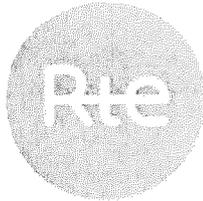
Fond cartographique numérique : SCAN25 TOPO 077 2016©IGN

Conception-réalisation : DDT77 / STAC / PSIT / UACIG / CQ

Mise à jour le : 28/10/2019

Page 2 / 2





VOS REF. STAC PSPT 2019-329

**DDT DE SEINE ET MARNE**

NOS REF. TER-ART-2019-77239-CAS-142280-L0P9C3

INTERLOCUTEUR

TÉLÉPHONE 01 49 01 33 00

MAIL [julle.bayonne@rte-france.com](mailto:julle.bayonne@rte-france.com)

A l'attention de Chrystelle PAGENELLE

OBJET Avis sur le projet arrêté  
PLU de Jouy le Châtel

La Défense, le 28/11/2019

Madame,

Nous accusons réception du dossier de projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel et transmis pour avis le 21/10/2019 par les services de la Préfecture.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par l'ouvrage à haute et très haute tension (>50 000 volts) suivant :

- **LIGNE AERIEENNE 225KV NO 1 BARBUISE - FOSSES (LES) \***

**\*Réseau stratégique :**

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/doctrine-de-securisation-du-reseau-strategique-de-a2501.html>

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Centre Développement et Ingénierie PARIS  
Service Concertation Environnement Tiers  
Immeuble Palatin II – 3/5 cours du Triangle  
92036 LA DEFENSE CEDEX  
TEL : 01 49 01 32 11

RTE Réseau de transport d'électricité  
société anonyme à directoire et conseil  
de surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S.Nanterre 444 619 258

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage** » et précise que « **pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes**. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Cette fiche [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23\\_Fiche2\\_Regles-speciales.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf) comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de notre ouvrage public de transport électrique et le document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

La ligne électrique haute tension précitée traverse la zone **A** de la commune.

## **1/ Annexe concernant les servitudes I4**

### 1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitude, nous constatons que l'ouvrage électrique cités ci-dessus est bien représenté.

Toutefois, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de le situer.

### 1.2. Liste des servitudes

Dans le cadre de notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 27/03/2015, nous vous demandons de mettre à jour dans la liste existante le nom de la ligne.

Cette remarque n'a pas été prise en compte dans le dossier de PLU.

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est  
66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE  
Tel. 01 45 73 36 00**

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.

## 2/Le Règlement

Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par la ligne existante :

- **Article 1 de la zone A** (occupations et utilisations du sol interdites)

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 2 de la zone A** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*

- **Article 3 de la zone A** (conditions de desserte des terrains par la voie publique)
- **Article 4 de la zone A** (conditions de desserte par les réseaux publics)
- **Article 10 de la zone A** (hauteur des constructions)

Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

*« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

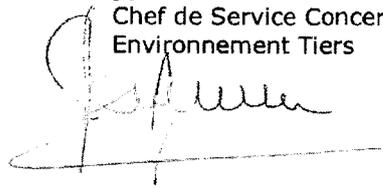
Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de l'ouvrage, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

**p/o Jean ISOARD**  
Chef de Service Concertation  
Environnement Tiers



*PJ : Cartes ;  
Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques  
Dépliant « prévenir pour mieux construire »*

*Copie : mairie de Jouy le Châtel*



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE  
Objet : demande de consultation Avant Projet

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES / STAC  
UNITE PLANIFICATION  
TERRITORIALE SUD  
2 RUE DES TRINITAIRES  
77100 MEAUX**

A Fontainebleau, le 29/11/2019

numéro : cp2391900010

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL - PROJET ARRETE  
DE PLU 77970 JOUY LE CHATEL

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 29/10/2019

reçu au service le : 29/10/2019

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
Eglise

demandeur :

DDT / STAC / MME PAGENELLE  
UNITE PLANIFICATION TERRITORIALE  
SUD  
2 RUE DES TRINITAIRES  
77100 MEAUX

Objet: Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

En réponse à votre courriel reçu en date du 29 octobre 2019, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitude d'utilité publique patrimoniale

La commune de Jouy-le-Château possède un monument historique :

Eglise Saint-Aubin

Inscription par arrêté du 28 avril 1926

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, je vous informe que la proposition de règlement appelle les ajouts et rectifications suivants:

**ZONE Ua**

**ARTICLE 2.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions s'implanteront à l'alignement sauf s'il s'agit d'annexes...

**ARTICLE 2.2.2 - HABITATIONS ET LEURS ANNEXES**

### **Forme :**

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

### Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants symétriques.

Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les ouvertures en toiture côté rue seront assurées par des lucarnes traditionnelles à fronton ou à capucine.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80x1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

### **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m<sup>2</sup>.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

#### Bâtiments/parements extérieurs

Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor... devront être conservés.

Les portes et les volets battants anciens en bois seront conservés.

Les menuiseries du bâti ancien doivent être en bois peint.

Les menuiseries en bois seront peintes de teinte claire en blanc cassé de gris, gris clair, beige, gris vert pastel, gris bleu pastel ou de teinte plus soutenue, en gris foncé, vert ou bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie de vin et non vernies ou laissées ton bois naturel.

### **Clôtures :**

Les clôtures à l'alignement des voies et emprise publique sont obligatoires.

**En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées:

- de murs...

- d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical.

Les portails seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie en bois peint ou d'une grille en métal pouvant être festonnée.

## **ZONE Ub**

### **ARTICLE 2.1.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des habitations est limitée à deux niveaux habitables (R+C).

## **ARTICLE 2.2.2 - HABITATIONS ET LEURS ANNEXES**

### **Forme :**

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

### Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants symétriques.

Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les ouvertures en toiture côté voie seront assurées par des lucarnes traditionnelles ou une alternance de lucarnes et de châssis de toit.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80x1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

### **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

#### Bâtiments/parements extérieurs

Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

### **Clôtures :**

**En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées:

- de murs...
- d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille en métal pouvant être doublée d'un festonnage ;
- d'un grillage de couleur vert foncé...

Les portails seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie en bois peint ou d'une grille en métal.

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, la démarche de la commune de repérer et de protéger dans le PLU certains éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire (châteaux, maisons de bourg, anciens corps de ferme...) au titre de l'article L.151-19e du Code de l'Urbanisme, recueille l'assentiment du service. Une déclaration sera obligatoire pour tous travaux les concernant et toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale est interdite.

L'architecte des Bâtiments de France



Mahmoud ISMAÏL

— Délégation départementale de Seine-et-Marne  
Service santé environnement

— Affaire suivie par : Bernadette DUBREUIL  
— Courriel : [ars-dd77-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd77-se@ars.sante.fr)  
— Téléphone: 01 78 48 23 20

Lieusaint, le

27 NOV. 2019

— Dossier n° : 19-RIA-285  
— N/réf : 19/SE/BD/n° 1010

Direction Départementale des Territoires (DDT)  
STAC  
BP 596  
77005 MELUN

Objet : : Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel  
Projet arrêté

Par courrier électronique du 29 novembre 2019 vous avez sollicité ma contribution à l'avis de l'Etat sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jouy-le-Châtel (77), prévu par l'article L. 153.14 du Code de l'urbanisme.

Le dossier transmis comporte, entre autres, le rapport de présentation du projet faisant apparaître une analyse de l'état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et des plans de zonage.

### **1. Introduction - Présentation du projet**

Jouy-le-Châtel est une commune rurale s'étendant sur 3768 hectares qui comportait 1 551 habitants en 2016. La dynamique démographique est d'une croissance constante depuis les années 80. 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. Les orientations d'aménagement et d'orientation (ORP) ont comme objectif, entre autres, la création d'un lotissement, d'un collège et d'un gymnase. L'objectif du projet de PLU en matière de lutte contre l'étalement urbain est de limiter l'impact foncier à un maximum de 7,6 ha à l'horizon 2030, impact qui inclut l'implantation du collège et des équipements structurants qui l'accompagnent.

A l'horizon 2030, la construction de 66 logements permettra d'accueillir 180 nouveaux habitants.

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

## 2. Identification des enjeux sanitaires

### 2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

Un bilan sanitaire est annexé au PLU. Selon le pétitionnaire, la ressource en eau apparaît aujourd'hui suffisante au regard d'une évolution de la population communale.

Les informations fournies par le pétitionnaire concernant l'EDCH et la présence de captages sont correctes mais nécessitent des précisions.

La commune de Jouy-le-Châtel est alimentée par une eau souterraine provenant d'un puits situé à Bannost-Villegagnon captant la nappe des calcaires de Champigny et du Lutétien.

L'eau distribuée en 2018 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques à l'exception des pesticides, sans toutefois nécessiter de recommandations d'usages.

Le finage communal est concerné par la présence d'un captage EDCH abandonné depuis 2007 et qui n'est pas protégé par une déclaration d'utilité publique (DUP).

- « Jouy-le-Châtel 1 » - BSS n°0 221 7X 0058 / F1

Les services de l'ARS n'ont pas connaissance du comblement de ce puits abandonné. Il convient donc de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines. Ce captage devra être rebouché dans les règles de l'art afin d'éviter toute contamination de la nappe (norme NF X 10-1999, arrêté du 11 septembre 2003, guide d'application de l'arrêté établi par le BRGM).

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

Mes services n'ont pas connaissance de la présence de puits privé sur le territoire communal.

Parmi les paramètres étudiés, la protection de l'EDCH représente un enjeu fort pour la commune de Jouy-le-Châtel compte tenu de la présence d'un captage et de PPE. C'est pourquoi, les prescriptions liées à ces ouvrages devront être prises en compte lors de l'élaboration finale du plan local d'urbanisme (PLU).

### 2-2 Environnement industriel – qualité des sols

Deux inventaires ont été réalisés auprès des bases de données BASOL et BASIAS (page 30 du RP).

Un site BASOL est recensé sur le territoire communal. Il s'agit de l'établissement SOGAL au lieu-dit Le Corbier qui a cessé son activité en 2012.

De même, 15 sites industriels sont également répertoriés dans la base de données BASIAS.

En revanche, aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est installée sur le territoire de la commune.

Au vu du nombre important de sites industriels ou activités de service potentiellement pollués sur la commune, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs pour l'ensemble de ces sites. Conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

L'exhaustivité des inventaires nationaux n'étant cependant pas assurée, avant tout projet d'aménagement au sein de la commune, il convient également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres, etc.), archives détenues en préfecture, bureaux des hypothèques etc.

Il est également à noter qu'une pollution des sols aux engrais chimiques et aux produits sanitaires ne peut être exclue au regard de la présence des zones agricoles sur la commune.

Parmi les paramètres étudiés, l'environnement industriel et la qualité des sols représentent un enjeu fort pour la commune. Les dispositions prévues par le PLU devront tenir compte de la croissance démographique afin d'éviter les risques de pollution.

### 2-3 Risques technologiques

- Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

La commune est traversée par la ligne électrique de haute et de très haute tension, 225 kv « Creney-Fosses » concernée par l'application des règles de servitudes 14.

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

De même, 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.

Pour maintenir ce haut degré de protection des populations, l'article L.555-16 du code de l'environnement prévoit l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) afin d'assurer la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

### 2-4 Qualité de l'air

S'agissant de la qualité de l'air, elle n'est pas évoquée dans l'état initial des milieux. Bien que la commune ne se situe pas dans une zone sensible pour la qualité de l'air, il aurait été apprécié un état des lieux de cette dernière et une évaluation des impacts des projets sur celle-ci. Le PLU constitue en effet, un outil privilégié afin de prévenir les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles ou artisanales, ou encore de bâtiments d'habitation.

Selon le pétitionnaire, la croissance démographique qui générera des déplacements et des migrations pendulaires plus importantes, augmentera la pollution de l'air. Le règlement limitera les activités pouvant générer des pollutions pour la population. (page 115).

L'OAP (thématique et emplacements réservés), met en évidence la prise en compte des circulations douces dans le bourg limitant ainsi les déplacements automobiles.

---

---

Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu faible pour la commune de Jouy-le-Châtel. Par contre, le pétitionnaire devra tenir compte de l'évolution démographique prévue à l'horizon 2030.

### 2-5 Nuisances sonores et trafic routier

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99DA11CV102 du 19 mai 1999, portant classement des infrastructures de transports terrestres, et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Parmi les paramètres étudiés, les nuisances sonores représentent un enjeu moyen. Les dispositions prévues par le PLU devront tenir compte de l'augmentation prévisible de la circulation routière liée à la croissance démographique attendue à l'horizon 2030.

### 3. Conclusion

L'augmentation de la population et le développement de l'urbanisation vont accentuer certains impacts sur la santé publique.

Le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du projet du PLU sur la santé de ses administrés, notamment au regard de la qualité de l'air et des nuisances sonores.

Le volet sanitaire devra être plus approfondi dans la finalisation d'élaboration du rapport de présentation.

Compte tenu du projet présenté, j'émet un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte des observations faites précédemment et en particulier concernant le comblement du captage abandonné.

