

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy le Châtel

Enquête Publique du 2 Novembre au 1^{er} Décembre 2020

Rapport du Commissaire Enquêteur

<p>Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

Table des matières

1	Objet de l'enquête.....	5
1.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	5
2	Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	5
3	Les caractéristiques de la commune.....	5
3.1	La situation géographique de la commune.....	6
3.2	La situation administrative.....	6
3.3	Le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation du Grand Provinois (SMEP).....	7
3.4	Le territoire.....	7
3.5	La population.....	8
3.5.1	L'évolution de la population.....	8
3.5.2	Les caractéristiques de la population.....	8
3.5.3	Les caractéristiques des logements.....	8
3.6	Le développement urbain.....	9
3.6.1	La surface urbanisée.....	10
3.6.2	Le nombre d'habitants par logement.....	10
3.7	Le patrimoine architectural.....	11
3.8	Les équipements de la commune.....	11
3.8.1	Les équipements scolaires.....	11
3.8.2	Les équipements de service.....	11
3.9	L'économie.....	11
3.9.1	Le commerce et les services.....	11
3.9.2	L'activité extractive.....	12
3.9.3	L'agriculture.....	12
3.9.4	Les emplois à proximité.....	12
3.10	Le réseau viaire.....	13
3.10.1	Les routes départementales.....	13
3.10.2	Le stationnement.....	13
3.11	Les transports collectifs.....	14
3.11.1	La voie ferrée.....	14
3.11.2	La ligne de cars.....	14
3.12	L'eau potable et l'assainissement.....	14
3.12.1	L'eau potable.....	14
3.12.2	L'assainissement.....	15
3.13	Le numérique.....	15
3.14	Les déchets ménagers.....	15
4	Le contexte environnemental.....	15
4.1	La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique). 15	15
4.2	Les eaux superficielles.....	16
4.2.1	Les eaux superficielles.....	16
4.2.2	Les zones humides.....	17
4.2.3	La trame verte et bleue.....	17
5	Les risques.....	18

<p>Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

5.1	Les mouvements de terrain.....	18
5.2	Les risques d'effondrement des cavités souterraines.....	19
5.3	Les risques inondation.....	19
5.4	Les risques technologiques.....	19
5.5	Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses...	20
5.6	Les sols pollués et les sites industriels.....	20
6	Le Projet de PLU.....	21
6.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	22
6.1.1	Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage.....	22
6.1.2	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	22
6.2	L'évolution attendue de la population.....	22
6.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	23
6.3.1	OAP thématique - Les déplacements.....	23
6.3.2	Habitat - Rue Claude Gautier.....	23
6.3.3	Habitat - rue de Provins.....	24
6.3.4	Habitat - Le domaine de la Belle Idée.....	24
6.3.5	Le futur collège.....	25
6.4	Les besoins en logements.....	26
6.5	Le zonage retenu.....	27
6.5.1	Les zones urbaines.....	27
	29
6.5.2	Les zones agricoles et naturelles.....	29
6.6	Le règlement.....	30
6.6.1	Les zones urbaines.....	30
6.6.2	Les zones agricoles.....	33
6.6.3	Les zones Naturelles.....	34
6.7	L'ouverture à l'urbanisation.....	34
6.8	La densification.....	35
	Les capacités de densification.....	35
6.9	La prise en compte de la trame verte et bleue.....	35
6.9.1	La trame verte.....	36
6.9.2	La trame bleue.....	36
6.10	Les emplacements réservés.....	36
6.10.1	Les éléments bâtis.....	37
6.10.2	Les éléments naturels.....	38
7	Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	39
7.1	Les permanences du commissaire enquêteur.....	41
8	Les observations émises sur le projet de révision du PLU.....	43
8.1	Les observations émises lors de l'enquête publique.....	43
8.2	Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées.....	44
8.2.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	44
8.2.2	L'avis des personnes publiques associées.....	45
9	Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse.....	46

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

9.1 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du Plan Local d'Urbanisme.....	46
10 La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur.....	58
10.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	58
10.1.1 L'augmentation de la densité urbaine.....	58
10.1.2 L'ouverture à l'urbanisation.....	58
10.1.3 La valorisation environnementale.....	59
10.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	59
10.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	60
10.4 La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).....	61
11 Prise en compte des règles attendues dans le PLU.....	62
12 Synthèse des observations du commissaire enquêteur.....	64

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

1 Objet de l'enquête

1.1 Le projet de Plan Local d'Urbanisme

La commune de Jouy le Châtel disposait d'un plan d'occupation des sols qui est devenu caduc le 27 mars 2017, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) n'ayant pas été approuvé à cette date. L'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme est soumise, depuis cette date, au Règlement National d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 18 novembre 2014, conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par la délibération du conseil municipal de Jouy le Châtel le 25 juin 2020.

La procédure d'élaboration et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L 153-1 à L 153-35 et R 153-1 à R 153-12 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 133-33 et R 123-1 à R 123- 46 du code de l'environnement.

2 Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

Les principaux enjeux du PLU sont :

- Développer le rôle de pôle secondaire de la commune au sein de la communauté de communes.
- Intégrer la construction du nouveau collège dans l'urbanisme local.
- Optimiser le développement de la commune entre le bourg et les nombreux hameaux.

3 Les caractéristiques de la commune.

Commune de Jouy le Châtel

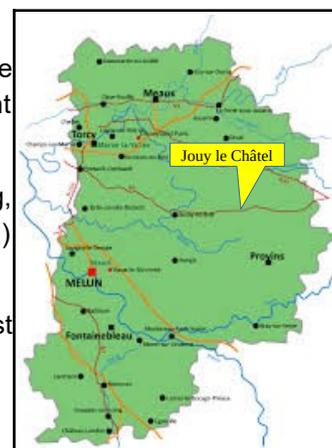
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

3.1 La situation géographique de la commune

Jouy le Chatel, commune du département de Seine-et-Marne, se situe au Centre Est du département, au cœur du plateau Briard, à proximité de la RN 4 (qui rejoint Paris à Strasbourg), à 50 km de Melun et 20 km de Provins.

Le territoire se caractérise par la présence de nombreuses entités bâties (bourg, hameaux, fermes et maisons isolées), une surface importante (près de 4 000 ha) dont 85 % sont destinés à l'agriculture.

Les communes limitrophes sont : Pécy, Vaudoy en Brie, Amillis, Dagny, Bannost Villegagnon, Bezalles, Chenoise, Saint Just en Brie.

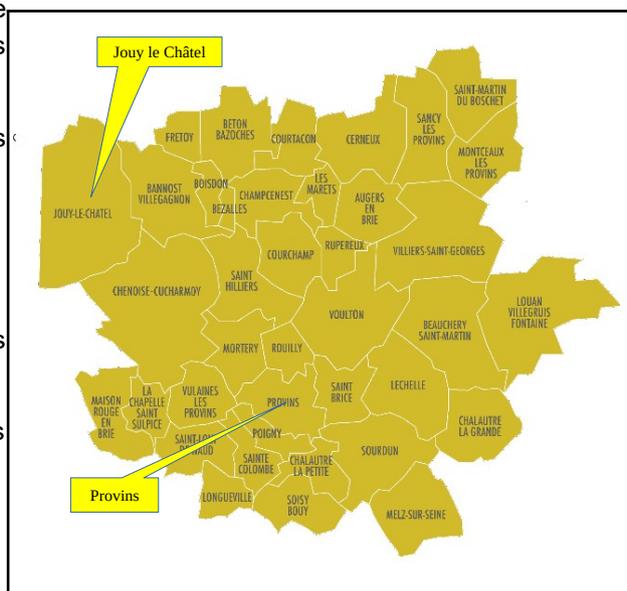


3.2 La situation administrative

JOUY LE CHATEL fait partie de la Communauté de Communes du Provinois, qui regroupe 39 communes du sud-Est Seine et Marnais .

Les compétences de la communauté de communes sont :

- Le développement économique.
- L'aménagement de l'espace communautaire.
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.
- La voirie d'intérêt communautaire.
 - La politique du logement social et du cadre de vie d'intérêt communautaire.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
- Les équipements culturels et sportifs.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Les transports.
- L'eau (transport dans le cadre d'un maillage des réseaux).
- L'assainissement (contrôle des systèmes d'assainissement non collectif).
- Le développement socio-culturel.
- Les services à la personne.
- La gestion de la gendarmerie de Villiers Saint Georges.
- L'accueil de la petite enfance.

L'urbanisme n'est pas de la compétence de la communauté de communes.

3.3 Le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation du Grand Provinois (SMEP)

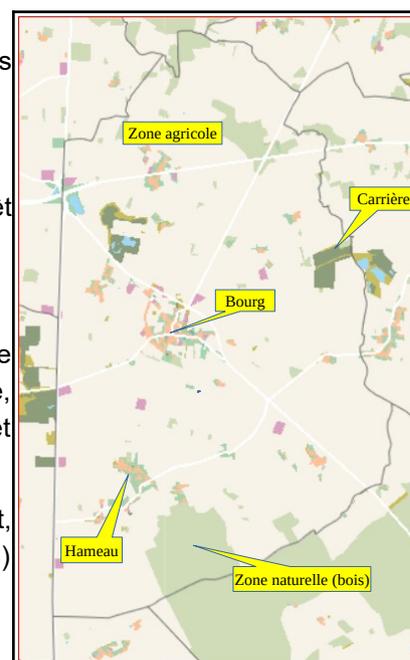
La commune de Jouy le Châtel fait partie du périmètre d'étude du SMEP du Grand Provinois, qui regroupe les Communautés de Communes du Provinois et de Bassée Montois, soient 82 communes et qui a pour compétence l'élaboration et le suivi de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le SCOT a été arrêté par une délibération du 29 janvier 2020, mais n'est pas opposable. Le PLU devra être rendu compatible avec les orientations du SCOT après son approbation (Article L 131-6 du code de l'urbanisme).

3.4 Le territoire

La surface de la commune est de 3767ha, répartis comme suit (données Institut Paris Région de 2017) :

- les terres agricoles qui représentent 3 185 ha soit 84 % du territoire.
- les bois et les forêts qui s'étendent sur 283 ha dont 150 pour la forêt domaniale de Jouy.
- les carrières d'extraction de calcaire qui occupent 45,54 ha.
- l'habitat qui représente 70,88 ha (1,8 % du territoire) réparti entre le bourg et plusieurs hameaux (Fontaine Pépin, Le Corbier, Bois-le-Comté, Le Petit Paris, Villebourguignon et les Orbies). Quelques fermes et habitations sont isolées dans la plaine agricole.