P/le Directeur Général de l'ARS Ile-de-France  
P/la Déléguée départementale de Seine-et-Marne

**ARS DD77**  
Ingénieur d'études sanitaires

Antonin POTELON



Juillet 2020

PLU - Jouy-le-Chatel

Commentaires proposés par Jumaanah KHODABOCUS – Animatrice du SAGE de l'Yerres

Contact : [cle.yerres@syage.org](mailto:cle.yerres@syage.org)

L'avis du SAGE de l'Yerres sur le PLU de Jouy-le-Chatel est favorable sous réserve que les remarques ci-dessous soient prises en compte.

#### Règlement et zonage

Des zones Nzh ont été identifiées sur le plan de zonage et correspondent en partie à la Classe 2 des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEE. En effet, une partie d'une enveloppe d'alerte de classe 2 est dans un zonage Ac.

Le règlement associé à la zone Ac ne mentionne pas la présence des zones humides avérées et potentielles et n'intègre donc pas de protection suffisante sur cette zone. De plus, une partie de la rive gauche du ruisseau de la Visandre est comprise dans la zone Ac mais aucune prescription de protection particulière n'est inscrite dans le règlement.

Afin de protéger au mieux ces milieux fragiles et les cours d'eau, il conviendrait de préciser dans le règlement l'article 1 du règlement du SAGE interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m<sup>2</sup> par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, sauf projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publiques et le respect d'une bande de non aménagement (imperméabilisation, affouillement/exhaussement de sol...) de 5 m de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge. De même, les plans d'eau relictuels de carrière en fin de vie doivent être suffisamment protégés pour éviter tout risque de pollution accidentelle et diffuse et parce qu'ils peuvent abriter des espèces typiques (et/ou protégées) de zones humides.

Un corridor écologique est également identifié sur le plan de zonage et correspond quant à lui aux unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SAGE de l'Yerres. Toutefois, aucune prescription particulière pour cette zone ne figure dans le règlement. Il conviendrait de mentionner dans le règlement qu'il existe dans ce corridor une forte probabilité de présence de zones humides et qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation ou avant tout projet d'aménagement/extension, le pétitionnaire devra au préalable vérifier le caractère humide des parcelles situées dans cette zone.

Concernant la zone Ah, pour les extensions dans ce secteur, il est nécessaire de mentionner qu'un recul de 5m de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge devra être respecté.

Pour la plantation et les aspects paysagers applicables à toutes les zones, il est préconisé d'interdire explicitement dans le règlement l'utilisation d'espèces invasives et de renvoyer au tableau figurant en annexe.



**Sujet :** Tr: [INTERNET] RE: [EXT] Re: Plan Local d'Urbanisme Jouy le Chatel  
**De :** DDT 77/STAC/PSPT (Pôle stratégie et planification territoriale) emis par AYAD Ines (Vacataire jusqu'au 31/12/2019) - DDT 77/STAC <ddt-pspt-stac@seine-et-marne.gouv.fr>  
**Date :** 02/12/2019 14:39  
**Pour :** PAGENELLE Chrystelle (Chargé de planification locale) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr>  
**Copie à :** LUCAS Nolwenn (Chef d'unité) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <nolwenn.lucas@seine-et-marne.gouv.fr>

----- Message transféré -----

**Sujet :** [INTERNET] RE: [EXT] Re: Plan Local d'Urbanisme Jouy le Chatel  
**Date :** Fri, 29 Nov 2019 15:13:34 +0000  
**De :** > Emilie Pouch (par Internet) <epouch@vermilionenergy.com>  
**Répondre à :** Emilie Pouch <epouch@vermilionenergy.com>  
**Pour :** DDT 77/STAC/PSPT (Pôle stratégie et planification territoriale) emis par AYAD Ines (Vacataire jusqu'au 08/12/2019) - DDT 77/STAC <ddt-pspt-stac@seine-et-marne.gouv.fr>

Bonjour,

Suite à votre message du 29 octobre dernier concernant le PLU arrêté de la commune de Jouy-le-Châtel, veuillez trouver ci-après nos remarques concernant les différents documents composant ce PLU.

#### **Pièce 1 – Rapport de présentation**

- Page 27 : il y a une erreur d'orthographe concernant le nom de notre société (VERMILION REP).

#### **Pièce 4 – Règlement + Pièces graphiques 1.2 et 1.3**

Les différentes plates-formes exploitées par VERMILION REP sur le territoire de la commune de Jouy-le-Châtel sont situées en zone A dans le PLU arrêté. Ces plates-formes accueillent au total 28 puits pétroliers actifs ainsi que divers aménagements et installations indispensables à l'exploitation (pompes, locaux électriques, clôtures, bacs de stockage éventuels,...).

Dans un souci de clarification et de cohérence avec l'occupation du sol, **nous préconisons l'instauration d'une compatibilité entre les aménagements existants et futurs des plates-formes et le règlement d'urbanisme.**

A l'instar de ce que VERMILION a déjà fait dans d'autres communes concernées par des plates-formes pétrolières, nous proposons deux options :

- Soit une adaptation du règlement de la zone A où sont implantées les plates-formes VERMILION, au sein de l'article concernant les destinations des constructions (intégration de l'activité pétrolière : bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers admis).
- Soit une modification de zonage dans le règlement graphique avec un passage en zone Ac (article R.151-34 du code de l'urbanisme, mise en valeur des ressources du sous-sol).

#### **Annexes 1 et 2 – Liste et Plan SUP**

- Ces deux annexes ne font pas mention des **deux concessions d'exploitation minière d'hydrocarbures** dont VERMILION REP est titulaire et qui s'étendent pour partie sur le territoire de la commune de Jouy-le-Châtel (concessions dites de « Champotran » et « La Conquillie »).

- Ces titres miniers instaurent une servitude d'utilité publique sur toute leur superficie (cf. tableau des servitudes minières en pièce jointe) et doivent donc figurer dans les annexes 1 et 2 du futur PLU (code I6).
- Ces deux annexes devraient également mentionner la servitude associée à la canalisation « Vaudoy – Les Orbies » (code I1) : une fiche information concernant cet ouvrage est fournie en pièce jointe du présent courriel.

*Remarque : pourquoi avoir fait figurer ces deux concessions dans une annexe à part (annexe 11 : périmètres miniers) ?*

Nous sommes à votre disposition pour vous transmettre à votre convenance les fichiers électroniques au format «.shape» des installations (plates-formes et canalisation) et des limites des titres miniers extraits de notre Système d'Information Géographique.

Vous en souhaitant bonne réception, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement,

**Emilie Pouch**  
Ingénieure Etudes

+ 33 (0)5 58 82 96 15  
+ 33 (0)6 44 17 17 67

**Vermilion REP SAS**  
1762, route de Pontenx  
40160 Parentis-en-Born  
France

cid:image001.jpg

**De :** DDT 77/STAC/PSPT (Pôle stratégie et planification territoriale) emis par AYAD Ines (Vacataire jusqu'au 08/12/2019) - DDT 77/STAC [mailto:[ddt-pspt-stac@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-pspt-stac@seine-et-marne.gouv.fr)]

**Envoyé :** mardi 29 octobre 2019 10:03

**À :** [ARS-DD77-SE@ars.sante.fr](mailto:ARS-DD77-SE@ars.sante.fr); [antonin.potelon@ars.sante.fr](mailto:antonin.potelon@ars.sante.fr); [severine.leveque@departement77.fr](mailto:severine.leveque@departement77.fr); [julie.bayonne@rte-france.com](mailto:julie.bayonne@rte-france.com); [rte-cdi-par-scet-urbanisme@rte-france.com](mailto:rte-cdi-par-scet-urbanisme@rte-france.com); [patrice.couesnon@rte-france.com](mailto:patrice.couesnon@rte-france.com); [alain.rafaitin@rte-france.com](mailto:alain.rafaitin@rte-france.com); [coord.zh@seme-id77.fr](mailto:coord.zh@seme-id77.fr); DRIEA IF/DIRIF/SMR/DMRE (Département de Modernisation du Réseau Est) <[dmre.smr.dirif.driea-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dmre.smr.dirif.driea-if@developpement-durable.gouv.fr)>; [jean-christophe.denis@total.com](mailto:jean-christophe.denis@total.com); Emilie Pouch <[epouch@vermilionenergy.com](mailto:epouch@vermilionenergy.com)>; [charlotte.bouchaud@onf.fr](mailto:charlotte.bouchaud@onf.fr); [cle.yerres@syage.org](mailto:cle.yerres@syage.org); [Jean-francois.Vidal@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Jean-francois.Vidal@developpement-durable.gouv.fr)

**Cc :** PAGENELLE Chrystelle (Chargé de planification locale) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <[chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr)>; ADAM Jacky (Chargé de planification territoriale) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <[jacky.adam@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:jacky.adam@seine-et-marne.gouv.fr)>; LUCAS Nolwenn (Chef d'unité) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <[nolwenn.lucas@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:nolwenn.lucas@seine-et-marne.gouv.fr)>

**Objet :** [EXT] Re: Plan Local d'Urbanisme Jouy le Chatel

\*\*\* CAUTION: This email originated from outside your organization. Exercise caution when opening attachments or clicking links, especially from unknown senders. \*\*\*

Bonjour,

Ci-joint un document manquant au précédent envoi.

Cordialement,

Le 29/10/2019 à 10:01, DDT 77/STAC/PSPT (Pôle stratégie et planification territoriale) emis par AYAD Ines (Vacataire jusqu'au 08/12/2019) - DDT 77/STAC a écrit :

Bonjour,

Par délibération en date du 26 septembre 2019, le conseil municipal de la commune de Jouy-le-Chatel a décidé d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme. Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Provins le 14 octobre 2019.

En cas d'observation, vous voudrez bien me fournir votre avis motivé **avant le 29 novembre 2019, délai de rigueur**, afin de permettre l'établissement de l'avis de l'État par le Préfet du département de Seine-et-Marne, prévu par l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Passé ce délai, votre avis ne pourra être pris en compte.

(je vous joins le dossier numérisé)

Cordialement,

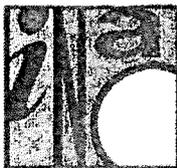
-----  
Le message a été envoyé avec Mélanissimo. Ses pièces jointes sont accessibles (pour la durée définie à l'envoi) uniquement depuis l'interface de l'application.

Pièces jointes:  
Dossier arret.zip

— Pièces jointes : -----

CARTE_CONCESSIONS.pdf	259 Ko
TABLEAU_SERVITUDES.pdf	62,5 Ko
CARTE_INSTALLATIONS.pdf	365 Ko
CARTE_CANALISATION.pdf	363 Ko
FICHE_INFO_CANALISATION.pdf	122 Ko





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

COPIE

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de  
Jouy-le-Chatel  
MAIRIE  
77970 JOUY-LE-CHATEL

Epernay, le 26 juillet 2020  
DDT 77 / STAC  
05 JUL. 2020  
COURRIER ARRIVÉ

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/YW/DB 20.446

Objet : PLU – JOUY-LE-CHATEL

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 juin 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Chatel.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nos services y ont recensé 1 opérateur pour chacune de ces appellations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes .

L'Institut relève des objectifs de développement ambitieux avec 6,75 hectares d'extension urbaine dont 2,8 hectares en zone 1AUa à vocation d'habitation.

Cette zone est située dans un secteur déjà contraint par l'urbanisation sur son pourtour.

Nous estimons que le prélèvement aux dépens des espaces agricoles ne sont pas négligeables pour autant, mais l'INAO ne s'opposera pas au projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice  
Et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 77

**INAO - Délégation Territoriale Nord-Est**

SITE D'EPERNAY

43ter, Rue des Forges

51200 EPERNAY

TEL : 03 26 55 95 00

www.inao.gouv.fr





INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

**COPIE**

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de  
Jouy-le-Chatel  
MAIRIE  
77970 JOUY-LE-CHATEL

Epemay, le 29 juillet 2020

DDT 77 / STAC

05 JUL. 2020

COURRIER ARRIVE

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/YW/DB 20.446

Objet : PLU – JOUY-LE-CHATEL

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 juin 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Chatel.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nos services y ont recensé 1 opérateur pour chacune de ces appellations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

L'Institut relève des objectifs de développement ambitieux avec 6,75 hectares d'extension urbaine dont 2,8 hectares en zone 1AUa à vocation d'habitation.  
Cette zone est située dans un secteur déjà contraint par l'urbanisation sur son pourtour.