La surface urbanisée (comprenant les espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique, les équipements, les espaces ouverts urbains) représente 133, 8 ha dont 115,18 pour l'habitat.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

3.5 La population

3.5.1 L'évolution de la population

La population légale de la commune était de 1527 habitants en 2017 (donnée Insee, le dossier l'ayant estimé à 1 577 habitants)

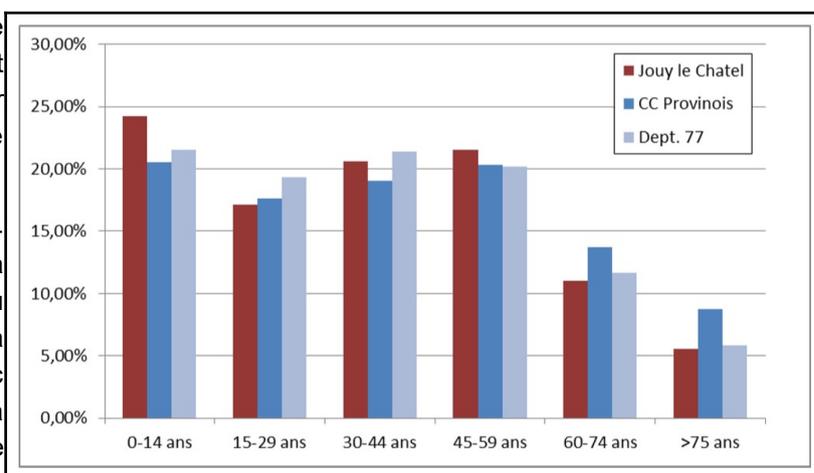
A la fin des années 70, la commune amorce une phase de croissance démographique qui ne cesse de se poursuivre. En l'espace de 40 ans, la commune a connu une progression, en valeur absolue, de 500 habitants.

Sur la période récente (2012-2017) la croissance annuelle moyenne a été variable : 0,75 % par an entre 2006 et 2011, 1,09 % entre 2011 et 2016.

3.5.2 Les caractéristiques de la population

D'après les données de l'Insee, le solde migratoire a été légèrement négatif entre 2012 et 2017 (-0,3 % par an entre 2012 et 2017) et le solde naturel positif (+ 0,6 % par an).

La proportion des jeunes entre 0 et 14 ans est plus élevée que pour la communauté de communes du Provinois et le département. Au delà de 60 ans, la situation s'inverse avec une proportion plus faible que pour la communauté de communes et le département de Seine-et-Marne.



Ce sont donc les couples avec enfants qui constituent la proportion la plus importante de la population communale, traduisant nettement le caractère résidentiel de Jouy le Chatel.

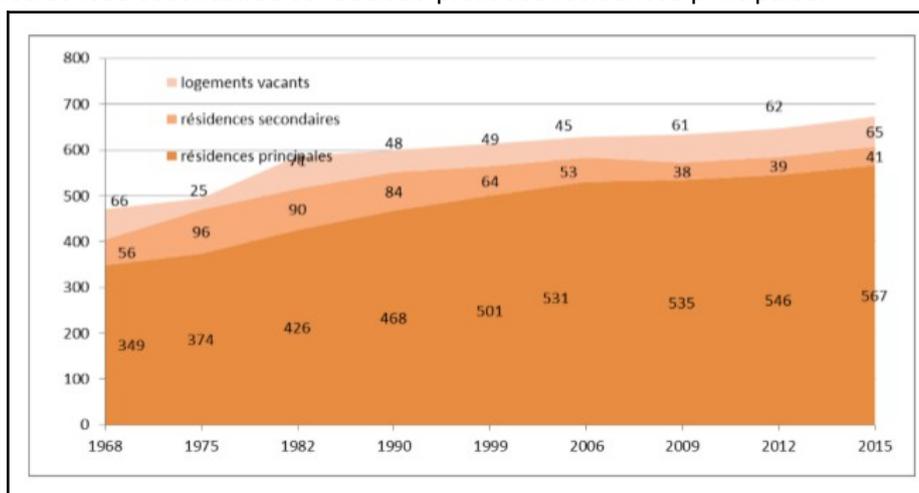
3.5.3 Les caractéristiques des logements

Le parc de logements communal connaît une évolution régulière au rythme de 4 à 6 logements nouveaux par an pour atteindre 686 en 2017 (donnée INSEE).

La vacance était de 10,9 % en 2017, ce qui est assez élevé, même s'il y a lieu de prendre en compte les logements neufs non occupés.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Le nombre de résidences secondaires se réduit au profit des résidences principales.



Les habitations sont de type individuel à hauteur de 86 %. 75 % des résidents sont propriétaires de leur logement. Les logements de type T4 et plus représentent près de 75 % du parc (supérieur au pourcentage du département et de la communauté de communes). A l'inverse les T1 et T2 ne représentent que 6,1 % du parc.

On assiste, depuis peu, à une augmentation de la part des constructions en logement collectif. Une opération de création de logements collectifs est en cours sur un ancien site industriel.

Globalement, le parc reste assez ancien. Plus de 45 % des logements sont antérieurs à 1919.

3.6 Le développement urbain

La commune est caractérisée par un centre-bourg, de plusieurs hameaux et de nombreuses habitations isolées.

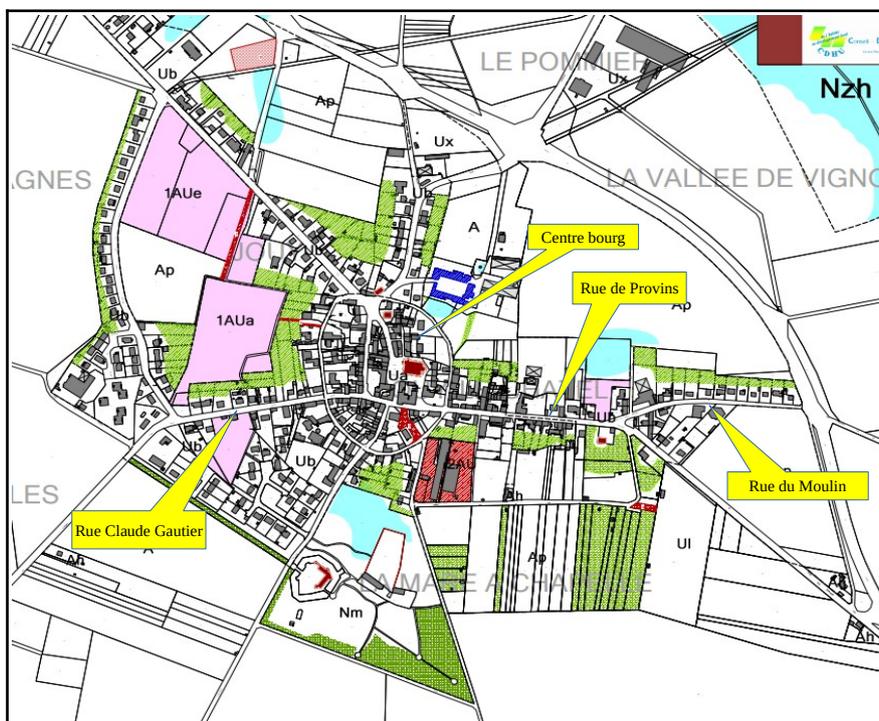
Les principaux hameaux sont Le Corbier, Fontaine Pépin, les Orbies, le Petit Paris. De nombreux écarts ne regroupent que quelques habitations.

Le bourg de Jouy-le-Châtel est organisé autour du centre ancien avec un bâti de qualité, groupé et dense autour de la place de l'Église, avec des petites maisons de ville à 2 niveaux (R+1+ combles). Il regroupe les équipements publics (salle des fêtes, école maternelle, groupe scolaire, équipements sportifs etc...)

A partir des années 70, le cadre urbain de la commune a sensiblement évolué avec la création d'un nouveau quartier et un parc de logements plus discontinu et moins dense avec des caractéristiques de l'habitat pavillonnaire. Les implantations sont en retrait des espaces publics et des limites séparatives. Le développement se fait prioritairement le long des rues Claude Gautier, de Provins et du Moulin.

Les hameaux ont aussi perdu leur caractère exclusivement agricole.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020



Bourg de Jouy le Châtel

3.6.1 La surface urbanisée

L'institut Paris Région estime l'espace urbanisé de référence de la commune de Jouy le Chatel à 133,10 ha en 2012. Cette emprise correspond aux espaces d'habitat, de jardins individuels, d'installations sportives, de lieux de culte, de cimetière, de bureaux, d'équipements culturels, d'administrations, d'enseignement, d'emprises industrielles, de parkings, d'activités économiques et commerciales.

L'analyse de la photographie aérienne a permis de repérer des jardins individuels rattachés aux habitations qui n'ont pas été pris en compte par l'Institut Paris Région, ce qui porterait l'espace urbanisé à 133,38 ha dont 115,18 en espaces d'habitat.

3.6.2 Le nombre d'habitants par logement

Le nombre d'habitants par logement occupé a été estimé à 2,7 habitants en 2015. Il était de 2,9 en 1995, 2,8 dans les années 2000 et tend à se stabiliser depuis 2010.

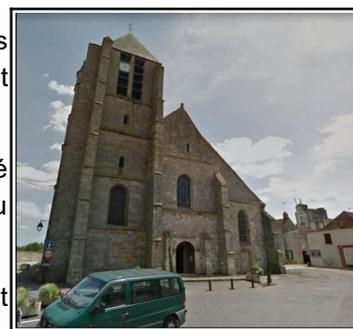
Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

3.7 Le patrimoine architectural

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

Deux châteaux reflètent l'histoire de la commune: le château de Vigneau situé au Sud du bourg et le château du Petit Paris, situé dans au Nord du hameau du Petit Paris.

Des maisons de ville dans le bourg et d'anciens corps de ferme disposent également d'une architecture historique qui mérite d'être préservée.



3.8 Les équipements de la commune

3.8.1 Les équipements scolaires

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

3.8.2 Les équipements de service

Outre une gendarmerie, la commune accueille également un centre de premier secours et l'ensemble des services liés à une commune de cette taille (équipements sportifs, salle municipale, écoles, la Poste...). Les commerces alimentaires, une pharmacie sont présents au cœur du bourg. La commune s'est attachée à offrir des espaces de stationnement afin de permettre un accès aisé aux commerces et services.

3.9 L'économie

Les services présents au sein de la commune, les activités artisanales ou en lien avec l'activité agricole ainsi que l'activité extractive génèrent 269 emplois dans la commune. Cette offre est stable au cours du temps. 55 % de ces emplois sont pourvus par des habitants de la commune.

3.9.1 Le commerce et les services

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

Les artisans (dans le domaine du bâtiment en particulier) sont répartis sur l'ensemble du territoire (bourg et hameaux)

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

Un restaurant est situé le long de la RD 231 en limite sud avec la forêt de Jouy et un garage poids lourds, le long de la RN4.

3.9.2 L'activité extractive

Jouy le Châtel accueille une activité d'extraction de matériaux.

Extraits et partiellement traités sur place, les calcaires permettent d'offrir une alternative intéressante aux alluvions calcaires extraites dans les vallées. Ces installations relèvent de la procédure des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Deux sites sont actuellement en cours d'exploitation sur le territoire communal (l'un au Nord Ouest près de la RN 4 et l'autre à l'Est en limite de la commune de Bannost-Villegagnon), qui couvrent une surface de 177 ha dans la commune, en prenant en compte les surfaces pour lesquelles l'extraction est autorisée, mais encore à l'état de terre agricole.

3.9.3 L'agriculture

La surface agricole représente plus de 80 % du territoire. L'agriculture communale est basée sur la culture des céréales, des oléo-protéagineux et de productions industrielles (betteraves...)

Les corps de ferme sont répartis entre de nombreux hameaux et écarts dont l'occupation a évolué lors de ces dernières décennies compte tenu de l'évolution des structures agricoles (le nombre d'exploitations est passé de 35 à 20 entre 1979 et 2010) et de l'abandon de l'élevage. Une partie des bâtiments et des corps de ferme est appelée à être réhabilitée en habitat.