Nous estimons que le prélèvement aux dépens des espaces agricoles ne sont pas négligeables pour autant, mais l'INAO ne s'opposera pas au projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice  
Et par délégalion

Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 77

**INAO - Délégation Territoriale Nord-Est**

SITE D'EPERNAY  
43ter, Rue des Forges  
51200 EPERNAY  
TEL : 03 26 55 95 00  
www.inao.gouv.fr

## Synthèse des normes de stationnement vélo applicables au PLU et PLUi en Île-de-France

Application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte  
 (en gras les dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à  
 l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation)

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+ de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5 % de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></li> <li>• Prévoir du stationnement pour les visiteurs</li> </ul>
Bâtiments neufs à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></li> <li>• Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> <li>• Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs</li> </ul>
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	<p><b>Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></p>
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<p>Ensemble ou établissement avec parc de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places</li> <li>• dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places</li> <li>• dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places</li> </ul>
Établissements scolaires	<p>En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves.              Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées              ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>• collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>• universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

La nouvelle réglementation exige pour certains usages, la mise en place de stationnement vélo dans les bâtiments possédant un parking pour les véhicules motorisés. Elle est plus contraignante que la prescription du PDUIF et la remplace donc.  
 Dans les autres cas il convient de respecter les normes fixées par la prescription du PDUIF (action 4.2) sur le stationnement vélo.



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Sud  
Affaire suivie par : Chrystelle PAGENELLE  
Chargée de planification territoriale  
Tél : 01.64.60.50.06  
Mél : chrystelle.pagenelle@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 4 septembre 2020

La Sous-Préfète de Provins

à

Monsieur le Maire  
77970 JOUY-LE-CHATEL

**Objet :** Commune de Jouy-le-Châtel

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Avis de l'État

**Référence :** STAC PSPT 2020 – 122

**Pièces jointes :** - Tableau des servitudes d'utilité publique et carte

- Courrier Rte
- Courrier DRAC
- Courrier ARS
- Courrier du SAGE de l'Yerres
- Courrier Vermillon REP SAS
- Courrier INAO
- Règles du PDUIF

Par délibération en date du 15 juin 2020, le conseil municipal de la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Provins le 25 juin 2020.

Il s'agit d'un deuxième arrêt de projet, au regard de l'avis de la MRAE du 12 septembre 2019 soumettant à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU. Le premier projet avait été arrêté le 26 septembre 2019. Il a été annulé par délibération du 23 janvier 2020 visée en sous-préfecture le 3 juillet 2020.

En application des dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard des éléments qui s'imposent à la commune et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## Préambule

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. La commune ayant prescrit la révision du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 (en l'espèce, le 17

mars 2015), l'autorité compétente en matière d'urbanisme peut par délibération expresse décider que sera applicable à son document d'urbanisme l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme. Au vu du document arrêté, le règlement a été rédigé selon les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. La délibération du conseil municipal de Jouy-le-Châtel a été prise le 15 juin 2020 en ce sens.

## **1 – MODALITES DE PROCEDURE**

### **1.1 – La concertation**

La délibération du 15 juin 2020 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre comme prévu dans la délibération du 17 mars 2015 prescrivant la révision du PLU. Elle précise également que le conseil municipal tire le bilan de cette concertation qui est annexé à cette délibération.

**Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### **1.2 – L'évaluation environnementale**

L'élaboration ou la révision de PLU sur des territoires ne comportant pas de site Natura 2000 est soumise à évaluation environnementale, au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

**Par délibération du 23 avril 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale décide que l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel, prescrite par délibération du 17 mars 2015, est soumise à évaluation environnementale.**

**L'avis de l'Autorité Environnementale doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### **1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il génère une consommation de terre agricole et naturelle,
- il permet des possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation en zone agricole,
- il permet le changement de destination (zone Ah).
- il existe 3 STECAL (secteur Nm qui correspond à l'emprise du château et de son parc et secteur Ae où pourra être exercée une activité économique correspondant au restaurant routier et une société de transport).

Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), cette commission doit être saisie et son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Selon les articles L.112-1-1 et D.112-1-23 du code rural, l'avis de la CDPENAF est un avis conforme si le projet prévoit « une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée » « sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ».

**Le projet de PLU n'est pas soumis à un avis conforme de la CDPENAF.**

## **2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2.1 – Les servitudes d'utilité publique**

Le PLU contient un document des servitudes d'utilité publique ainsi qu'un plan. Ceux-ci sont incomplets et à mettre à jour.

Un ensemble de remarques et de recommandations formulées par RTE et par VERMILION REP (joint en annexe), se trouve en annexe du présent avis. **Ces remarques devront obligatoirement être prises en**

**compte, notamment pour ne pas entraver le bon fonctionnement du réseau stratégique de transport d'électricité très haute tension, identifié dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).**

**Le tableau et le plan des servitudes doivent être mis à jour (liste jointe en annexe).**

## **2.2 - Le contenu du PLU**

Le contenu du rapport de présentation du PLU et du PADD sont précisés aux articles L.151-4 et 5 du CU. Le rapport de présentation et le PADD de Jouy-le-Châtel comportent les thématiques exigées.

Le PLU comporte également un règlement écrit et un règlement graphique.

*Les observations sur le règlement seront faites au paragraphe 2.9.*

**Le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont 1 thématique et 4 sectorielles :**

- l'OAP n°1 – située rue Claude Gauthier de 0,67 ha en zone U qui prévoit 6 logements, soit une densité de 10 logements/ha ;
- l'OAP n°2 – située rue de Provins de 0,30 ha en zone U qui prévoit 4 logements, soit une densité de 13 logements/ha
- l'OAP n°3 – « Le Domaine de la Belle Idée » de 2,34 ha en zone 1 Aua qui prévoit 23 logements, soit une densité de 10 logements/ha
- l'OAP n°4 – « Futur collège » de 3,6 ha en zone 1 AUe

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L.151-6 du CU).

Les deux premières OAP sont intéressantes puisqu'elles se saisissent notamment du futur aménagement de « dents creuses » de la commune et encadrent ainsi les opérations. Néanmoins, on peut regretter que ces opérations situées au sein du tissu bâti existant ne soient pas plus ambitieuses d'un point de vue densité : 6 lots pour 6 700 m<sup>2</sup> de terrain (OAP n°1) et 4 lots pour 3 000 m<sup>2</sup> (OAP n°2).

De même, l'OAP n°3 présente une densité faible au regard des enjeux de préservation des terres agricoles avec une densité affichée de 10 logements par hectare.

Une densité à minima comparable à l'environnement pré-existant est attendue. Le centre bourg le plus ancien de Jouy-le-Châtel est à plus de 22 logements à l'hectare. Les parties en limite de bourg sont entre 10 et 15 logements à l'hectare (source IAU densiMOS 2012).

Il faut également souligner que la commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme Pôle Relais dans le diagnostic du SCoT du Grand Provinois. À ce titre, le projet du document d'orientations et d'objectifs arrêté le 29 janvier 2020, affiche comme ambition que les opérations d'extension urbaine devront respecter une densité de 15 à 20 logements par hectare. Le PLU aura trois ans une fois le ScoT approuvé pour se mettre en compatibilité avec ces orientations.

On peut regretter que les OAP à vocation d'habitat ne soient pas plus précises sur la typologie des logements : leur taille (T1, T2, T3...), le caractère individuel ou collectif des constructions, la mixité (privé ou social).

Concernant la thématique des déplacements, les OAP 1 et 2 présentent deux accès distincts contrairement à l'OAP n°3. Ainsi, au regard du nombre de logements et de l'intégration de ces nouveaux logements dans le bourg, la question du déplacement dans l'OAP n°3 mérite d'être retravaillée en prévoyant un deuxième accès, rue des trois fossés par exemple. Le retour d'expérience montre que les aménagements en raquette sont à proscrire aussi bien pour des raisons internes de trafic que d'isolement des nouvelles habitations par rapport aux quartiers avoisinants.

Concernant l'OAP du futur collège, il aurait été intéressant de présenter plus précisément le lien de fonctionnalité entre cette OAP et l'OAP n°3, notamment la liaison douce qui traverse l'enceinte du futur collège. À ce titre, la liaison douce semble créer une zone délaissée à l'Est.

Enfin, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine-et-Marne est à la disposition de chaque commune pour tout conseil ou besoin d'accompagnement.

La commune est donc invitée à retravailler aussi bien les OAP à vocation d'habitat afin de gagner en densité et ainsi réduire la consommation des espaces agricoles que l'OAP concernant le collège afin de présenter la cohérence de l'aménagement entre le collège et l'OAP n°3.

### **2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 2013 (SDRIF)**

La communauté de communes du Provinois, dont fait partie la commune de Jouy-le-Châtel, est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Provinois, dont le projet a été arrêté le 29 janvier 2020.

À défaut d'un SCoT exécutoire sur la communauté de communes du Provinois, le PLU de la commune de Jouy-le-Châtel doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF), approuvé en Conseil d'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

En application de l'article L.131-7 du CU, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du SDRIF 2013. Cette compatibilité est présentée à partir de la page 115 du rapport de présentation.

#### **2.3.1. Urbanisation**

- S'agissant de la surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est calculée par l'IPR (Institut Paris Région), ex IAU (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme), sur la base du Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012. Elle constitue la base de l'analyse de l'évolution urbaine pour l'application du SDRIF 2013. S'il est fortement conseillé de se référer à ce jeu de données, les communes peuvent déterminer une autre surface urbanisée de référence, à condition de démontrer le bien fondé de cette dernière.

Le rapport justifie sur la base d'un relevé de terrain et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012 (p.115) une superficie de l'espace urbanisé de référence à 133,88 ha (proche de celle de l'IAU – 133,10 ha).

- S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité habitat

La commune de Jouy-le-Châtel est identifiée comme un « bourg, village, hameau » (BVH). A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

	Référence 2013	Objectif 2030/SDRIF 2013	Projet PLU
Densité habitat (log/hectare)	5,75	6,32	6,46 (81 logements potentiels en densification)
Densité humaine (pop + emploi / hectare)	13,5	14,85	15,13

- Les capacités d'urbanisation nouvelles

La commune de Jouy-sur-Châtel est identifiée comme Bourgs, villages et Hameaux. Ainsi, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. Une extension de l'espace urbanisé communal de l'ordre de 5 % est possible, à l'horizon 2030.

D'après le MOS, la surface urbanisée de référence au sens strict (2012) était de 133,8 ha, soit une extension possible de 6,70 ha maximum.

Le rapport de présentation présente (p. 110 et 111) la consommation d'espace du PLU.

Cette consommation est composée d'espaces :

- à vocation d'habitat représentant un total estimé à 2,8 ha (aménagement d'un lotissement de 2,24 ha dans le bourg et une extension de 0,56 ha dans le hameau du Petit Paris).
- à vocation d'équipement de 3,66 ha dont 3,37 ha pour la construction du collège et 0,29 ha pour la nouvelle station d'épuration.
- à vocation économique de 0,29 ha pour l'extension de l'espace de stationnement du restaurant routier.

soit un total de 6,75 ha, ce qui apparaît comme compatible avec l'orientation du SDRIF concernant les capacités d'urbanisation nouvelles et compte-tenu de la construction du collège.

#### • Justifications pour l'ouverture à l'urbanisation

La commune prévoit l'arrivée de 224 habitants supplémentaires, soit 1775 habitants à l'horizon 2030. On note l'évolution de l'objectif démographique, par rapport au premier arrêt du projet de PLU.

Pour atteindre cet objectif, la commune annonce un besoin de 97 logements supplémentaires (90 logements pour accueillir les nouveaux habitants + 9 logements pour répondre au point mort et une déduction de 2 logements déjà produits).

Le potentiel identifié est de **109 logements** et se répartit comme suit (p 114 du RP) :

- **30 logements en mutation urbaine** (16 logements à l'ancienne fonderie : le projet est en cours et 14 logements au silo agricole en zone 2AU);
- **35 logements dans les dents creuses** (6 logements : OAP rue Claude Gautier, 4 logements : OAP rue du Moulin, 7 logements en terrains divisables dans le bourg et 18 logements en terrains divisables dans les hameaux) ;
- **23 logements en extension urbaine** (OAP « le domaine de la Belle Idée » zone 1AUa – lotissement) ;
- **5 logements en extension urbaine** (hameau du Petit Paris – 3 permis de construire déjà délivrés);
- **16 logements dans des espaces urbanisés depuis 2016.**

La différence de 12 logements entre le potentiel nécessaire et le potentiel mobilisable constitue une marge de manœuvre en cas de rétention foncière dans les dents creuses.

**Au total, la consommation d'espace serait de 6,75 ha soit 5 %, ce qui est compatible avec l'orientation du SDRIF concernant les capacités d'urbanisation nouvelle compte-tenu de la construction du collège et de l'abandon de l'extension de la déchetterie/zone d'activité (- 0,77 ha).**

**De plus, l'analyse de la densification a été retravaillée dans ce second arrêt et a permis d'identifier une potentialité nouvelle de 15 logements supplémentaires. Or, étant donné que l'objectif démographique a été revu à la hausse (augmentation du rythme de croissance de 0,87 % à 0,97 % soit 1750 habitants en 2030 à 1775 habitants), le besoin en extension à vocation d'habitat est resté identique.**

**Néanmoins, comme cela a déjà été soulevé dans le premier avis de l'État, au regard de l'arrêt du document d'orientations et d'objectifs du ScoT du Grand Provinois et de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, une réflexion doit être menée par la commune pour retravailler la densité des opérations dans la zone d'extension. Cela permettrait ainsi de réduire la consommation des espaces agricoles.**

#### **2.3.2 – Espaces agricoles, boisés et naturels et les continuités écologiques**

La majorité des espaces ayant une fonctionnalité agricole sont préservés dans le projet de PLU par un classement en zone agricole ou naturelle où les constructions et installations admises sont limitées en fonction des différents secteurs.