3.9.4 Les emplois à proximité

Avec 290 emplois sur la commune, une part des habitants travaille dans la commune.

Mais à l'instar de nombreuses communes de l'Est de la Seine et Marne, la commune a un caractère résidentiel, marqué par une population qui quitte quotidiennement la commune pour exercer son activité professionnelle à l'extérieur du territoire communal (80% des actifs quittent quotidiennement la commune).

Des pôles d'emplois locaux majeurs se situent à proximité :

- Provins à 20 km.
- L'agglomération Parisienne à 70 km.

Une centaine d'actifs ont leur emploi sur l'agglomération de Provins, mais une majorité des résidents en activité quittent quotidiennement la commune en direction de Paris et de sa grande couronne.

Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Ces pôles d'emplois sont reliés par des réseaux routiers de qualité. L'accès par les transports en commun est plus difficile. Paris est directement accessible en 50 mn à partir de la gare de Provins.

3.10 Le réseau viaire

3.10.1 Les routes départementales

A l'interface entre la RN 4 et Provins, la commune est traversée par plusieurs axes de communication d'importance qui maillent le territoire seine-et-marnais : Route Nationale 4 (Paris-Strasbourg), Routes Départementales 231 (Provins – Autoroute A4 – Marne La Vallée), et 209 (Coulommiers- Bray sur Seine).

Le cœur du bourg n'est pas impacté par le tracé de ces voies et le flux routier qu'elles génèrent. A noter cependant, le hameau du Corbier, au Nord du finage, qui est traversé par la Route Nationale 4.

La RN 4 et la RD 209 font l'objet d'un classement en Route à Grande Circulation qui soumet ces axes de circulation et leurs abords aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (interdiction de construire sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée en dehors de la zone agglomérée)



3.10.2 Le stationnement

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

La trame viaire sert également d'espaces de stationnement, en particulier à vocation résidentielle, ce qui n'est pas sans poser de difficultés tant au niveau du bourg que des différents écarts.

Aucun espace spécifique destiné au stationnement et à la recharge des véhicules électriques n'est mis en place actuellement.



<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

3.12.2 L'assainissement

L'assainissement est de type « collectif » dans le bourg. Les autres espaces urbanisés (hameaux, écarts...) sont en assainissement autonome.

Le bourg est équipé d'une station de traitement de type boues activées prévues pour un traitement de 600 EH. Cette unité de traitement présente de nombreux dysfonctionnements. La construction d'une nouvelle station d'épuration doit être engagée prochainement, pour être en service lors de l'ouverture du collège.

3.13 Le numérique

La communauté de communes est adhérente au syndicat départemental d'aménagement numérique qui a l'objectif de développer les infrastructures et les réseaux de communication électronique à l'échelle du département.

L'ensemble du territoire de la communauté de communes doit être raccordé à la fibre entre 2016 et 2021.

3.14 Les déchets ménagers

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

Les déchets récupérables sont collectés en porte à porte toutes les 2 semaines, puis triés au centre de Nangis et valorisés par les filières de recyclage.

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

Les ordures ménagères résultantes font l'objet d'un ramassage hebdomadaire. Ils sont traités à l'usine d'incinération de Montereau.

4 Le contexte environnemental

4.1 La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

Commune de Jouy le Châtel

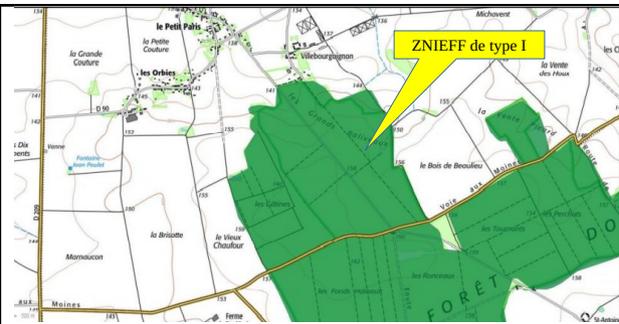
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, qui sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le territoire de Jouy-le-Châtel est concerné par une ZNIEFF de type I qui se situe dans la forêt domaniale de Jouy. Cette ZNIEFF s'étend sur une superficie totale de 1956,55 ha et sur les communes de Bannost-Villegagnon, Chenoise-Cucharmoy, Saint-Hilliers, Saint-Just-en-Brie et Vieux-Champagne. La forêt présente localement des vieilles futaies comprenant des chênes remarquables. Les conditions écologiques apparaissent homogènes sur l'ensemble du massif.

Un certain nombre d'espèces animales y ont été repérées.

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)
Oiseaux	3830	<i>Dendrocopos minor</i> (Linnaeus, 1758)
	4040	<i>Phoenicurus phoenicurus</i> (Linnaeus, 1758)
Reptiles	77692	<i>Lacerta vivipera</i> Jacquin, 1767
Phanérogames	96471	<i>Epipactis purpurata</i> Sm., 1828
	127382	<i>Tritolium medium</i> L., 1759
Préiciophytes	128276	<i>Thelypteris palustris</i> Schott, 1834

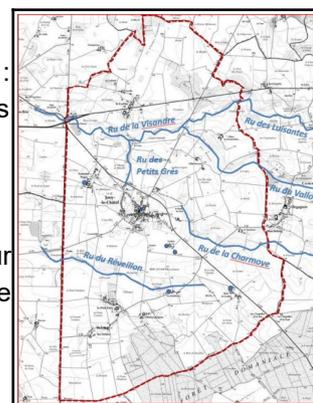


4.2 Les eaux superficielles

4.2.1 Les eaux superficielles

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

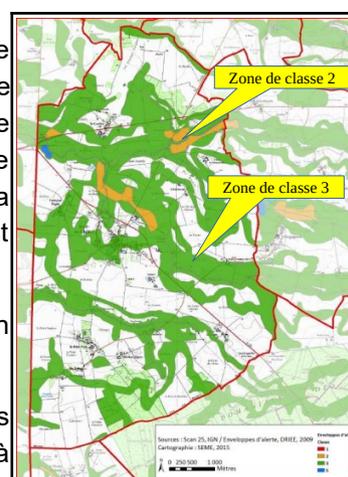
Les débits sont marqués par des fluctuations importantes liées à leur caractère pluvial et à la présence de nombreux drains dont les rejets ont une incidence lors du ressuyage des terres lors des épisodes pluvieux.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

4.2.2 Les zones humides

La DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie) a établi une cartographie qui décompose le territoire en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide, la zone 1 étant humide de façon certaine, la 2 pour laquelle le caractère ne présente pas de doute mais nécessite de préciser la délimitation, les 3 et 4 nécessitant des études de terrain. La zone 5 est un secteur en eau.



Le territoire de la commune est concernée par une surface importante en zone 2, localisée de façon préférentielle le long des cours d'eau.

Le SyAGE a élaboré une cartographie et un inventaire plus précis des zones humides qui confirme les secteurs sensibles aux zones humides à proximité des rus.

4.2.3 La trame verte et bleue

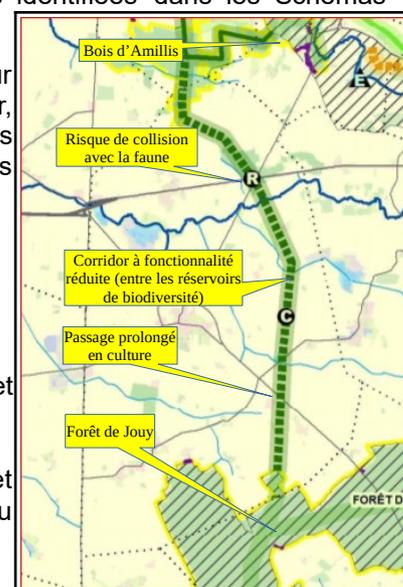
Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leur groupement, dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

À l'échelon local, le SRCE identifie :

Trame verte

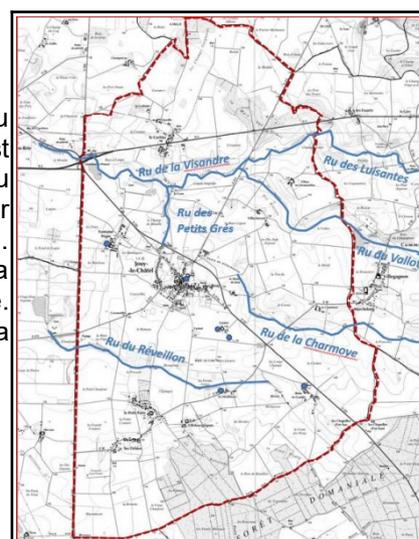
- la forêt domaniale de Jouy comme réservoir de biodiversité et comme corridor de la sous-trame arborée.
- Un second corridor de la sous-trame arborée entre le bois d'Amillis et la forêt de Jouy, qui subit une fragmentation due à la structure du plateau de Brie dévolue aux espaces agricoles et ouverts.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Trame bleue

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



5 Les risques

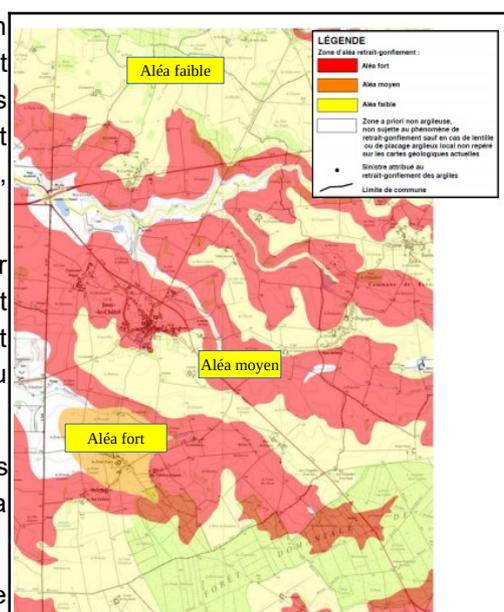
5.1 Les mouvements de terrain

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de sa teneur en eau. Dure et cassante lorsqu'elle est desséchée, elle devient plastique et malléable lorsqu'elle est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variations volumétriques dont l'amplitude peut être forte, induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène de « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol.

Le bourg et une partie importante de la commune sont concernés par un aléa moyen. Quelques zones en périphérie sont en aléa fort.

La commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle pour des mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols les 21/01/1999 et 18/06/2019.



Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

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

5.2 Les risques d'effondrement des cavités souterraines

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

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

Ces cavités ne sont pas répertoriées, car leur localisation est approximative.

5.3 Les risques inondation

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

La commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle (inondation et coulée de boue) les 16/05/1983, 02/08/1988, 06/12/1994, 29/12/1999, 08/06/2016 et 09/03/2018.

La commune n'est pas concernée par un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ou un AZI (Atlas des Zones Inondables). Elle fait partie du Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) de l'Yerres.