Le zoange réglementaire a évolué concernant l'étendue de la zone Ac, secteur de mise en valeur des ressources du sol ( carrières). Il représentait auparavant une superficie de 222,34 ha. À présent, la superficie

pour laquelle le PLU permet cette activité est de 167,71 ha, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires par ailleurs.

Les boisements identifiés par le SDRIF ont été classés en zone naturelle et en espace boisé classé. Il faudra également veiller à prendre en compte les observations de RTE sur les espaces boisés classés au regard de leurs contraintes.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Celles-ci ont bien été reportées sur le plan de zonage réglementaire et figurent sur le règlement.

**Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF concernant les espaces agricoles, boisés et naturels.**

**Concernant la compatibilité au SDRIF, une densité des opérations sur les dents creuses et en extension plus ambitieuse doit être recherchée au regard des enjeux prioritaires de préservation des espaces agricoles et naturels et des réflexions collectives menées dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Grand Provinois.**

## **2.4 - Le schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) et le SAGE de l'Yerres**

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 ayant été annulé par un jugement du tribunal administratif de Paris du 19 décembre 2018, c'est le SDAGE de 2009-2015 qui s'applique.

La commune de Jouy-le-Châtel entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres dont le règlement et le plan de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

### **2.4.1. Zones humides**

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans ses dispositions 83 et 84 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées. Cette protection est par ailleurs appuyée par les dispositions du SAGE de l'Yerres qui couvre la commune.

La cartographie du zonage réglementaire a été complétée par rapport au premier arrêt projet et a intégré la majorité des enveloppes d'alerte de classe 2 de l'étude **DRIEE**.

Néanmoins, au vu de l'intérêt des zones humides avérées ou potentielles sur le territoire, en complément des protections apportées sur les zones Nzh, il conviendrait, **afin d'en assurer leur protection, que le règlement fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau (en indiquant notamment que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres).**

**Cette mesure est reprise dans le rapport de présentation (p.129) mais pas dans le règlement. Elle doit figurer dans les dispositions générales de celui-ci.**

À cette fin, il pourra être précisé que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général...) et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

**De plus, au vu de l'intérêt des zones humides de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide) présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), il conviendrait que le règlement mentionne, par exemple dans ses dispositions générales,**

**l'existence de ces zones humides.** Par conséquent, le projet de PLU n'apparaît pas compatible avec le SDAGE et les SAGE.

Dans ce cadre étant donné les caractéristiques intéressantes de la zone 3 sur la commune, **toute ouverture de zone à l'urbanisation doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable**, en particulier sur la zone 1AUa et 1AUe et Ub qui sont pour partie implantées sur une zone humide de classe 3.

Une étude de vérification de zones humides, annexée au PLU, a été réalisée sur des terrains d'extension de carrières (zonés en Ac), concernés par des enveloppes d'alerte de classe 2 et 3, afin de statuer sur la présence de zones humides. Cette étude conclue à l'absence de zone humide sur ce secteur.

Cependant, cette étude ne porte pas **sur la parcelle 000/OX/0374** (lieu dit le champ de bataille), **zonée en Ac** et qui est concernée par des enveloppes d'alerte de classe 2 et 3.

**Une étude de délimitation des zones humides dans ce secteur devra être réalisée.**

Le règlement associé à la zone AC ne mentionne pas la présence des zones humides avérées et potentielles et n'intègre pas de protection suffisante sur cette zone.

D'une manière générale, l'inscription des zones humides avérées sur le règlement écrit et leur représentation sur le plan de zonage doivent être clarifiées avec la prise en compte des mesures de protection (EBC).

**Les remarques du SAGE de l'Yerres (courrier joint) seront à prendre en compte.**

#### **2.4.2. Les cours d'eau**

Les cours d'eau ne sont pas représentés sur les plans de zonage, il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique:

A cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/886/Cours\\_eau\\_77\\_A\\_P\\_2017.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/886/Cours_eau_77_A_P_2017.map) (site de la préfecture).

Il n'est pas mentionné de distance de non constructibilité de part et d'autre du cours d'eau. Ainsi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres) ne semble pas avoir été prise en compte dans le règlement.

**Par conséquent le règlement des différentes zones du PLU concernées doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sol engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de 5 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau.**

#### **2.4.3. Les ripisylves**

Afin de participer à l'objectif de restauration de la ripisylve du SAGE de l'Yerres, il serait opportun **d'identifier et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L 151-23** du code de l'urbanisme.

#### **2.4.4. Gestion des eaux pluviales**

La masse d'eau du ruisseau de la Visandre est fortement impactée par les rejets urbains par temps de pluie, tant au niveau qualitatif que quantitatif, impact lié aux surfaces imperméabilisées renforcés par la densité des réseaux et notamment par leur typologie unitaire.

Le traitement des eaux pluviales doit donc **favoriser prioritairement l'infiltration à la parcelle** puis le stockage avant rejet dans le milieu naturel.

**Le règlement du PLU concernant les eaux pluviales des différents secteurs répond correctement à cette problématique** en favorisant la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

#### 2.4.5. Zonage d'assainissement

L'assainissement est de type collectif au bourg de la commune et non collectif sur les autres surfaces urbanisées de la commune (hameaux...). Les dispositions réglementaires sont bien prises en compte. Le rapport de présentation (p.36) mentionne le projet de réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

**En l'état du document, la compatibilité au SDAGE et SAGE de l'Yerres n'est pas pleinement assurée. Le document devra notamment être complété sur les thématiques de la protection des zones humides et la prise en compte des cours d'eau.**

### 2.5 – Risques

#### 2.5.1. Le risque de retrait de gonflement des argiles

Depuis lundi 26 août 2019, la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux publiée sur Géorisques a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux et les aléas ont été modifiés. Dorénavant, la commune de Jouy-le-Chatel est concernée par un aléa a priori nul à fort concernant ce risque, mais le risque d'aléa fort a été étendu.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

**Ainsi, il est souhaitable de bien reformuler cela dans le PLU, et d'insérer la nouvelle carte d'exposition au risque à la place de l'ancienne.**

**Ces dispositions doivent également être reprises dans le règlement.**

Le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) est à remplacer par le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

#### 2.5.2. Le risque inondation

La commune de Jouy le Chatel fait partie du périmètre du PAPI complet de l'Yerres, signé le 30/11/2018, pour un aléa Inondation, par une crue à débordement lent de cours d'eau.

Un projet d'aménagement du carrefour de Prévers a été autorisé par arrêté préfectoral du 24/09/2009, incluant la construction d'une digue (pour empêcher les inondations de la RN4). Le projet de représentation n'évoque pas cette digue.

La zone A du PLU doit autoriser explicitement la création et l'entretien d'une digue ouvrage au niveau du carrefour de Prévers en vue de la réalisation de ce projet.

**Il conviendra de compléter l'article 1.2.2 de la zone A du règlement et prendre en compte dans le dossier de PLU, les dispositions concernant la digue.**

### 2.6. Transports

La commune est traversée par la RN4 classée à grande circulation et par la RD231.

Il est dommage que le rapport de présentation n'évoque pas les nuisances sonores, qui existent autour de ces voies.

Cependant, le règlement des zones Ub, Uc et UX du PLU mentionne bien l'arrêté préfectoral de classement de la RN 4 et de la RD 231 (n° 99 DAI 1 CV 102).

Cet arrêté est bien annexé au PLU (annexe 9a), ainsi qu'une cartographie des zones classées à ce titre, superposée au plan détaillé de la commune (annexe 9b). **Néanmoins, l'arrêté devrait être cité dans le règlement des autres zones, notamment A et N, qui sont traversées par les voies classées et dans lesquelles les constructions à usage d'habitation sont autorisées.**

## **2.7 – Habitat**

### **2.7.1. Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

Le rapport de présentation du PLU doit mentionner le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Le SRHH adopté le 20/12/2017 fixe pour la Communauté de Communes du Provenois (CCP) un objectif de production de 100 logements/an dont 5 logements sociaux (LLS) a minima.

Également, le SRHH fixe des cibles sur la précarité énergétique (CCP : 280 logements individuels/an, 50 logements privés collectifs/an et 70 logements sociaux/an). Sur cette thématique, il est à noter que le PLU devra également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCAET) dès lors que celui-ci a été adopté. Le rapport doit indiquer ces différents cadrages réglementaires.

À titre d'information, conformément à l'article 302-1 du CCH, la CCP est tenue de se doter d'un PLH. Une délibération a été prise le 12 juin 2006, suite à une modification du périmètre, le PLH n'a pas abouti. À ce jour, la CCP ne dispose d'aucun PLH.

### **2.7.2. La thématique habitat dans le projet de PLU**

Le rapport de présentation s'appuie sur des données de 2010 et 2015 (évolution de la population, la densité, la taille des ménages, taux de la vacance...). Il aurait été préférable de l'illustrer avec des données plus récentes et disponibles sur la période de 2011-2016. Cela aurait permis une meilleure analyse de la situation de la commune et une projection plus lisible d'ici 2030.

Le rapport (pages 39 à 48) fait un état des lieux de la commune en 2015. La population est en constante augmentation depuis 1975. Pour la période 2012 – 2015, la croissance moyenne annuelle est de l'ordre de 1,9 % par an. La commune compte 1 577 habitants en 2015. Il est constaté une baisse de la taille des ménages depuis 1990. En 2015, celle-ci est de 2,7.

Il est noté que la vacance reste stable et une diminution des résidences secondaires au bénéfice des résidences principales est constatée. La composition du parc de logements est constituée majoritairement de logements familiaux, la part de logements de type F5 et plus est de 46,8 %, 27,4 % de T4, 19,7 % de T3 et seulement de 4,8 % de T2 et 1,3 % de T1.

Une explication est donnée concernant la vacance pour l'année 2015. Une partie du parc vacant est composée de logements en cours de réalisations non occupés. Une estimation de 40 logements vacants semble cohérente.

Il est précisé que la commune 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 de souligner la réalisation d'une opération de création de logements collectifs en lieu et place d'un ancien site industriel. Cela permettra d'augmenter la part de logements locatifs à l'échelle de la commune qui est de 20 % à ce jour.

Le rapport (page 85) indique que les potentialités de mutation du parc de logements reposent sur les changements de statut des résidences secondaires (INSEE 2016 : 31), la diminution du parc vacant (INSEE 2016 : 75), ainsi que la mutation de certains bâtis (corps de ferme, bâtiments agricoles, une ancienne fonderie ou le silo et ses bâtiments annexes).

**Les logements prévus par la commune sont majoritairement des maisons individuelles, ce qui ne favorise pas une diversification du parc répondant aux besoins actuels et futurs de la population. La production de logements pourrait être plus précise quant à la typologie des logements souhaitée, ainsi qu'à la nature des constructions (social/privé) pour garantir la diversification du parc. L'un des enjeux majeurs sera d'anticiper le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes, les séparations et de répondre à une politique de logements plus adaptée afin de maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle.**

### 2.7.3. La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

L'aire d'accueil des gens du voyage du Provenois (SMEP du Grand Provenois), d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourdun pour répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003, révisé le 20 juillet 2020.

La commune de Jouy-le-Châtel n'est pas inscrite au nouveau schéma départemental de 2020-2026 et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.

Néanmoins, selon les résultats de l'enquête de 2019, dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2026, la commune de Jouy-le-Chatel est impactée par 3 familles sédentarisées en situation précaire sur une parcelle privée non conforme.

### 2.8 – Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le projet de PLU de Jouy-le-châtel prend en compte le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté par arrêté du préfet de région du 21 octobre 2013. Celui-ci est représenté sur le rapport de présentation (p.74).

Il présente également la carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB de la commune : restauration du Ru du Vallot, du Ru des Petits Grès et du Ru du Réveillon (p.75) ainsi que carte de la trame verte et bleue (p.76).

**Notons que la partie de la forêt de Jouy concernée par le zonage Nzh n'est plus couverte par la protection en espace boisé classé, contrairement au premier zonage réglementaire arrêté.**

### 2.9 – Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France (art. L. 1214-10 du code des transports). Ce document s'impose au PLU et précise notamment les règles de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations, de commerces et de bureaux. Il liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

- Donner la priorité aux transports en commun
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public : prévoir des places de vélos dans les zones urbaines, à urbaniser et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux
- Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières.