5.4 Les risques technologiques

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

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Nom établissement	Adresse d'exploitation	Régime d'autorisation	Statut Seveso	Activité principale	État d'activité
CARRIERES ET MATERIAUX DE JOUY LE CHATEL	Les Rougereaux	A – Soumis à autorisation	Non Seveso	Autres industries extractives	En fonctionnement
EARL DE LUGIN (M.DUBOIS)	Fontaine Pépin 12 rue des Fermes	A – Soumis à autorisation	Non Seveso		En fonctionnement
FONDERIE DE L'ECONOMIE	Rue de Courcelles	Inconnu	Non Seveso		En cessation d'activité
HADDAD Jacques	Le Petit Paris 8 rue de la Hayotte 77970	E- enregistrement	Non Seveso		En fonctionnement
SOGAL (ex EUROPFIL)	Le Corbier RN 4	Inconnu	Non Seveso	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	En cessation d'activité

Un silo, propriété de la COOPERATIVE COHESIS sur la commune, est soumis à déclaration, conformément à la législation sur les installations classées. Les silos peuvent occasionner plusieurs types de danger :

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

Le silo n'est plus utilisé. Il est appelé à être démolit dans les années à venir.

5.5 Les risques associés aux infrastructures de transport de matières dangereuses

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

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses exploitées par les sociétés SFDM. LUNDIN et VERMILLON.

5.6 Les sols pollués et les sites industriels

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

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

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

L'établissement SOGAL au lieu-dit Le Corbier, qui a cessé son activité en 2012, est recensé dans le site BASOL. 15 sites ont été recensés dans l'inventaire BASIAS.

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

6 Le Projet de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Jouy le Châtel a été arrêté par le conseil municipal le 25 juin 2020.

Les principaux objectifs fixés à ce document sont :

- Conforter le statut de pôle secondaire de la commune à l'échelle du Provinois.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Intégrer le projet de collège dans l'urbanisation communale.
- Maîtriser et organiser l'urbanisation dans le bourg et les hameaux.
- Assurer et renforcer la diversification économique.

6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a été adopté en conseil municipal le 26 mars 2016.

Il a fixé de nombreuses orientations, dont pour les principales :

6.1.1 Politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage

- Affirmer le statut de pôle secondaire à l'échelle du Provinois.
- Définir un développement cohérent par les actions suivantes :
 - Permettre la réalisation des équipements structurants à l'échelle du territoire (collège).
 - Valoriser le cœur de bourg (une dynamique commerciale à préserver).
- Apporter un zonage adapté aux différentes formes d'occupation de l'espace.
- Assurer et renforcer la diversification économique.

6.1.2 Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et valoriser le patrimoine bâti et naturel (cadre urbain, espaces naturels remarquables...).
- Assurer la pérennité de l'activité agricole et la préservation des terres agricoles.
- Assurer la mise en valeur des ressources naturelles.

6.2 L'évolution attendue de la population

La population a été estimée à 1 527 habitants en 2017. L'évolution a été dynamique entre 1975 et 1990, puis s'est stabilisée jusqu'en 2005. La croissance a repris depuis cette date, à un rythme de l'ordre de 1 % par an. Le PLU a retenu une augmentation de 0,97 % par an pour atteindre 1750 habitants en 2030, ce qui nécessite la construction de 97 logements entre 2013 et 2030.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

6.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan local d'urbanisme a retenu une orientation d'aménagement et de programmation thématique (déplacements doux) et quatre sectorielles (habitat et collège).

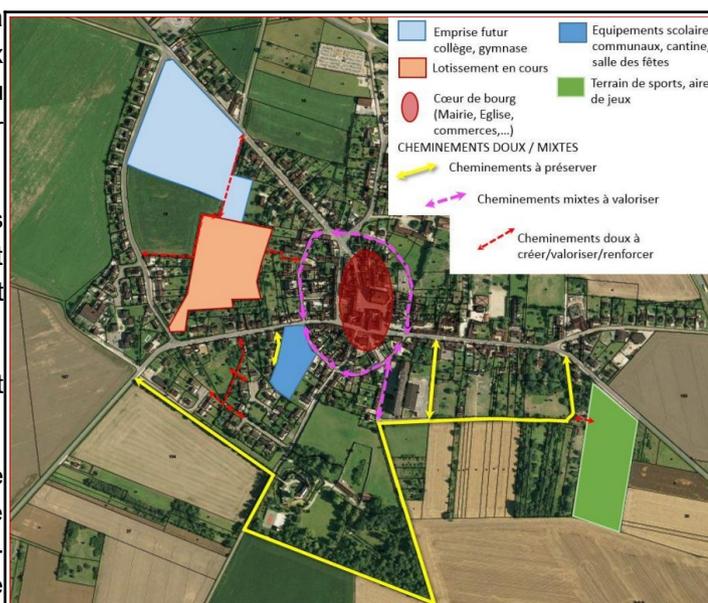
6.3.1 OAP thématique - Les déplacements

L'orientation sur les déplacements prévoit la préservation des cheminements doux existants en limite de la zone urbanisée du Sud du bourg et la création d'autres, pour compléter le réseau actuel.

Des cheminements mixtes accueillant tous les modes de transport pour sécuriser et créer un espace pour les piétons, seront aménagés rue des Fossés et rue de Farinot.

Des cheminements doux, entre le bourg et les nouvelles zones d'habitat, seront créés.

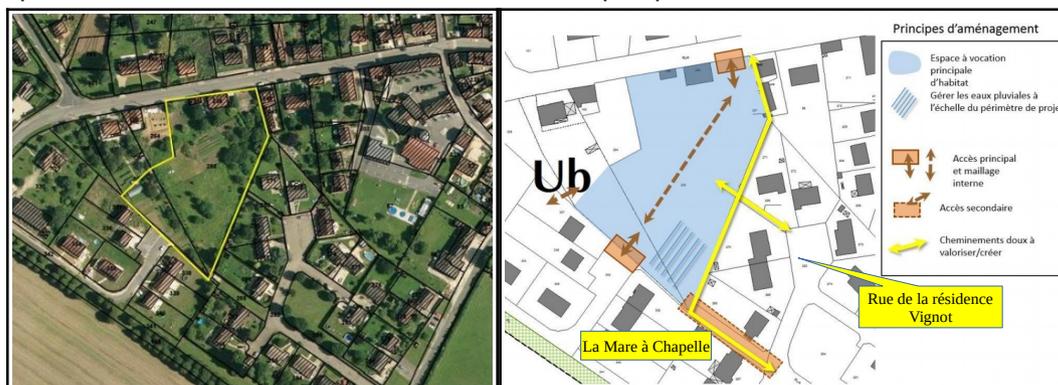
Toutes ces voies doivent permettre la mise en place d'un maillage de trame douce dense et continue dans le bourg de Jouy-le-Châtel, qui incitera les habitants à se déplacer de manière non motorisée vers les différents équipements publics de la commune (futur collège, terrains de sports, salle des fêtes, etc...) et vers le cœur du bourg (mairie, église, commerces, etc...).



6.3.2 Habitat - Rue Claude Gautier

La surface de la zone est de 6700 m², à l'Ouest de la commune au niveau de la rue Claude Gautier. Au cœur du bourg, il permettra d'assurer une densification en utilisant des fonds de jardin.

Les objectifs d'aménagement s'appuient sur la détermination d'une desserte cohérente et organisée de cet ensemble foncier pour le raccorder à la voirie existante. Un des enjeux est d'assurer une gestion des eaux pluviales pour ces nouvelles constructions, le terrain étant peu perméable.

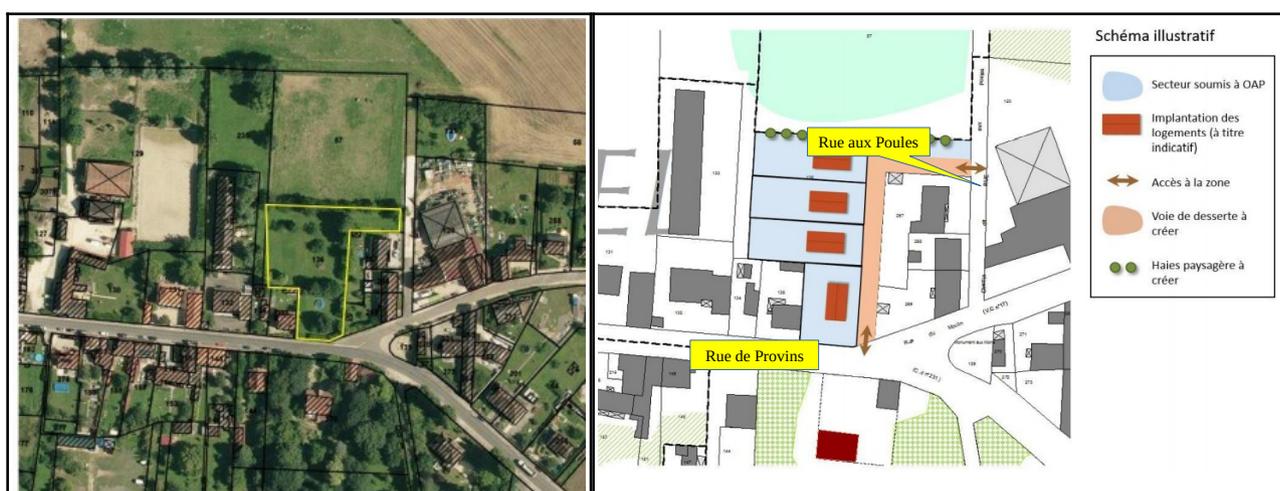


Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- La densité brute moyenne sera de 10 logements à l'hectare, soit 6 lots ainsi que le logement existant.
- L'accès principal à la zone se fera depuis la rue Claude Gautier ainsi que par la rue de la résidence « la Mare à Chapelle ».
- L'accès secondaire se fera depuis la rue de la résidence de Vignot.
- Un cheminement doux sera créé permettant de rejoindre la rue Claude Gautier et la rue de la résidence de Vignot (en deux points d'accès). Il permettra d'avoir une liaison continue avec le reste du bourg.

6.3.3 Habitat - rue de Provins



Le secteur a une surface de 3000 m² à l'Est de la commune, au niveau de la rue de Provins. Situé à l'extrémité Est du bourg, il permettra d'assurer une densification effective en utilisant des fonds de jardin. Les objectifs d'aménagement vont s'appuyer sur la détermination d'une desserte cohérente et organisée de cet ensemble foncier pour le raccorder à la voirie existante.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- La densité brute moyenne sera de 13 logements à l'hectare soit 4 lots.
- L'accès principal à la zone se fera depuis la rue de Provins et la rue aux Poules.
- Un espace de transition paysagère sera aménagé entre la zone et les espaces agricoles environnants, sous la forme d'une haie paysagère.

6.3.4 Habitat - Le domaine de la Belle Idée

La surface du secteur est de 2.34 ha, à l'Ouest du bourg, entre la rue des Fossés et l'avenue de la Belle Idée.

Les principes d'aménagement pour ce secteur sont les suivants :

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- La densité brute moyenne sera de 10 logements à l'hectare soit 23 lots.
- L'accès principal se fera par l'avenue de la Belle Idée.
- L'aménagement de la zone devra prévoir la création d'un accès complémentaire dans le cas d'une éventuelle urbanisation du secteur voisin (zone A)
- L'entrée de la zone sera agrémentée d'un espace vert à créer.
- Deux cheminements doux seront créés. Le premier cheminement permettra de relier la zone à la rue de Paris et au futur collège. Le second cheminement reliera la zone à la rue des Fossés. L'ensemble de ces cheminements permettra de créer une liaison douce continue entre le futur collège et le centre-bourg.



- La gestion des eaux pluviales sera assurée à l'échelle du périmètre de projet.

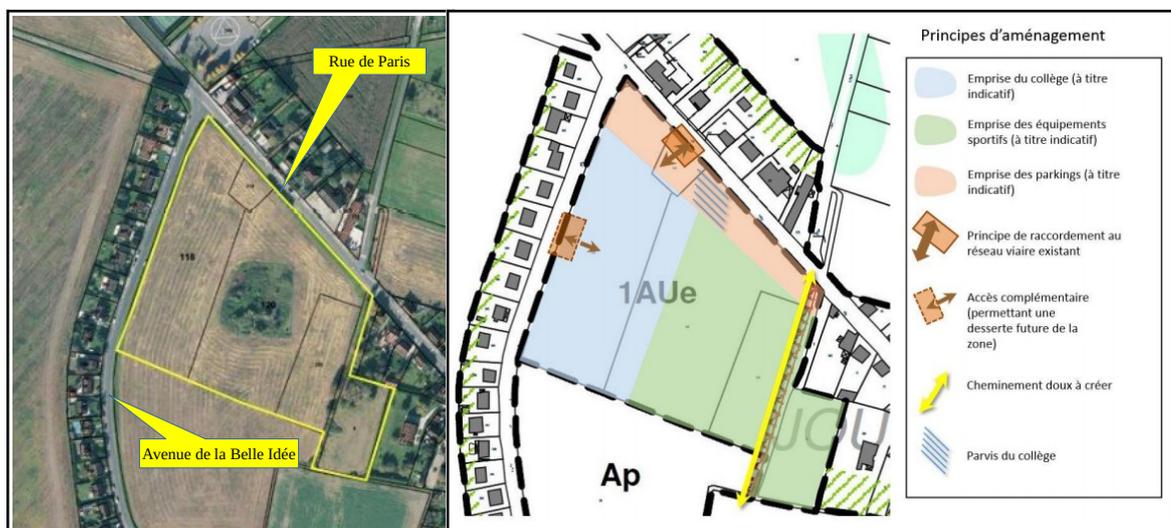
6.3.5 Le futur collège

Le secteur, d'une surface de 3,6 ha, à l'Ouest de la commune, entre l'avenue de la Belle Idée et la rue de Paris, est destiné à la création d'équipements publics. Elle comprendra, un collège, des équipements sportifs (gymnase et équipements de plein-air) ainsi qu'un espace de stationnement (bus, voiture etc.).

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Une première partie de la zone sera dédiée au collège. Une deuxième sera consacrée aux équipements sportifs (gymnase et équipements de plein air). Enfin, une troisième sera dédiée au stationnement (gare routière, dépose-minute, parking des équipements sportifs, etc...)
- L'accès principal se fera depuis la rue de Paris.
- Un accès secondaire sera également prévu depuis l'avenue de la Belle Idée.
- Un cheminement doux sera créé, permettant de rejoindre la rue de Paris et le lotissement prévu sur la zone 1AUa. Il permettra d'avoir une liaison douce continue entre le collège et le reste du bourg.
- Une zone de non traitement avec la plantation de haies sera mise en place au Sud de l'OAP pour protéger les élèves des épandages réalisés dans la parcelle agricole (classée en A)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020



6.4 Les besoins en logements

Le PLU prévoit une perspective de croissance de l'ordre de 0,97 % par an pour atteindre une population de 1750 habitants à l'horizon 2030. Cette volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants est justifiée par le fait que Jouy le Châtel est identifié comme pôle secondaire par rapport à l'échelle du Grand Provinois et qu'un futur collège va être construit sur la commune.

Pour accueillir cette population, il est nécessaire de construire :

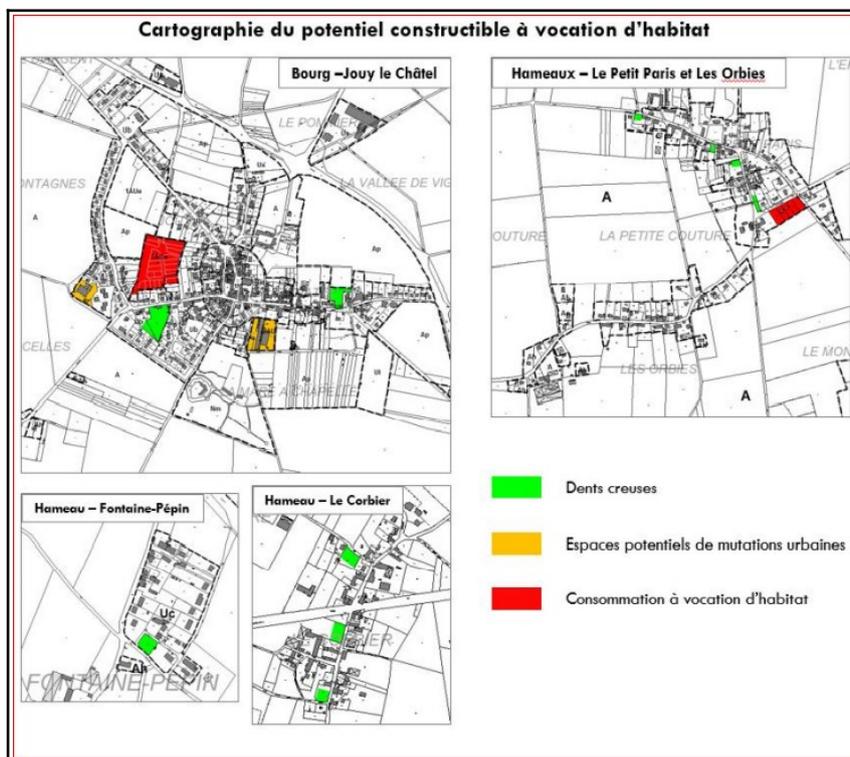
- 9 logements pour maintenir la population actuelle (en estimant que le nombre d'habitants par logement passera de 2,6 habitants par logement à 2,5 et que 15 logements vacants ou en résidence secondaire sont susceptibles de devenir des résidences principales)
- 90 logements pour l'accueil de nouveaux habitants.

Soit un total de 99 logements ramené à 97, compte tenu d'un réajustement de 2 logements sur la période 2011-2016 sur le site SITADEL (Statistiques sur les permis de construire, les permis d'aménager et des déclarations préalables)

28 logements sont prévus en extension urbaine (OAP 1AUA) et dans le hameau « Le Petit Paris », 10 en densification dans les OAP « Rue Claude Gautier », « Rue de Provins ». 16 ont été construits depuis 2016, 55 peuvent être construits en densification dans le bourg et les hameaux soit 109 au total.

Compte tenu de la rétention foncière, l'objectif de 97 nouveaux logements entre 2016 et 2030 peut être atteint sans ouverture à l'urbanisation excessive.

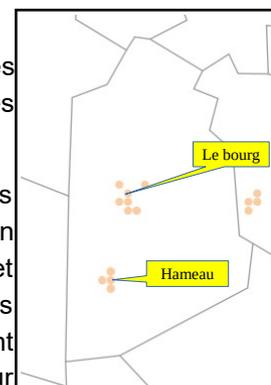
Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020



6.5 Le zonage retenu

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et les évolutions attendues par la réalisation des projets arrêtés dans le PADD et les OAP.

Sur l'ensemble du territoire, les zones agricoles sont classées en A (Agricole), les zones naturelles ou boisées en N (Naturelle), les milieux humides reconnues en Nzh (Naturelle avec une protection particulière de la zone humide), les fermes et les habitations isolées en A h (autorisations d'extension autorisées avec certaines limites). Les bois bénéficient, dans une grande proportion, du classement complémentaire EBC (Espace Boisé Classé). Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France) a précisé les secteurs du territoire de la commune où une urbanisation conditionnelle est possible. Outre le bourg, on y retrouve les hameaux suivants : Le Corbier, Fontaine Pépin, Le Petit Paris et les Orbies.



6.5.1 Les zones urbaines

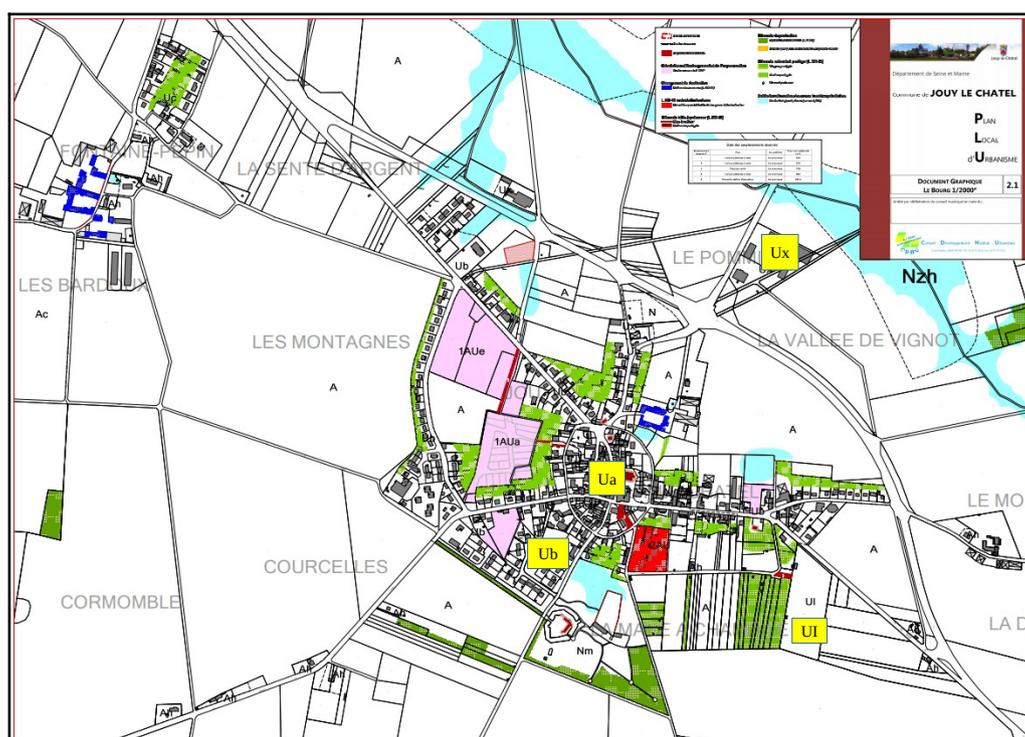
Le bourg est décomposé en deux secteurs urbanisables principaux (Ua, correspondant au centre de la commune) avec un habitat dense, Ub pour les extensions de l'habitat depuis les années 1970 et celles à venir (OAP de la Rue Claude Gautier, de la rue de Provins) avec un caractère pavillonnaire, mais aussi une