#### • Analyse du projet de PLU au regard de la thématique transport

Actuellement, Jouy-le-Châtel ne possède pas d'aménagements cyclables. La circulation des cycles se fait en partage sur la voie avec les autres véhicules. De plus, il n'existe actuellement aucun parc à vélo sur le territoire communal. **Conformément aux recommandations du PDUIF, des parcs de stationnement à vélo sécurisés devront être aménagés aux abords des équipements collectifs, commerciaux et d'activités.** Il est primordial de créer un véritable réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables afin d'assurer un maillage optimal sur le territoire communal et ainsi permettre le développement de la part modale des déplacements à vélo.

#### • Stationnement

En l'espèce, en ce qui concerne les capacités de stationnement sur la commune, l'inventaire est très laconique et mérite d'être complété. Seul le stationnement voitures est indiqué. **Il manque l'analyse du stationnement pour les véhicules électriques et les vélos tels que demandés par l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.** Une analyse plus aboutie concernant le stationnement, quant aux capacités existantes et aux améliorations ainsi que le potentiel de mutualisation pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement et l'accessibilité de ces espaces.

Concernant le stationnement privé des véhicules motorisés, dans le cadre d'opérations de logements : (PDUiF, page 149), il ne peut être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. La norme plancher qui devra être inscrite au PLU doit être inférieure ou égale au taux de motorisation  $x$  (celui-ci n'est pas indiqué dans le rapport de présentation et devra être calculé)  $\times 1,5 = (y)$  voiture par logement. Les promoteurs ne devront pas construire plus du nombre  $(y)$  de stationnement calculé par logement.

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement.  
De même, il convient de préciser le ratio pour les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides (art. R 111-14-2 et R 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation).

**Afin d'assurer une compatibilité au PDUiF, le rapport de présentation et le règlement seront à compléter concernant principalement le stationnement.**

## **2.10 – Dispositions réglementaires**

### **2.10.1. STECAL**

Conformément à l'article L.151-13 du CU, le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquelles peuvent être autorisée des constructions ou extensions.

À ce titre, le PLU comporte trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dont le secteur Nm qui correspond à l'emprise du château et de son parc.

**Il conviendrait de rajouter pour le secteur Nm page 89 du règlement, les extensions comme précisé page 90.**

### **2.10.2. Règlement zones A et N**

D'après l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le règlement des zones A et N autorise les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Or, cette destination regroupe plusieurs destinations dont certaines sont incompatibles avec les zones agricoles ou naturelles (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, – cf. l'article R. 121-28 du CU). Il conviendrait de préciser les sous-destinations qui peuvent être autorisées en zone agricole et naturelle tels que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. De plus, leur emprise n'est pas encadrée. Il conviendra de justifier de ce choix dans le règlement.

**Le règlement des zones A et N devra être complété afin d'être compatible avec le code de l'urbanisme.**

Une erreur s'est glissée dans le règlement écrit en zone N (p.90). Il convient de remplacer « été » par « et de » dans l'article 1.1 correspondant à l'emprise du château de Jouy-le-Châtel.

### **2.10.3. Zones humides**

Des zones humides sont présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), et l'existence de ces zones humides doit faire appel à une réglementation afin d'en assurer leur protection. Toutefois, le règlement ne traduit pas correctement le règlement du SAGE de

l'Yerres. Il convient de prendre en compte le courrier de la CLE du SAGE de l'Yerres de façon à assurer une compatibilité avérée avec ce document.

#### 2.10.4. Zonage réglementaire

– *Plan Territorial communal 1.2 « Centre »* :

Une parcelle située sur « le Ronçois » n'est pas identifiée en espaces boisés.

– *Plan Territorial communal 1.1 « Nord »*

Secteur « Le Cas Rouge » : Zone AC – Une partie (droite) du secteur est située en zone humide avérée classe 2 ; il faudrait rajouter la couche bleue correspondante sur cette zone classée en AC et rectifier le règlement en y rajoutant des mesures de protection (voir avis clé de l'Yerres).

– *Plan Territorial communal 1.3 « Les Gatines »*

Un EBC pourrait être ajouté sur la zone Nzh, située à l'intérieur de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.

#### En conclusion,

Le projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel, arrêté le 25 juin 2020 reçoit **un avis favorable sous réserve de retravailler l'OAP de la zone 1AU.**

La commune a réduit les extensions envisagées initialement en abandonnant l'extension de la déchetterie/zone d'activité (- 0,77 ha). L'étude de densification a été reprise et a permis de dégager des potentialités supplémentaires. Parallèlement, la commune a revu son objectif démographique à la hausse. Ainsi, le besoin en création de logements en extension est resté le même.

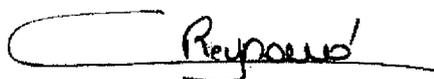
De plus, alors que la faible densité de la zone 1AU avait été soulevée lors du premier avis de l'État au regard de l'arrêt du document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Grand Provinois et de l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, cette zone n'a pas été retravaillée ni dans sa superficie ni dans la typologie des logements envisagés. Une réflexion doit être menée par la commune pour retravailler l'OAP. Cela permettrait ainsi de réduire la consommation des espaces agricoles.

#### Le document nécessite aussi des compléments, notamment pour :

- Mettre à jour le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique, au regard notamment des observations émises par Rte et Vermilion REP SAS ;
- Reprendre les observations afin d'assurer une compatibilité complète au PDUiF ;
- Prendre en compte les observations du SAGE de l'Yerres ;
- Prendre en compte les observations sur l'habitat ;
- Prendre en compte les observations concernant les risques naturels.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent publier les délibérations et les documents sur lesquels elles portent sur le portail national de l'urbanisme, selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.



Laura REYNAUD



LE PRÉSIDENT

-Melun, le

2 - SEP. 2020

Dossier suivi par Thomas MALLIAROS  
Tél. : 01 64 14 56 07  
thomas.malliaros@departement77.fr  
Nos réf. : DGAA/DADT/SDT/CP/THOM/SL/D20-007993-DADT  
Réf A/R : 2C09791073378

Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire  
Hôtel de Ville  
77970 JOUY-LE-CHATEL

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick SEPTIERS  
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Châtel

--- --- ---

## Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Août 2020

### *Avis favorable avec réserve :*

Le projet d'élaboration de PLU de Jouy-le-Châtel a déjà fait l'objet d'un avis du Département lors de son arrêt de septembre 2019. Des remarques techniques avaient été émises mais celles-ci ont été très majoritairement prises en compte dans ce nouvel arrêt. Reste cependant une demande concernant l'OAP 3 qui n'a pas encore reçu de réponse.

Par ailleurs, des modifications ont été apportées à l'OAP dédiée au projet de collège et celles-ci peuvent compliquer sa réalisation.

Ce projet n'appelle donc pas d'observations de la part du Département sur ses domaines de compétence, mais les remarques techniques détaillées ci-dessous doivent être prises en compte pour la réalisation du futur collège.

### *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

**L'OAP 3 – Rue de Provins** se trouve à l'est du centre-bourg, sur une emprise de 3.000 m<sup>2</sup> sous zonage Ub. Elle doit accueillir du logement avec une densité de 13 logements à l'hectare, soit environ 4 lots. Cette OAP doit marquer la limite nord d'urbanisation et le principe d'une haie paysagère faisant transition avec les espaces agricoles alentour a été inscrit.

**L'accès pour desservir les 4 lots est prévu à partir du carrefour, ce qui peut entraîner une incompréhension et une insécurité potentielle pour les usagers. La géométrie de ce carrefour est à redessiner.** La desserte devra s'effectuer suivant un principe de voie en sens unique entrée / sortie.

**L'OAP 5 – « Futur collège »** se situe à l'angle nord de l'emprise entre l'avenue de la Belle Idée et la rue de Paris. Sur 3,6 hectares, elle accueillera le nouveau collège, des équipements sportifs d'accompagnement (gymnase et équipements de plein-air), ainsi qu'un espace de stationnement. Elle fait l'objet d'un zonage 1AUe dédié à ces projets, à vocation d'accueil des équipements publics.

L'avis du Département sur le projet arrêté en septembre 2019 ne relevaient pas de points bloquants dans le règlement de la zone 1AUe ni dans l'OAP n°5. Il était toutefois demandé d'élargir le symbole marquant les accès depuis la voirie publique Rue de Paris, ce qui a été fait. Une indication erronée (accès logistique confondu avec accès complémentaire) a aussi été corrigée.

**Cependant, cette OAP a aussi été modifiée pour mettre en place une bande de 5 mètres de protection des personnes vulnérables par rapport aux épandages de produits phytosanitaires**, contigüe au champ agricole au sud de la parcelle, et située sur le site du collège, afin de répondre à l'article 14-2 de l'arrêté du 4 mai 2017 modifié par l'arrêté du 27 décembre 2019. Sur celle-ci est interdit tout traitement par des produits phytosanitaires. **Il est aussi demandé que cette bande soit matérialisée par une haie paysagère.**



**La présence de cette haie limite les possibilités d'aménagement de la parcelle du collège puisque cette bande ne pourra de facto n'être traitée qu'en espace verts, vu sa faible largeur qui ne permet pas d'envisager la moindre construction ni d'autres aménagements.**

Elle devra donc être retirée. Si la commune le souhaite, il serait par contre **envisageable de ne pas créer cette haie paysagère à l'intérieur de la parcelle, mais de la déplacer contre la clôture délimitant le terrain du collège.** En contrepartie, le site du collège sera aménagé de telle façon à que cette bande de 5 mètres reste non accessible aux collégiens, par exemple par la matérialisation dans l'OAP d'une prescription de ne pas construire de logement de fonction, de jardins privatif ou de zone accessible aux élèves à l'intérieur de celle-ci.



DADT

**SEINE & MARNE 77**  
LE DÉPARTEMENT

Hôtel du Département  
CS 50377 - 77010 Melun cedex



RECOMMANDÉ

AVEC MISE EN RÉCEPTION

2C 097 910 737 8



Pr de l'envoi :

Reçu le

03 SEP. 2020

Mairie 77970  
Jussy-Lez-Gonate

TM3131 / 82

RECOMMANDÉ

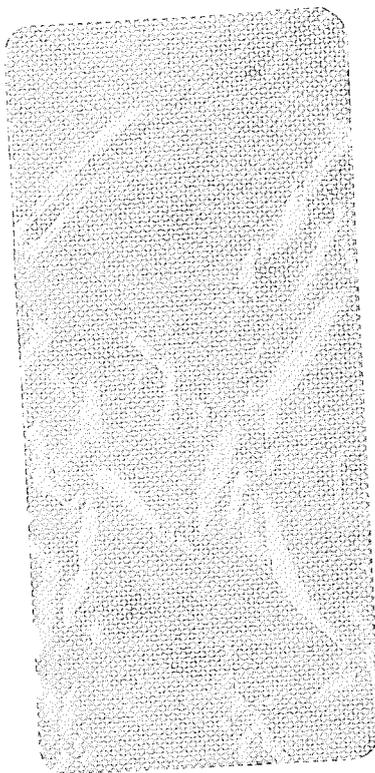
R1 AR

VAUX LE PENIL  
77

03-09-20  
787 LI ON6187  
541D 775650

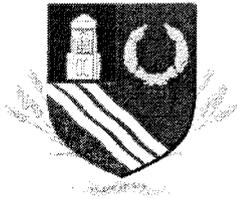
€ R.F.  
005,53

LA POSTE  
HZ 105658





**MAIRIE  
DE VAUDOY-EN-BRIE**



**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU MARDI 21 JUILLET 2020 à 20h**

Département de Seine-et-Marne  
Arrondissement du canton de Provins  
Le nombre de conseillers municipaux  
en exercice est de : 15  
Membres présents : 11  
Pouvoirs : 4  
Absents :

**Délibération n°2020 – 47 : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-le-Châtel**

**Rapporteur :** Béatrice L'ECUYER

**Date de convocation :** le 17 juillet 2020

**Présidence de** Béatrice L'ECUYER, Maire de Vaudois-en-Brie

**Présents :** BOURDIN Ludovic, BOUSSARD Alain, DRONET Frédérique, GOUCHON Sophie, GRANDISSON Max, GUILLIER Bruno, IMIZA Cinthia, L'ECUYER Béatrice, MARTINS Daniéla, PAGES Jean-François, POTEAU Anne.

**Absents :** FRICK Martine (donne pouvoir à BOUSSARD Alain), LAINEY Anthony (donne pouvoir à BOURDIN Ludovic), LESAGE Alain (donne pouvoir à POTEAU Anne), ROCHET Mireille (donne pouvoir à L'ECUYER Béatrice).

**Secrétaire de séance :** GOUCHON Sophie

Formant la majorité des membres en exercice.

**Le conseil municipal,**

Madame le Maire expose aux conseillers municipaux :

Par délibération en date du 15 juin 2020, la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté le projet de son Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, la commune de Vaudois-en-Brie est consultée, dans le cadre de cette procédure, en qualité de commune limitrophe. Elle donne un avis, dans les limites de sa compétence propre de commune limitrophe, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, son avis est réputé favorable.