Commune de Jouy le Châtel

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

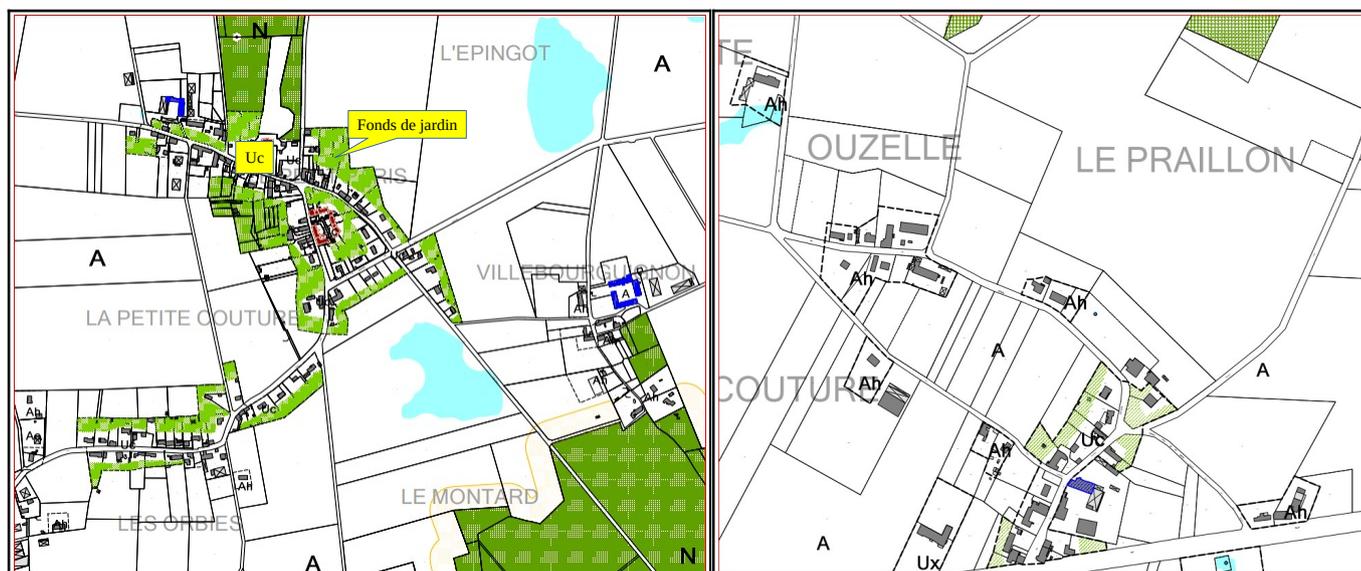
protection des fonds de jardin. Le domaine de la Belle Idée (lotissement en cours de réalisation) et le futur collège, font l'objet d'une réglementation spécifique (respectivement 1 Aua et 1 Aue).

La zone UI est à vocation de sports et de loisirs, la zone Ux est destinée à accueillir les activités économiques.



Les écarts (Fontaine Pépin, Le Corbier, le Petit Paris et les Orbies) sont classés en Uc, avec une protection en « jardins protégés » en fond de propriété.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020



Le Petit Paris

Les Orbies

6.5.2 Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles comprennent la zone A, qui représente à elles seules 85 % du territoire, réservée à l'agriculture, la zone Ac qui est un secteur de mise en valeur des ressources du sous sol, la zone Ae réservée aux activités économiques en zone agricole (hôtellerie), et Ah pour les habitations isolées.

La zone N (Naturelle) est prioritairement occupée par des bois et des forêts (174 ha). La zone Nm est le secteur du château et de son parc et la zone Nzh correspond aux zones humides avérées.

La répartition des surfaces entre les différentes zones est la suivante.

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
Zone urbaine	UA	Centre ancien	7,02	0,19%
	UB	Espaces urbanisés récents du bourg	28,31	0,75%
	UC	Principaux hameaux	26,94	0,72%
	UL	Zone à vocation de sports et de loisirs	2,31	0,06%
	UX	Zone à vocation économique	7,96	0,21%
Zone à urbaniser	1AUa	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court terme	2,36	0,06%
	1AUe	Zone à vocation d'équipements publics	3,82	0,10%
	2AU	Zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme	0,92	0,02%
Zone agricole	A	Terres agricoles	3203,00	85,20%
	Ac	Secteur de mise en valeur des ressources du sol (carrières)	167,71	4,46%
	Ae	Activités économiques en zone agricole	0,93	0,02%
	Ah	Habitations isolées	22,25	0,59%
Zone naturelle	N	Espaces naturels (forêts, etc.)	174,70	4,65%
	Nm	Secteur du château de Jouy le Châtel et son parc	6,90	0,18%
	Nzh	Secteur de zones humides	104,31	2,77%
Total			3759,44	100%

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les protections particulières se déclinent comme suit :

Type	Surface (ha)
EBC	236,90
Unités fonctionnelles des zones humides prioritaires	252,10
Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha	46,07
Vergers protégés	4,68
Jardins protégés	14,37

6.6 Le règlement

6.6.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines appelées U sont réparties en Ua (centre ancien), Ub (Espaces urbanisés récents du bourg), Uc (hameaux), U1 (à vocation de sport et de loisirs) et Ux (vocation économique).

Les zones d'habitat

Les principales règles communes à toutes les zones Ua, Ub et Uc (habitat) sont les suivantes :

Les activités autres que les bureaux, qui ne reçoivent pas de public y seront interdites, ainsi que les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m².

Les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, ...) devront être, le plus possible, conservés et laissés apparents.

Un stationnement pour vélos est à prévoir (0,75 m² par logement T1 et T2, 1,5 m² au-delà et un minimum de 3 m² au total pour l'habitat collectif). Des règles sont précisées pour les bureaux (1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher), les activités (1 place pour 10 employés) et les établissements scolaires (1 place pour 8 à 12 élèves)

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 30 m sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 7 m.

Des règles de plantation sont imposées sur les espaces laissées libres (1 arbre pour 200 m²).

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

➤ Zone Ua

Elle représente une surface de 7,02 ha et 0,19 % du territoire.

Elle correspond au centre ancien de la commune avec un bâti dense et concentre les principaux commerces et services de la commune.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres (R+1+ combles)

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Les constructions agricoles y sont interdites.

2 places de stationnement sont imposées par logement, sauf pour les logements aidés par l'État pour lesquels une seule place est demandée. Un nombre de places supplémentaires est imposé dans les espaces communs pour les opérations d'aménagement (1 place pour 2 logements)



➤ Zone Ub

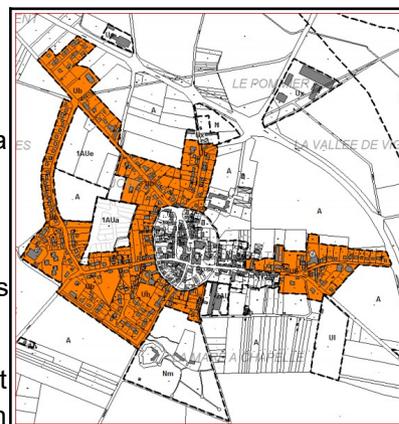
Elle représente une surface de 28,31 ha et 0,75% du territoire.

Elle correspond aux espaces urbanisés et urbanisables « récents » de la commune avec un bâti de type pavillonnaire.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres (R+combles)

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 40 %. Les constructions agricoles y sont interdites.

2 places de stationnement, en dehors des voies publiques, sont imposées par logement (ramenée à une seule place si la construction bénéficie d'une aide de l'État)



➤ Zone UC

Elle représente une surface de 26,94 ha et 0,72% du territoire.

Elle correspond aux espaces urbanisés et urbanisables des hameaux du Petit Paris, des Orbies, Du Corbier, et de Fontaine Pépin au sein desquels une densification de la trame bâtie existante est envisageable. Elle accueille des activités agricoles.

Les constructions autorisées sont l'habitat, le commerce de détail (avec une surface de vente inférieure à 200 m²), les activités de service et les équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les activités économiques sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres (R+combles)

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 40 %.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

2 places de stationnement, en dehors des voies publiques, sont imposées par logement (ramenée à 1 si la construction fait l'objet d'une aide de l'État)

➤ Zone UI (sports et loisirs)

Elle représente une surface de 2,31 ha et 0,06 % du territoire. Elle est située au Sud Est du bourg.

Elle est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et des services publics (à l'initiative de l'État ou des collectivités locales) pour des établissements de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacle, des équipements sportifs, des salles polyvalentes...

Les constructions devront respecter un recul égal à la hauteur de l'immeuble et un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

La hauteur maximale est de 15 m.

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 60 %

Le stationnement doit répondre aux besoins de l'équipement en dehors des voies publiques.

➤ Zone Ux

Elle représente une surface de 7,96 ha et 0,21 % du territoire.

Elle est destinée à accueillir les activités économiques.

3 sites sont localisés au Nord du bourg, 2 au hameau du Corbier, et 1 au carrefour de Prévers (intersection entre la RN 4 et des routes départementales)

Les habitations y sont interdites, sauf nécessité pour le fonctionnement du site en matière de gardiennage. Si l'activité le permet, le logement devra être intégré dans le volume des bâtiments d'activités.

La hauteur maximale des constructions est de 15 m. Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 60 %.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées par la circulation publique.

➤ 1AUa

Elle correspond à l'OAP de la Belle Idée dans le bourg et représente une surface de 2,36 ha et 0,06 % du territoire. Elle recouvre des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leur aménagement est subordonné au respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone est réservée à l'habitat. Y sont interdits les activités industrielles, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations, les bâtiments à destination agricole ou forestière.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres (R+combles ou R+1+ combles)

Le coefficient d'emprise au sol est au maximum de 40 %. 10 % de la surface du projet devront être traités en espace vert commun.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres à raison d'un par tranche de 200 m²

2 places de stationnement sont imposées par logement (limité à 1 si la construction fait l'objet d'une aide de l'État). Des places en complément seront à prévoir dans les espaces communs de chaque opération (au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créées.)

➤ 1 AUe

Elle correspond à l'OAP du futur collège, en limite Nord Est du bourg et représente une surface de de 3,82 ha et 0,10 % du territoire. Elle est dédiée à l'ensemble des constructions, installations et infrastructures liées au collège (bâtiments, équipements sportifs, espaces stationnement,...) et aux équipements publics.

Elle est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et des services publiques (à l'initiative de l'État ou des collectivités locales) pour des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacle, des équipements sportifs, des salles polyvalentes et tout équipement public destiné à accueillir du public.

Le logement est autorisé sous réserve qu'il soit nécessaire au fonctionnement de l'établissement.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

➤ Zone 2 AU

La zone 2 AU est à vocation d'urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution du PLU.

Elle représente une surface de 0,92 ha, soit 0,02 % de la surface du territoire.

Tout projet d'aménagement, de construction devra au préalable être précédé d'une démolition des installations existantes.

6.6.2 Les zones agricoles

➤ Zones A

Les zones A correspondent aux espaces à vocation agricole de la commune de Jouy le Châtel qu'il convient de préserver en raison du potentiel agronomique et économique qu'elles représentent.

Elle est composée :

- d'un secteur A réservé à l'agriculture sur une surface de 3 203 ha (85 % du territoire). Les équipements des services publics et d'intérêt public y sont autorisés s'ils ne génèrent pas d'incompatibilité avec l'exercice d'une activité agricole. Les zones potentiellement humides, repérées sur le plan de zonage, doivent faire l'objet, avant tout aménagement, installation ou construction, d'une vérification du caractère humide et de la mise en place de mesures appropriées à leur préservation en cohérence avec les services compétents.

- d'un secteur Ac susceptible de faire l'objet de l'exploitation d'une ressource du sous sol (carrière dans le cas présent). Le terrain doit alors bénéficier d'une remise en état en fin d'exploitation pour retrouver, à nouveau, une vocation agricole. Il représente une surface de 168 ha, soit 4,45 % du territoire.