**CONSIDÉRANT** que le projet du PLU de la commune de Jouy-le-Châtel a été transmis le 23 juin 2020, Madame le Maire propose au Conseil municipal d'émettre un avis sur ledit projet,

**CONSIDÉRANT** le projet d'aménagement du carrefour de Prévers autorisé par arrêté préfectoral en date du 24 septembre 2009 Incluant la construction d'une digue sur la commune de Jouy le Chatel, empêchant notamment les inondations de la N4,

**CONSIDÉRANT** que cette digue n'a pu se réaliser faute de moyen financier de la DIRIF,

**CONSIDÉRANT** que l'absence de cette digue a eu pour conséquence d'inonder une partie de la N4 ainsi qu'une partie du village de Vaudois-en-Brie lors des inondations de 2016 et 2018,

**CONSIDÉRANT** que lors des dernières réunions de 2018 et 2019 entre les communes de Vaudois-en-Brie, Jouy le Chatel, les carriers, les propriétaires et les différents services de l'Etat, la DIRIF a donné son accord pour réaliser ces travaux.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :**

**PORTE** à la connaissance de la commune de Jouy-le-Châtel que la zone A du PLU de la commune de Jouy-le-Châtel doit autoriser explicitement la création et l'entretien d'une digue ouvrage au niveau du carrefour de Prévers en vue de la réalisation de ce projet. Il convient de compléter l'article 1.2.2 de la zone A du règlement en ce sens.

Ainsi fait et délibéré en séance, le 21 juillet 2020

Madame le Maire soussignée certifie le caractère  
exécutoire  
du présent acte reçu  
En Sous-préfecture le

Affiché – Notifiée le

Madame le Maire,

  
Le Maire  
Béatrice L'ECUYER



**Le Président  
Olivier LAVENKA**

Maire de Provins  
Vice-Président du Conseil Départemental  
de Seine-et-Marne

Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire de Jouy-le-Châtel  
Place de l'Eglise  
77 970 Jouy-le-Châtel

Provins, le 27 juillet 2020

Affaire suivie par François-Xavier de LARMINAT  
06 81 03 00 91  
[fx.delarminat@cc-du-provinois.fr](mailto:fx.delarminat@cc-du-provinois.fr)

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel

Monsieur le Maire, *de Stéphane.*

Le dossier du projet d'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Châtel m'est bien parvenu, je vous en remercie.

Après analyse, il n'appelle pas de remarques particulières de la part de la Communauté de communes du Provinois dont l'avis est donc favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Bien à t.*



*Olivier Lavenka*  
Olivier LAVENKA



Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire de Jouy-le-Châtel  
Place de l'Eglise  
77 970 Jouy-le-Châtel

Provins, le 27 juillet 2020

Affaire suivie par : François-Xavier de LARMINAT  
Tél : 06 81 03 00 91  
Mail : fx.delarminat@cc-du-provinois.fr

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune de Jouy-le-Châtel

Monsieur le Maire,

Le dossier du projet d'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Châtel m'est bien parvenu, je vous en remercie.

Après analyse, il n'appelle pas de remarques particulières de la part du S.M.E.P du Grand Provinois dont l'avis est donc favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

  
Ghislain BRAY









Le projet communal cherche également à conforter l'activité économique et agricole ainsi que les services de proximité, en préservant le cadre de vie et l'identité de la commune. Le projet de collège, porté par le Département, permettra à la commune de renforcer ses équipements structurants, pour devenir un pôle secondaire important à l'échelle du Grand Provinois.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with a large loop at the beginning and a small flourish at the end.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**



## **ANNEXE TECHNIQUE**

**Référente territoriale :** Nadia AISSAOUI, Direction de l'Action Territoriale  
[nadia.aissaoui@iledefrance.fr](mailto:nadia.aissaoui@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Châtel (77)**

Population (2017) : 1 527 habitants  
Superficie : 3 767 ha

La commune se situe à environ 35 kilomètres de Paris, en Seine-et-Marne, au sud de la route nationale 4 et à proximité de la francilienne. Son territoire, l'un des plus vastes de la Seine-et-Marne, est composé essentiellement de surfaces agricoles et boisées. Elle appartient à la Communauté de communes du Provinois (39 communes) et fait partie du SMEP du Grand Provinois. Le projet de SCoT du Grand Provinois a été arrêté le 29 janvier 2020 et transmis à la Région le 11 mars 2020.

La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des « bourgs, villages et hameaux ».

#### **1 – Qualité du projet spatial**

La commune est constituée d'un centre-bourg et d'une dizaine de hameaux ainsi que plusieurs fermes isolées. Aussi, le projet de PLU veille à préserver l'identité rurale et le cadre de vie communal, en permettant un développement prioritaire de son centre-bourg et la protection de ses espaces naturels pour concevoir un urbanisme globalement raisonné et cohérent.

Quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont envisagées sur les futurs aménagements de la commune (zones « U », « 1Aua » et « 1Aue ») : l'OAP « *Rue Claude Gautier* » et l'OAP « *Rue de Provins* » sont localisées sur des fonds de jardin du centre-bourg et envisagent de créer au total environ 10 logements, l'OAP « *Futur collège* » accueillera le collège et les équipements structurants associés, et l'OAP « *Le Domaine de la Belle Idée* », en frange immédiate du cœur du village, envisage d'accueillir 23 logements. Si cette dernière OAP répond à des besoins identifiés à l'échelle du territoire, il conviendrait de revoir à la hausse le nombre de logements envisagés ou réduire la taille de son emprise sur les terres agricoles et ce en vue de répondre aux objectifs du Schéma directeur tout en préservant la qualité de vie et l'identité communale.

#### **2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de maîtrise de l'étalement urbain, en priorisant le développement par intensification au sein du tissu urbanisé (environ 70%) pour 30% des projets en extension. Le volume des extensions projetées, à vocation d'habitat, est de l'ordre de 2,8 hectares, les extensions projetées à destination d'équipement et d'économie sont de l'ordre de 3,95 hectares. Le total des extensions entre dans le potentiel autorisé par le Schéma directeur mais le projet de PLU gagnerait à ce que son développement s'opère prioritairement à l'intérieur du tissu urbain existant ce qui permettrait, dans un premier temps, de préserver les terres agricoles et, dans un second temps, permettrait de phaser dans le temps les opérations en vue de répondre au plus près aux besoins locaux.

Les attendus environnementaux, notamment concernant la préservation des continuités écologiques, sont bien intégrés dans le rapport de présentation et dans le règlement ainsi qu'au sein des différentes OAP.

Le projet s'attache également à prendre en compte les éléments de contraintes (importance des axes routiers, nouvelle station d'épuration, ...) et à les intégrer dans une logique de développement globale, tout en assurant la mise en valeur des ressources naturelles.



### **3 – Développement économique**

La commune accueille quelques activités économiques diffuses et des entreprises compatibles avec la vocation résidentielle du tissu urbain. Le projet de PLU vise le maintien des activités commerciales et artisanales existantes. De même, le territoire accueille des carrières d'exploitation des calcaires du Champigny ainsi que des puits de pétrole. Ainsi, la pérennité de l'activité agricole et des exploitations extractives, présentes sur la commune, sont prises en compte au sein du projet de PLU.

Le potentiel touristique est mis en exergue avec la volonté de conforter les activités de loisirs existantes, les équipements sportifs. Les futurs équipements structurants, en lien avec le collège conforteront la place de pôle secondaire de la commune à l'échelle du Provinois.

Ces dispositions sont compatibles avec les grandes orientations du schéma directeur.

### **4 – Transports et déplacements**

Jouy-le-Châtel constitue un nœud routier du centre-est seine-et-marnais. Le carrefour de Prévert, situé au nord-ouest de la commune, voit se croiser 3 axes importants : la route nationale 4, la route départementale 209 et la route départementale 231 qui contourne le centre-bourg et relie Provins à Lagny-sur-Marne. Enfin, la route départementale 215, qui traverse le centre-bourg, relie quant à elle La Ferté-Gaucher à Melun. L'offre de transports en commun reste assez limitée (deux lignes de bus desservent le territoire communal en direction de la gare de Provins et de Chessy) induisant une dépendance du territoire à la voiture individuelle.

Toutefois, en vue de renforcer les alternatives à la voiture individuelle, la mise en œuvre d'un maillage de circulations douces est programmée afin de conforter les déplacements piétons et de cycles.

De plus, une réflexion est en cours pour proposer des stationnements mutualisés entre les activités et l'habitat, diminuant ainsi la part des parkings tout en répondant aux demandes des habitants et usagers. En complément de cette réflexion sur la voiture individuelle, le projet de PLU pourrait utilement envisager des espaces dédiés au covoiturage ou aux voitures partagées par exemple, en vue d'apporter des solutions alternatives aux véhicules personnels.

### **5 – Logement**

Le projet de PLU vise le maintien d'une croissance modérée, permettant d'atteindre 1 750 habitants à l'horizon 2030. Pour y parvenir, un objectif de construction de 109 logements est prévu, soit 7 logements/an entre 2016 et 2030 sachant qu'entre 2016 et 2019, 16 logements ont déjà été construits et ne sont pas pris en compte dans le calcul des besoins de logements. Il conviendrait de reprendre ce calcul dans le rapport de présentation en intégrant les constructions réalisées entre 2013 et 2019.

En vue de favoriser les parcours résidentiels multiples, sur le plan qualitatif, la diversification de l'offre dans les nouveaux projets de logements (taille, typologie) est bien prise en compte. Une réflexion plus poussée pourrait toutefois concerner la mutation de certains bâtiments, notamment les corps de fermes et anciens bâtiments agricoles.





**CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE  
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE-VAL DE LOIRE**

Monsieur le Maire  
Mairie  
Place de l'Eglise  
77 970 Jouy-le-Chatel

Orléans, le 22 juillet 2020

**N/Réf. : LP.XP.595**

Objet : élaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 30 juin 2020 les documents arrêtés du PLU de votre commune, en deuxième consultation et je vous en remercie.

Le règlement graphique prévoit de classer les bois et forêts en EBC.

Or, 1 propriété est dotée d'un Plan Simple de Gestion agréé par le CRPF et en cours de validité, qui garantit sa gestion durable.

Ces espaces boisés méritent d'être protégés mais aussi d'être gérés durablement comme le prévoit le code forestier (art L. 121-1) qui rappelle la multifonctionnalité de la forêt (économique, sociale et environnementale).

Nous vous proposons donc de classer les bois et forêt en zone N et de ne pas y surajouter d'autre classement (type EBC) sauf boisement ponctuel qui devrait être justifié au PLU.

En effet, la superposition de classements est un frein à la gestion forestière et non pas une aide.

Page 91 du règlement, il est prévu d'interdire au sein d'une zone humide dite avérée « La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ». Comme précédemment indiqué lors de la première consultation, cette phrase n'a aucun caractère explicite et ne peut être retenue.

En annexe 4, le titre est peu compréhensible, il conviendrait de le modifier. De plus, dans la liste des espèces dites invasives figure le robinier faux acacia. Or, celui-ci démontre un véritable intérêt sur le plan forestier car il peut permettre de garder un état boisé là où certaines essences autochtones actuelles sont en train de disparaître du fait du changement climatique ; en outre son bois peut remplacer celui de feuillus exotiques importés, utilisés en extérieur.





CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE  
D'ILE-DE-FRANCE et du CENTRE-VAL DE LOIRE

A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

*PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT*



## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ÎLE-DE-FRANCE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Île-de-France.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

\*Centre régional de la propriété forestière). *Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

*Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois**\* à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »*

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...*** ».

---

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations** : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.
2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :
  - Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.
  - Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU
3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.  
Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classé pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.  
Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrêtement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

#### 6. **Les clôtures :**

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...)* ;
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

#### 7. **Le défrichement :**

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## **8. La Trame Verte et Bleue :**

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### **Sources :**

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*





## MAIRIE DE PECY

Département Seine et Marne 77

2A rue du Prieuré : 77970 Pécy  
Tel : 01 64 01 52 10  
commune-de-pecy35@orange.fr

Monsieur le Maire

A

Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire  
Place de l'Eglise  
77970 Jouy-le-Châtel

Objet : Transmission de votre projet de PLU

PECY, le 23 juillet 2020

Monsieur le Maire,

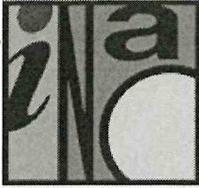
Suite à l'envoi de votre projet de PLU en date du 25 juin 2020, je vous informe ne pas avoir d'observations et par conséquent émettre un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire  
Bruno GAINAND







INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de  
Jouy-le-Chatel

MAIRIE

77970 JOUY-LE-CHATEL

Epernay, le 28 juillet 2020

V/Réf :

N/Réf : OR/CM/YW/DB 20.446

Objet : PLU – JOUY-LE-CHATEL

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 juin 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Jouy-le-Chatel.

Cette commune est située dans les aires géographiques des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nos services y ont recensé 1 opérateur pour chacune de ces appellations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

L'Institut relève des objectifs de développement ambitieux avec 6,75 hectares d'extension urbaine dont 2,8 hectares en zone 1AUa à vocation d'habitation.