Commune de Jouy le Château
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- d'un secteur Ae où sont autorisées les extensions et constructions dans l'objectif d'un développement de l'activité d'hébergement et de restauration (STECAL). Il représente une surface de 0,93 ha (hameau des Orbies et extrême Sud Est du territoire le long de la RD 231)

- d'un secteur Ah, qui correspond aux parcelles des habitations isolées, où seules les extensions sont autorisées dans la limite de 25 m² et les annexes dans la limite de 40 m²

La hauteur des constructions est limitée à 15 m en zone A (bâtiments agricoles), 6 m en zone Ac (Extraction de matériaux), 7 m en Ae (STECAL) et à la hauteur des constructions existantes en Ah (maisons isolées)

La surface totale des zones A est de 3 400 ha (90 % du territoire) dont 3 203 réservés à l'agriculture, 168 ha susceptibles d'être exploités pour l'extraction de matériaux (et remis en état après l'exploitation), 22,25 ha en habitats isolés, 0,93 ha où sont autorisées des activités d'hébergement et de restauration,

6.6.3 Les zones Naturelles

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle de la commune de Jouy le Château qu'il convient de préserver en raison de la qualité des espaces naturels et paysagers qui la composent. Elle recouvre principalement les emprises de la forêt de Jouy et les abords des axes hydrauliques.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, identifié sous l'appellation Nm qui correspond à l'emprise du château de Jouy le Château et de son parc.

La zone N est concernée par des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires, indiquées au règlement graphique et identifiées conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (protection des secteurs pour des motifs d'ordre écologique...). Au droit de ces emprises, tout projet de travaux, aménagement, installation ou construction se doit, au préalable, de vérifier le caractère humide de la zone et mettre en place les mesures appropriées à leur préservation, après validation par les services instructeurs.

La zone comprend également des zones humides « avérées » identifiées sous l'appellation Nzh. Des mares sont identifiées au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Zone Nm (Château de Jouy)

- L'aménagement des constructions existantes et la création d'annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

6.7 L'ouverture à l'urbanisation

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation par le projet de PLU sont les suivantes :

Commune de Jouy le Château

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Pour les équipements publics : 3,66 ha pour la construction du collège et la réhabilitation de la station d'épuration.
- Pour l'économie : 0,29 ha pour l'aménagement d'un parking à proximité d'un restaurant.
- Pour l'habitat : 2,80 ha (OAP du Domaine de la Belle Idée et une extension dans le hameau du Petit Paris)

soit 6,75 ha au total.

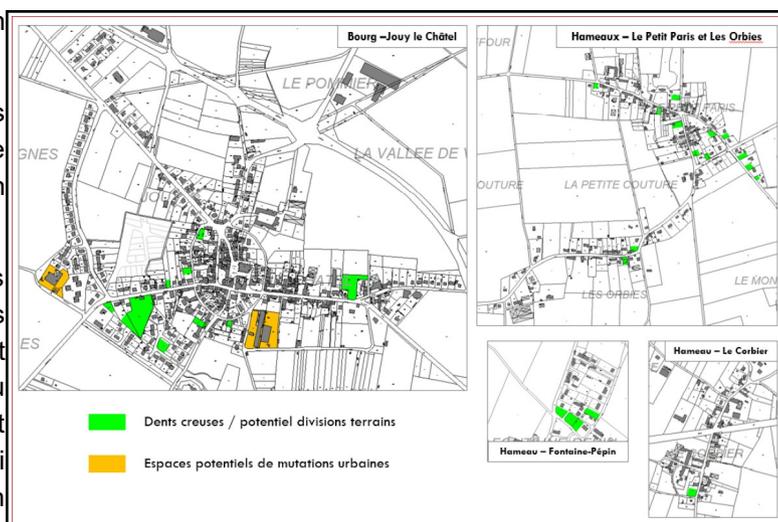
6.8 La densification

Les capacités de densification

Le nombre de logements est estimé à 686 en 2017 d'après l'INSEE.

De nombreux corps de ferme et d'anciens bâtiments agricoles disposent de surfaces de plancher susceptibles d'être réhabilitées en logements.

La trame urbaine de la commune possède des espaces non bâtis pouvant accueillir des habitations. Certains espaces urbains peuvent faire l'objet de mutations (ancienne fonderie au niveau de la rue de Courcelles, emplacement du silo agricole qui doit être transféré et qui laisse un espace potentiel de reconversion urbaine)



Le PLU a prévu la construction de 81 logements en densification entre 2013 et 2030. La densité d'habitat (nombre de logements par ha) doit passer de 5,75 logements par ha en 2013 à 6,46, soit une augmentation de 12,3 %.

Le document a retenu un objectif de 1 750 habitants en 2030 et la création de 15 emplois supplémentaires liés au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une destination à vocation économique. La densité humaine (population et emplois par hectare) devrait donc évoluer de 13,5 en 2013 à 15,13 en 2030, soit une augmentation de 12 %

6.9 La prise en compte de la trame verte et bleue

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

6.9.1 La trame verte

Les objectifs du Schéma Régional des Continuités Écologique (SRCE), à l'échelle de la commune de Jouy-le-Châtel, sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. Cette prise en compte induit une préservation des lisières boisées et de la mosaïque agricole qui est un élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor en zone A (agricole) ou N (naturelle). Les parties boisées sont en Espace Boisé Classé.

Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés.

6.9.2 La trame bleue

La trame bleue de la commune est principalement formée par le réseau hydrographique et des plans d'eau. Elle joue à la fois le rôle de corridor écologique sur la commune et constitue un réservoir de biodiversité linéaire. L'un des objectifs d'importance à l'échelle du territoire communal est la restauration des Rus du Vallot, des Petits Grès et du Réveillon.

Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yerres a déterminé les corridors écologiques le long des rus et cours d'eau avec une réglementation spécifique (avec, en particulier, une interdiction de tout impact sur les zones humides de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblai, assèchement...sauf projet d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité) et le respect d'une bande de non aménagement 5 m. de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge. Le plan de zonage a repris le tracé de ces corridors. Certaines zones sont classées, en outre, en Nzh où sont interdits les affouillements et exhaussements de sol, la création de plans d'eau artificiels, le drainage, le défrichement des landes et les aménagements, installations et constructions qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques de la trame bleue.

6.10 Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'une parcelle destinée à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

L'inscription d'un emplacement réservé rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité, bénéficiaire de l'emprise réservée, en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

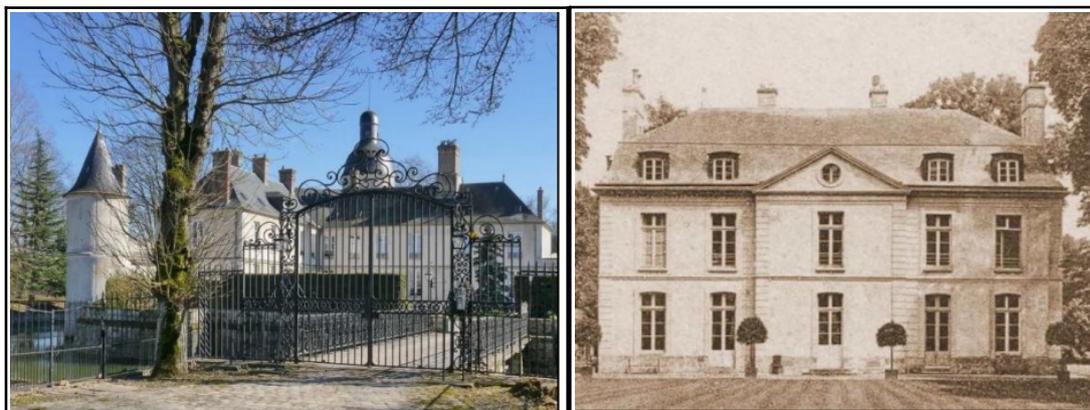
Le projet de PLU a inscrit 5 emplacements réservés:

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

Les emplacements retenus visent à conforter les projets de la politique communale. Les emplacements n°1, 2 et 4 doivent permettre de faciliter le maillage de cheminements doux à l'échelle de la commune. D'autres ont pour objet d'aménager des voies existantes (emplacement n°3). L'emplacement réservé n°5 est destinée à la nouvelle station d'épuration située en face de l'installation existante.

6.10.1 Les éléments bâtis

Outre l'église, qui est classée au titre des monuments historiques, Jouy-le-Châtel possède deux châteaux qui reflètent l'histoire de la commune : le château de Vigneau situé au Sud du bourg et le château Petit Paris situé dans au Nord du hameau le Petit Paris.



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

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020



Les édifices concernés sont repérés sur les plans de zonage (Bourg, Petit Paris...). Les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme leur sont applicables. Les éléments bâtis de ces immeubles sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e du code de l'urbanisme).

Les bâtiments les plus remarquables liés à l'activité agricole font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Elle permet des changements d'affectation au sein de ces emprises bâties, d'assurer leur maintien, et leur préservation grâce au développement de certaines activités sans compromettre l'activité agricole.

6.10.2 Les éléments naturels

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

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

Sont également protégés plusieurs jardins et vergers en pourtour des espaces urbanisés. Ils constituent une ceinture verte autour du bourg et des hameaux et jouent un rôle de réservoir pour la biodiversité «ordinaire». Ils sont des éléments de paysage qui permettent une transition douce entre les zones urbaine et agricole.

7 Le cadre réglementaire de l'enquête publique

Par décision du 30 décembre 2019, le premier vice président du tribunal administratif de Melun a nommé Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jouy le Châtel

Par avis du 24 septembre 2020, La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis ses observations sur le projet Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Jouy le Châtel le 6 octobre 2020.

Les échanges préalables

De nombreux échanges téléphoniques et par messagerie se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 7 octobre en présence de Mme Isabelle Leclerc, adjointe au maire, et Mme Claire Ledoux chargée de l'urbanisme à la mairie. Les dates de début, de fin de l'enquête et des permanences ont été fixées. L'organisation de l'enquête (arrêté et avis d'enquête publique, publications, adresse numérique...) a été analysée.

Une visite de terrain a été effectuée le 26 octobre en compagnie de M. Stéphane Bachelet, maire de Jouy le Châtel, pour prendre connaissance des sites importants de la commune (OAP, équipements publics, sites remarquables, emplacements réservés...) Le dossier et le registre d'enquête ont ensuite été visés par le commissaire enquêteur.

L'information du public

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été portée sur la page d'accueil du site internet de la commune. Le dossier d'enquête était également accessible à partir de ce site et il était possible, pendant la durée de l'enquête, d'émettre des avis et remarques sur l'adresse électronique: plu.jlc@orange.fr

L'avis d'enquête publique a été inséré dans le Parisien le 16 octobre et le 4 novembre et dans Le Moniteur le 17 octobre. La copie de la seconde insertion dans Le Moniteur ne m'a pas été transmise.

La commune a complété cette information par les réseaux sociaux (page facebook) et un affichage largement répandu dans le bourg et les hameaux.

La copie des insertions est reprise dans l'annexe 2 du présent rapport.

L'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux administratifs de la commune.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Le dossier d'enquête sur le projet de PLU

Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal du 15 juin 2020, validant le bilan de la concertation et arrêtant le Plan Local d'Urbanisme.
- Les avis de La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 24 septembre 2020 et de la CDPNAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en date du 18 septembre 2020.