Cette zone est située dans un secteur déjà contraint par l'urbanisation sur son pourtour.

Nous estimons que le prélèvement aux dépens des espaces agricoles ne sont pas négligeables pour autant, mais l'INAO ne s'opposera pas au projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice  
Et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 77

**INAO - Délégation Territoriale Nord-Est**

SITE D'EPERNAY

43ter, Rue des Forges

51200 EPERNAY

TEL : 03 26 55 95 00

www.inao.gouv.fr



Le Mée-sur-Seine, le 20 juillet 2020

250211419S00001 01050

Monsieur le Maire  
M Stéphane BACHELET  
En Mairie  
Place de l'Eglise  
77970 JOUY LE CHATEL

N/ Réf. 2020\_ST\_105\_AE\_ES

**Objet : Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel  
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 15 juin 2020, la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté un nouveau projet de révision du PLU. Celui-ci nous a été transmis par courrier le 23 juin dernier, pour avis, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Après délibération en date du 26 septembre 2019, un premier projet de révision du PLU nous a été transmis le 15 octobre 2019. Il a fait l'objet, d'un avis défavorable de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France le 07 janvier 2020.

Ainsi, notre Compagnie a étudié ce nouveau projet, en tenant compte du premier et des remarques formulées à cet effet. Nous tenons à mettre en exergue deux nouveaux éléments :

- En raison de l'arrêté du 27 décembre 2019 régissant l'usage des produits phytosanitaires et instaurant des zones de non-traitement, a été intégrée dans l'emprise de l'OAP « futur collège », prévue en zone 1AUe, pour l'un des côtés attenants aux terres agricoles, une bande tampon de cinq mètres à partir de la limite foncière.

- La zone agricole « AP » du précédent projet, d'une superficie de 34,43 hectares, interdisant « toutes les constructions et installations, à l'exception des constructions nécessaires aux équipements des services publics et à l'aménagement des voies » a été retirée des règlements écrit et graphique.

**Ces deux nouveautés démontrent la prise en compte de certaines de nos demandes figurant dans l'avis précédent. Par conséquent, nous avons l'honneur de vous indiquer que ce nouveau projet de révision du PLU de Jouy-le-Châtel suscite un avis favorable de la Chambre d'agriculture de Région Île-De-France.**



250211419S0000120101

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression ma respectueuse considération.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, all contained within a large, sweeping oval shape.

Christophe HILLAIRET



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
DE RÉGION  
ILE-DE-FRANCE

**Service Territoires**

Adresse postale :  
418 rue Aristida Briand  
77350 Le Mée-sur-Seine  
Tél. : 01 64 79 30 71  
territoires@idf.chambagri.fr

Le Mée-sur-Seine, le 20 juillet 2020

Monsieur le Maire  
M. Stéphane BACHELET  
En Mairie  
Place de l'Eglise  
77970 JOUY-LE-CHÂTEL

N/ Réf. 2020\_ST\_105\_AE\_ES

**Objet : Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Jouy-le-Châtel  
Avis de la Chambre d'agriculture**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 15 juin 2020, la commune de Jouy-le-Châtel a arrêté un nouveau projet de révision du PLU. Celui-ci nous a été transmis par courrier le 23 juin dernier, pour avis, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Après délibération en date du 26 septembre 2019, un premier projet de révision du PLU nous a été transmis le 15 octobre 2019. Il a fait l'objet, d'un avis défavorable de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France le 07 janvier 2020.

Ainsi, notre Compagnie a étudié ce nouveau projet, en tenant compte du premier et des remarques formulées à cet effet. Nous tenons à mettre en exergue deux nouveaux éléments :

- En raison de l'arrêté du 27 décembre 2019 régissant l'usage des produits phytosanitaires et instaurant des zones de non-traitement, a été intégrée dans l'emprise de l'OAP « futur collège », prévue en zone 1AUe, pour l'un des côtés attenants aux terres agricoles, une bande tampon de cinq mètres à partir de la limite foncière.

- La zone agricole « AP » du précédent projet, d'une superficie de 34,43 hectares, interdisant « toutes les constructions et installations, à l'exception des constructions nécessaires aux équipements des services publics et à l'aménagement des voies » a été retirée des règlements écrit et graphique.

**Ces deux nouveautés démontrent la prise en compte de certaines de nos demandes figurant dans l'avis précédent. Par conséquent, nous avons l'honneur de vous indiquer que ce nouveau projet de révision du PLU de Jouy-le-Châtel suscite un avis favorable de la Chambre d'agriculture de Région Île-De-France.**

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression ma respectueuse considération.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, all enclosed within a large, sweeping loop.

Christophe HILLAIRET



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

**MAIRIE DE JOUY LE CHATEL**  
**SERVICE URBANISME**  
**77970 JOUY LE CHATEL**

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Fontainebleau, le 23/07/2020

---

numéro : cp2392000004

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL - REVISION DU  
PLU 77970 JOUY LE CHATEL

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 16/07/2020

reçu au service le : 16/07/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
Eglise

demandeur :

DRIEE / M. GOYHENETCHE JEAN-  
CHRISTOPHE

POLE EVALUATION

ENVIRONNEMENTALE

12 COURS LOUIS LUMIERE - CS 70027

94307 VINCENNES CEDEX

---

Objet : Révision du PLU - Avis de l'autorité environnementale

Réf : CS\_005476

Par courriel en date du 16 juillet 2020, vous m'avez transmis pour avis une demande de contribution sur un dossier soumis à l'autorité environnementale dans le cadre de la révision du PLU de Jouy-le-Châtel.

En réponse, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitude d'utilité publique patrimoniale

La commune de Jouy-le-Châtel possède un monument historique :

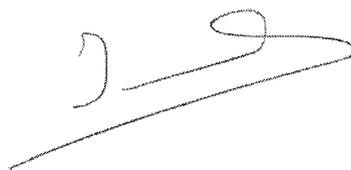
Église Saint-Aubin

Inscription par arrêté du 28 avril 1926

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

En ce qui concerne le zonage et les règles d'urbanisme, je vous informe que le projet arrêté du PLU a intégré les recommandations du service et n'appelle pas d'observation.

L'architecte des Bâtiments de France

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Mahmoud ISMAÏL



Juillet 2020

PLU - Jouy-le-Chatel

**Commentaires proposés par Jumaanah KHODABOCUS – Animatrice du SAGE de l'Yerres**

Contact : [cle.yerres@syage.org](mailto:cle.yerres@syage.org)

L'avis du SAGE de l'Yerres sur le PLU de Jouy-le-Chatel est favorable sous réserve que les remarques ci-dessous soient prises en compte.

### **Règlement et zonage**

Des zones Nzh ont été identifiées sur le plan de zonage et correspondent en partie à la Classe 2 des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEE. En effet, une partie d'une enveloppe d'alerte de classe 2 est dans un zonage Ac.

Le règlement associé à la zone Ac ne mentionne pas la présence des zones humides avérées et potentielles et n'intègre donc pas de protection suffisante sur cette zone. De plus, une partie de la rive gauche du ruisseau de la Visandre est comprise dans la zone Ac mais aucune prescription de protection particulière n'est inscrite dans le règlement.

Afin de protéger au mieux ces milieux fragiles et les cours d'eau, il conviendrait de préciser dans le règlement l'article 1 du règlement du SAGE **interdit** tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m<sup>2</sup> par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, sauf projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publiques et le respect d'une bande de non aménagement (imperméabilisation, affouillement/exhaussement de sol...) de 5 m de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge. De même, les plans d'eau relictuels de carrière en fin de vie doivent être suffisamment protégés pour éviter tout risque de pollution accidentelle et diffuse et parce qu'ils peuvent abriter des espèces typiques (et/ou protégées) de zones humides.

Un corridor écologique est également identifié sur le plan de zonage et correspond quant à lui aux unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SAGE de l'Yerres. Toutefois, aucune prescription particulière pour cette zone ne figure dans le règlement. Il conviendrait de mentionner dans le règlement qu'il existe dans ce corridor une forte probabilité de présence de zones humides et qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation ou avant tout projet d'aménagement/extension, le pétitionnaire devra au préalable vérifier le caractère humide des parcelles situées dans cette zone.

Concernant la zone Ah, pour les extensions dans ce secteur, il est nécessaire de mentionner qu'un recul de 5m de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge devra être respecté.

Pour la plantation et les aspects paysagers applicables à toutes les zones, il est préconisé d'interdire explicitement dans le règlement l'utilisation d'espèces invasives et de renvoyer au tableau figurant en annexe.





## MAIRIE DE PECY

Département Seine et Marne 77

2A rue du Prieuré : 77970 Pécy  
Tel : 01 64 01 52 10  
commune-de-pecy35@orange.fr

Monsieur le Maire

A

Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire  
Place de l'Eglise  
77970 Jouy-le-Châtel

Objet : Transmission de votre projet du PLU

PECY, le 23 juillet 2020

Monsieur le Maire,

Suite à l'envoi de votre projet de PLU en date du 25 juin 2020, je vous informe ne pas avoir d'observations et par conséquent émettre un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire  
Bruno GAINAND







VOS REF.

NOS REF. TER-ART-2020-77239-CAS-149383-K4T8Y0

INTERLOCUTEUR Julie BAYONNE

TÉLÉPHONE 01.49.01.33.00

MAIL julie.bayonne@rte-france.com

**MAIRIE DE JOUY LE CHATEL**

*A l'attention de Monsieur le Maire*

OBJET PLU de Jouy le Châtel – PROJET ARRETE

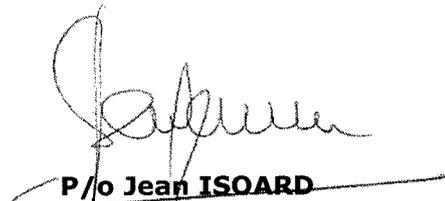
La Défense, le 22/07/2020

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet arrêté de PLU de votre commune et transmis pour avis le 23/06/2020.

Après étude des documents, n'ayant ni ouvrage, ni projet dans ou proches des zones concernées par les OAP, nous vous informons que nous n'avons pas d'observations à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

  
**P/o Jean ISOARD**  
Chef du Service Concertation  
Environnement Tiers



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de Seine et Marne  
**Mairie d'AMILLIS –**  
**77120**  
Tél. : 01.64.04.60.26  
mail : [mairieamillis@orange.fr](mailto:mairieamillis@orange.fr)



MAIRIE

77970 JOUY LE CHATEL

Amillis, le 9 juillet 2020

**Objet : Projet de révision du PLU arrêté par le Conseil municipal  
Votre courrier du 24 juin 2020**

Monsieur le Maire,

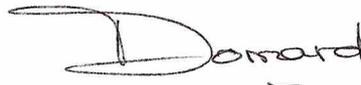
par courrier du 24 juin vous nous adressiez un exemplaire du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par le conseil municipal du 15 juin 2020 pour avis.

Ce projet n'appelant de notre part aucun commentaire particulier nous vous transmettons un avis favorable.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

La Maire,

Muriel DOMARD







Monsieur le Maire de Jouy-le-  
Châtel

Monsieur Stéphane BACHELET

Place de l'Eglise

77970 Jouy-le-Châtel

*Le Maire*

*Alexandre De Meulenaere*

*Bannost-Villegagnon, le 9 juillet 2020*

Objet : Transmission de votre projet du PLU

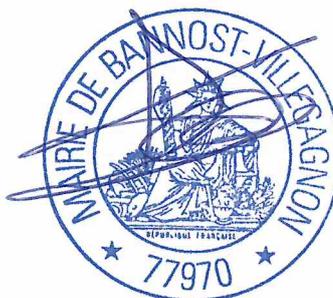
Monsieur le Maire,

Suite à l'envoi de votre projet de PLU en date du 25 juin 2020, je vous informe ne pas avoir d'observations et par conséquent émettre un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

A.DE MEULENAERE







Mairie

6 rue de l'école

77370 Saint Just en Brie

Tel : 01 64 01 65 03

Fax : 01 64 01 61 02

mairie-saint-just-en-brie@orange.fr

Monsieur le Maire de Jouy-le-Châtel

Monsieur Stéphane BACHELET

Place de l'Eglise

77970 Jouy-le-Châtel

Saint-Just-en-Brie, le vendredi 10 juillet 2020

**Objet : Transmission de votre projet de PLU**

Monsieur le Maire,

Suite à l'envoi de votre projet de PLU en date du 25 juin 2020, je vous informe ne pas avoir d'observations et par conséquent émettre un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,  
Sébastien DROMIGNY

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the printed name of the Mayor.

Horaires d'ouverture :

Mardi et Jeudi : 9H00-12H30 / 13H00-17H30

Permanence du Maire ou ses adjoints : Vendredi 17H30-19H30



Mairie de Chenoise-Cucharmoy  
9 Rue Dimeresse  
77160 CHENOISE-CUCHARMOY

Monsieur le Maire de Jouy-le-Châtel  
Monsieur Stéphane BACHELET  
Place de l'Eglise  
77970 Jouy-le-Châtel

Le 9 juillet 2020

Objet : Transmission de votre projet de PLU

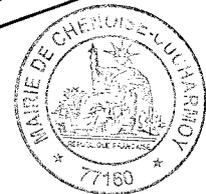
Monsieur le maire,

Suite à l'envoi de votre projet de PLU en date du 25 juin 2020, je vous informe ne pas avoir d'observations et par conséquent émettre un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le maire,

  
Alain BONTOUR





**Mairie**  
**A l'attention de Monsieur le Maire**  
Place de l'Église  
77970 JOUY-LE-CHATEL

le 26 juin 2020

**Objet :** Avis sur PLU – Zones humides et Biodiversité

**Monsieur le Maire,**

Faisant suite à votre courrier en date du 23 juin 2020, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adéquat.

Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, clôture perméable au passage de la petite faune...).

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT

Directeur





MAIRIE DE JOUY-LE-CHATEL  
Monsieur Stéphane BACHELET  
Maire  
Place de l'Église,  
77970 Jouy-le-Château

Melun, le 1 juillet 2020

*Dossier suivi par : Malaurie DOUAUD  
Chargée d'Études en Urbanisme  
Tél : 01.64.79.26.16  
Email : malaurie.douaud@cma77.fr*

**Objet : Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet de révision du PLU de Jouy-le-Château**

Monsieur le Maire,

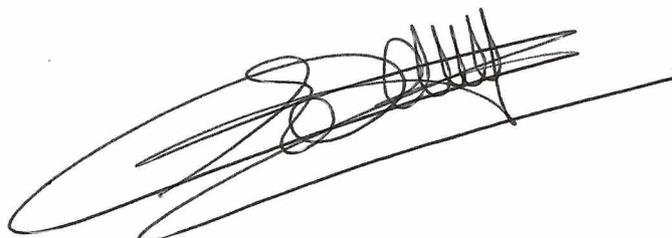
Suite à votre courrier du 23 juin 2020 relatif à l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Jouy-le-Château, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observations à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY  
Présidente



**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT  
DE SEINE-ET-MARNE**

4, Avenue du Général Leclerc 77000 Melun • 01 64 79 26 16  
    [www.cma77.fr](http://www.cma77.fr) • [malaurie.douaud@cma77.fr](mailto:malaurie.douaud@cma77.fr)

**MEAUX • CHELLES • MELUN • MONTEREAU • PROVINS**





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

**MAIRIE DE JOUY LE CHATEL**  
**SERVICE URBANISME**  
**77970 JOUY LE CHATEL**

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE

Objet : demande de consultation Avant Projet

A Fontainebleau, le 20/07/2020

numéro : cp239200003

demandeur :

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL - PROJET ARRETE  
DU PLU 77970 JOUY LE CHATEL

MAIRIE / MONSIEUR LE MAIRE  
PLACE DE L'EGLISE  
77970 JOUY LE CHATEL

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 23/06/2020

reçu au service le : 26/06/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
Eglise

Objet: Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier reçu en date du 26 juin 2020, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitude d'utilité publique patrimoniale

La commune de Jouy-le-Châtel possède un monument historique :

Eglise Saint-Aubin

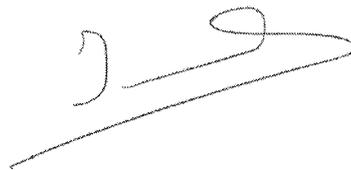
Inscription par arrêté du 28 avril 1926

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, je vous informe que la nouvelle proposition de règlement a intégré les recommandations du service et n'appelle pas d'observation particulière.

Demeurant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

L'architecte des Bâtiments de France

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Mahmoud ISMAÏL

MAIRIE  
M. Stéphane BACHELET  
Maire  
Place de l'Eglise  
77970 JOUY-LE-CHATEL

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM20-031  
Service Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Elodie MAZIN  
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 16 juillet 2020

Objet : PLU JOUY-LE-CHATEL

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy-le-Chatel. Ce dernier nous a été transmis le 23 juin 2020 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document et vérification de la prise en compte des remarques faites dans son avis du 13 décembre 2019 sur le premier projet de PLU arrêté, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable et réitère les remarques suivantes :

## 1 UN RAPPORT DE PRESENTATION A COMPLETER ET A ILLUSTRER

---

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic relatif aux activités économiques des pages 48 à 55 du rapport de présentation. Toutefois, afin de sécuriser juridiquement le document et d'assurer une cohérence complète entre les différentes pièces constitutives du PLU, la CCI Seine-et-Marne recommande de compléter le recensement des activités économiques et commerciales implantées sur la commune par les éléments suivants :

- l'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 6 ZAE<sup>1</sup> et 2 ZAE spécifiques sur le territoire de Jouy-le-Châtel. Afin de compléter et d'illustrer le constat du caractère « éparpillé » des activités économiques signalé en page 48 du diagnostic, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites des ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1). La commune dispose donc de 6 zones spécifiquement dédiées à l'accueil des activités économiques et non une seule comme cela est précisé en page 49 du rapport de présentation.

---

<sup>1</sup> **Zone d'Activités Economiques (ZAE)**, est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU (ou qui l'étaient dans les POS devenus caducs), urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.



- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats 11 établissements en activité avec vitrine en décembre 2019 dont 7 concentrés dans une centralité commerciale principale sur le territoire communal.

Ces compléments permettront ainsi de justifier la mise en œuvre des zones UX, Ac et Ae au plan de zonage.

## 2 DES ORIENTATIONS EN FAVEUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES A COMPLETER AU PADD

---

La CCI Seine-et-Marne partage l'objectif de hiérarchisation et d'organisation des implantations d'activités énoncé en page 13 du PADD. Toutefois, cet objectif n'est ni retranscrit en page 17 dans la partie relative au développement économique, ni traduit dans un schéma synthétisant l'armature économique future.

La CCI Seine-et-Marne suggère donc de compléter les orientations relatives aux activités économiques et commerciales en pages 17 du PADD.

De plus; la CCI Seine-et-Marne recommande de spatialiser l'ensemble des objectifs énoncés en pages 13 et 17 aux schémas des pages 9 et 10 du PADD permettant d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux économiques et commerciaux au PADD. La CCI Seine-et-Marne considère notamment que la ZAE constituée de la zone UX située au nord-est du bourg de Jouy devrait être mentionnée sur ces schémas.

## 3 DES EXPLICATIONS A APPORTER POUR JUSTIFIER LES CHOIX RETENUS

---

La CCI Seine-et-Marne souscrit aux évolutions apportées aux zonages à vocation économique inscrits au document d'urbanisme précédemment en vigueur mais considère qu'il conviendrait de les expliquer afin d'assurer une meilleure justification des choix retenus.

Ainsi, les évolutions suivantes devraient être expliquées :

- Les réductions des périmètres des deux ZAE de part et d'autre de la RN4 et de la ZAE en bordure nord de la RD231,
- La suppression de la ZAE de la Fontaine Pépin,
- La réduction de la ZAES de la carrière des Rougereaux,
- L'extension du périmètre de la ZAE en bordure NE-SO de la RD231.



Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD



ANNEXE 1 : ZAE DE JOUY-LE-CHATEL EN DECEMBRE 2019.







Destinataire

# RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

OSTE

MARIE  
Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

M. Patrice CATHIN  
Place de l'Église  
Adresse

7930 SOUY LE CHATEL  
Code postal Commune

Remis / Avisé le : / /  
tribué le : / /

soussigné déclare être

Le destinataire  
Le mandataire

CNI/Permis de conduire  
Autre : .....

Numéro de l'envoi : **2C 099 135 9855 0**



Expéditeur

Code postal : \_\_\_\_\_ COMMUNE : \_\_\_\_\_

CCl DE SEINE ET MARNE  
Sce Amelgenisch du Terretore  
1 AVENUE JOHANNES GUTENBERG  
SERRIS - CS 70045  
77776 MARNE LA VALLEE CEDEX 4

PREUVE DE DISTRIBUTION

Date : \_\_\_\_\_ Prix : \_\_\_\_\_ CRBT : \_\_\_\_\_

Code postal COMMUNE

Utiliser uniquement un S.F.M.O.A. 210 L2 en appuyant sur le bouton

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**.

Consultez [www.laposte.fr/boutiqueducourrier](http://www.laposte.fr/boutiqueducourrier)

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000  
Siège Social : 44 boulevard de Vaugirard - 75757 Paris CEDEX 15



niveau de garantie (valeur au dos) : R1  R2  R3

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



Agence territoriale  
Ile-de-France Est  
Service Forêt

Affaire suivie par : Charlotte BOUCHAUD  
Téléphone : 01 60 74 93 65  
Courriel : charlotte.bouchaud@onf.fr

Monsieur le Maire

Mairie de JOUY-LE-CHATEL

77970 JOUY-LE-CHATEL

Fontainebleau, le 17 juillet 2020

217 bis rue Grande  
77300 FONTAINEBLEAU  
Tél. : 01 60 74 77 72  
Fax. : 01 60 74 93 59

N. Réf : PEG/CB n 20-60 – Clt : 11-Foncier\11-Urbanisme\PLU

Objet : Avis PLU JOUY-LE-CHATEL

V. Réf.

Monsieur le maire,

Dans votre courrier du 23 juin 2020 vous sollicitez notre avis sur le projet de révision du PLU de la commune de JOUY-LE-CHATEL, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2020.

La partie de la Forêt Domaniale de JOUY sur votre territoire communal est bien pris en compte dans ce projet de PLU en la classant en zone N et en appliquant la réglementation du SDRIF relative à la préservation des lisières.

Ce projet de PLU prévoit le classement de la Forêt Domaniale de JOUY sur votre territoire communal en Espace Boisé Classé (EBC). La Forêt Domaniale de JOUY étant protégée par le statut du Régime Forestier, il ne nous semble pas opportun de la classer en EBC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur d'Agence Territoriale  
Île-de-France Est *par intérim*  
La Secrétaire Générale,



Angélique LANGLAIS  
Pierre-Edouard GUILLAIN



Agence territoriale

Ile-de-France Est

Service Forêt

Affaire suivie par : Charlotte BOUCHAUD

Téléphone : 01 60 74 93 65

Courriel : charlotte.bouchaud@onf.fr

Monsieur le Maire

Mairie de JOUY-LE-CHATEL

77970 JOUY-LE-CHATEL

Fontainebleau, le 17 juillet 2020

217 bis rue Grande  
77300 FONTAINEBLEAU  
Tél. : 01 60 74 77 72  
Fax. : 01 60 74 93 59

N. Réf : PEG/CB n 20-60 – Clt : 11-Foncier\11-Urbanisme\PLU

Objet : Avis PLU JOUY-LE-CHATEL

V. Réf.

Monsieur le maire,

Dans votre courrier du 23 juin 2020 vous sollicitez notre avis sur le projet de révision du PLU de la commune de JOUY-LE-CHATEL, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2020.

La partie de la Forêt Domaniale de JOUY sur votre territoire communal est bien pris en compte dans ce projet de PLU en la classant en zone N et en appliquant la réglementation du SDRIF relative à la préservation des lisières.

Ce projet de PLU prévoit le classement de la Forêt Domaniale de JOUY sur votre territoire communal en Espace Boisé Classé (EBC). La Forêt Domaniale de JOUY étant protégée par le statut du Régime Forestier, il ne nous semble pas opportun de la classer en EBC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur d'Agence Territoriale  
Île-de-France Est *par intérim*  
**La Secrétaire Générale,**



Angélique LANGLAIS  
Pierre-Edouard GUILLAIN



Melun PPDC

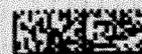
FRANCE



17.07.2020  
18g

210 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

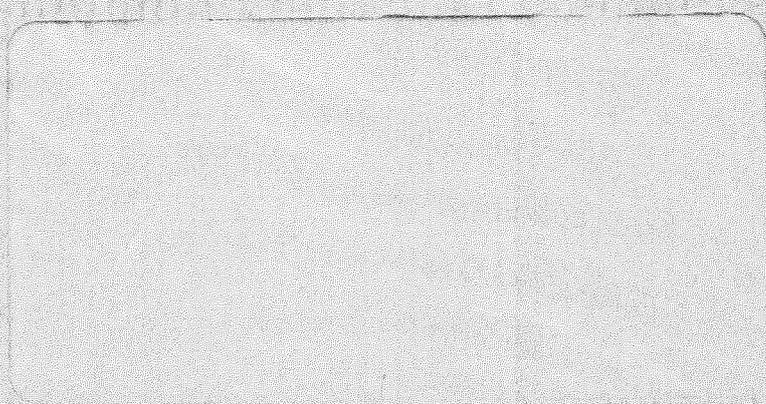
LETTRE  
VERTE



775650  
1-3928019561  
AFFRANCHI GO

77011 MELUN CEDEX

8700034344344W



Reçu le

20 JUIL. 2020

N° NAU - 2020 / CLOS

Mairie 77970  
Jouy-Le-Château