Les avis des personnes publiques associées adressés au maire de Jouy le Châtel par:

- La Sous Préfète de Provins, en date du 4 septembre 2020, auxquels étaient joints la copie des servitudes d'utilité publique, les avis de RTE (Réseau de Transport d'Électricité), de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île de France, de l'ARS, de la Commission Locale de l'Eau du SAGE de L'Yerres et de la directrice de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité).
- Le directeur de Seine et Marne Environnement en date du 26 juin 2020.
- La Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 1^{er} juillet 2020.
- Le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en date du 16 juillet 2020.
- Le Directeur de l'Agence Territoriale Île de France Est de l'Office National des Forêts en date du 17 juillet 2020.
- Le Président de la Chambre d'Agriculture en date du 20 juillet 2020.
- Le Directeur Régional du CRPF en date du 22 juillet 2020.
- Le Vice Président du Conseil Régional en date du 25 août 2020.
- Le Président du Conseil Départemental de Seine et Marne en date du 2 septembre 2020.
- Le Président de la Communauté de Communes su Provinois en date du 27 juillet 2020.
- Le Président du Syndicat Mixte d'Études et de Programmation du Grand Provinois en date du 27 juillet 2020.
- Le Maire d'Amillis en date du 9 juillet 2020.
- Le Maire de Chenoise en date du 9 juillet 2020.
- Le Maire de Bannost Villegagnon en date du 9 juillet 2020.
- Le Maire de Saint Just en Brie en date du 10 juillet 2020.
- Le Maire de Dagny en date du 13 juillet 2020.
- La délibération de la commune de Vaudoy en Brie en date du 21 juillet 2020.
- Le Maire de Pécy en date du 23 juillet 2020.

Le dossier de PLU constitué de:

- Le rapport de présentation et le résumé non technique.
- Les plans du territoire communal (Nord, Centre, Sud, Le Bourg, Le Petit Paris-Les Orbies, Le Corbier)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le Règlement.
- La liste des servitudes d'utilité publique.
- Le plan des servitudes d'utilité publique.
- Les annexes sanitaires (Eau potable – Assainissement – Déchets Ménagers, les plans du réseau d'eau potable, du réseau d'assainissement)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Le zonage d'assainissement.
- Le périmètre des secteurs relatifs à la taxe d'aménagement.
- Les secteurs affectés par le bruit (Arrêtés préfectoraux, plan des servitudes)
- Le plan des zones à risque d'exposition au bruit.
- Les périmètres miniers.
- Les études de vérification des zones humides.
- Le guide de bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux.

Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 06102020/01 du 6 octobre 2020, à savoir le mercredi 4 novembre de 9 h à 12 h, le vendredi 13 novembre de 14 h à 17 h, le samedi 21 novembre de 9 h à 12 h et le mardi 1^{er} décembre de 14 h à 17 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientaient les personnes vers la salle de réunion où se tenait le commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers avec la mairie se sont tenus pour avoir un retour du public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier et disposer d'un suivi du registre d'enquête et des messages réceptionnés à l'adresse électronique.

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administratif au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

L'affichage a été maintenu sur les panneaux administratifs jusqu'au 1^{er} décembre 2020.

L'enquête a été clôturée le 1^{er} décembre 2020 à 17 h. A l'issue de la dernière permanence, le registre a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 1^{er} décembre à 17 h.

La mise en place de la procédure

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée globalement dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-19 et R 153-8 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement.

7.1 Les permanences du commissaire enquêteur

- Mercredi 4 novembre de 9 h à 12 h

M. Xavier Opoix a fait part des remarques suivantes :

- La rue des Fossés est bordée de part et d'autre de parcelles constructibles sur tout le tracé qui entoure le centre bourg, sauf pour les parcelles AD 89, 337 et 339 (limitrophe à un corps de ferme réhabilité partiellement en gîte).

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Une zone humide apparaît sur la parcelle AD 337 (issue des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires du Sage de l'Yerres). Or, en tant qu'exploitant de cette parcelle, il n'a jamais vu de présence d'eau sur cette parcelle, ni de végétation spécifique des zones humides.

- Il demande la justification du classement de certaines parcelles en Ap. et du classement des parcelles AD 127 et 307 (limitrophes du centre équestre et susceptibles d'avoir un accès direct à la rue de Provins)

- Vendredi 13 novembre de 14 h à 17 h

M. et Mme Marchelon ont une habitation sur un terrain de 2800 m² classé en Ah, en limite de la commune de Bannost Villegagnon. Ils souhaitent vendre un terrain à bâtir, mais le règlement ne le permet pas, les constructions nouvelles d'habitation étant interdites. Ils précisent que le zonage de la commune voisine permet l'ouverture à l'urbanisation. Ils demandent un classement similaire pour leur parcelle. Ils déposeront une observation sur le registre d'ici la fin de l'enquête.

Mme Odile Opoix et M. François Opoix font part de leur surprise du classement en zone agricole des parcelles 326, 337, 338 et 329, à proximité de la rue des Fossés, occupées par des terres agricoles et un corps de ferme, transformé progressivement en habitation. En outre, la zone humide localisée sur la parcelle 327 n'est pas avérée. Ils demandent de classer l'ensemble en zone urbanisable (Ua ou Ub). Ils envisagent de déposer une observation sur l'adresse électronique.

M. Vincent Thibault a demandé des précisions sur le règlement applicable à une parcelle située dans le hameau du Petit Paris (classée partiellement en Jardins Protégés).

M. Patrick Masson demande de classer la parcelle T 221 (hameau des Orbies) en urbanisable. Les règles environnementales applicables à l'agriculture (zone de non traitement), les dimensions du matériel agricole rendent la parcelle de 86 ares difficilement exploitable. Une observation a été déposée sur le registre.

- Samedi 21 novembre de 9 h à 12 h

J'ai rencontré M. Delalleau qui a fait part de plusieurs remarques :

- Cheminements doux : il aurait été souhaitable d'analyser les projets de voies piétonnes et cyclables susceptibles d'être réalisées entre les hameaux et le bourg.

- Diminution des pollutions ponctuelles : au-delà des règles applicables aux futurs projets de construction, des revêtements drainants auraient dû être préconisés pour les trottoirs et les routes.

- Secteur affecté par le bruit : la bande de protection retenue de part et d'autre de la RD 231 ne correspond pas à la réalité. Les bruits émis par la circulation s'étendent sur une largeur sensiblement plus importante rue de Paris et rue de La Ferté. Cette information pourrait être apportée au public dans le PLU.

- La zone A, située entre la zone 1 Aua (Le domaine de la Belle Idée) et 1 Aue (futur collège) est enclavée est difficilement exploitable. La commune pourrait en faire une réserve foncière pour des aménagements ultérieurs.

- Mardi 1^{er} décembre de 14 h à 17 h.

2 personnes se sont rendues à la permanence. Salariées dans l'entreprise d'extraction de calcaire, elles ont vérifié le zonage des parcelles concernées par l'extraction de matériaux ainsi que le règlement qui leur est appliqué.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

8 Les observations émises sur le projet de révision du PLU

8.1 Les observations émises lors de l'enquête publique

Lors de l'enquête publique, j'ai rencontré 7 personnes et reçu 2 courriers. 4 observations ont été déposées, sur le registre « papier » et 3 sur l'adresse électronique.

Certaines personnes ont demandé des précisions sur le projet de PLU, sans laisser de remarque sur le registre.

Les observations se répartissent comme suit :

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zone humide	Circulations douces	Autres
1	M. et Me Opoix	Jouy le Chatel	- demandent le classement des parcelles AD 89, 337 et 339 (limitrophes du corps de ferme) en zone urbaine compte tenu de la proximité du centre bourg (rue des fossés), ainsi que des parcelles AD 127 et 307 - contestent le caractère humide de la parcelle AD 337	x	x		
2	Baracassa	Les Orbies	- propriétaire de la parcelle 94 au Petit Paris (classée en zone A) à proximité de parcelles construites. Demande le classement en UC	x			
3	Patick Masson	Jouy le Chatel Les Orbies	- demande le classement de la parcelle T 221 (actuellement classé en A), en Uc : les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas une exploitation correcte de l'îlot en agriculture.	x			
4	M. Delalleau	Jouy le Chatel	- le dossier aurait dû être complété par un schéma des circulations douces entre le bourg et les hameaux. - les zones de protection contre le bruit, retenues de part et d'autre de la RD 231, ne correspondent pas à la réalité (les effets sont sensiblement plus larges) - propose que la commune se porte acquéreur de la parcelle classée en A entre les zones 1 Aua (lotissement de la Belle Idée) et 1 Aue (futur collège)			x	x
5	Dr Faguer	Le Petit Paris Jouy le Chatel	- Habite rue du Lavoir dans une ancienne grande ferme avec une architecture de qualité et un terrain arboré. Le projet de PLU a prévu le long de la rue de la forêt une zone classée en « jardins protégés » sauf sur une dent creuse (parcelle AH 246). Il demande un classement identique pour les parcelles situées dans une situation équivalente (196, 236 et 127) : soit en « jardins protégés » soit en « constructible »	x			
6	M. et Mme Paul	Jouy le Chatel 1, Marchelon	- propriétaires d'une parcelle de 2 800 m ² avec une habitation classée en Ah en limite de la commune de Bannost Villegagnon, ils souhaitent faire une division de parcelles pour commercialiser un terrain constructible. Ils font remarquer que les parcelles limitrophes (sur la commune de Bannost Villegagnon sont en zone urbanisable)	x			

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

N°	Nom	Adresse	Observations	Ouv. à l'urbanisation	Zone humide	Circulations douces	Autres
7	Me Beuchet	24260 Le Bugue	- Propriétaire des parcelles T 305 et T 306 (classées en A et vergers protégés) au hameau de Villebourguignon. Demande le classement en UC pour construire une habitation	x			
8	Vermillon REP SAS	40160 Parentis en Born	- Confirme les demandes transmises à la DDT : - Demande une compatibilité entre les aménagements existants et futurs par un règlement adapté à l'activité pétrolière (adaptation du règlement de la zone A ou un classement spécifique en Ac) - Demande le prise en compte de la servitude de la canalisation « Vaudoy-Les Orbies »				x
9	Odile et François Opoix		- Demandent le classement des parcelles AD 75, 89, 326, 337, 339 et 346 en zone Ua ou Ub. compte tenu de la proximité du centre bourg. - Contestent le caractère humide de la parcelle AD 337	x	x		

7 observations portent sur l'ouverture à l'urbanisation. 6 demandent l'ouverture à l'urbanisation de parcelles classées en A ou Ah, pour leur permettre la construction d'une habitation ou de mettre en vente des parcelles à bâtir. Un particulier demande un zonage équitable des « jardins protégés » entre les différentes propriétés. La parcelle AH 246 n'est pas couverte par le zonage, alors que le fond des parcelles 196, 236 et 127 sont classées « jardins protégés » donc inconstructibles et que l'occupation des terrains est comparable.

2 personnes contestent le caractère humide de la parcelle AD 337.

1 personne a fait des remarques d'ordre général. Elle regrette que le PLU n'ait pas proposé un schéma de circulations douces entre le bourg et les hameaux, ainsi qu'à l'intérieur du centre de la commune. Il fait remarquer que l'incidence sonore de la circulation sur la RD 231 est beaucoup plus large que le fuseau repris sur le plan des servitudes.

La société Vermillon REP SAS demande que la présence des forages pétroliers soit reprise sur le plan de zonage et qu'un règlement spécifique soit appliqué sur les parcelles concernées par un classement de type Ac.

8.2 Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées

8.2.1 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis son avis lors de la séance du 24 septembre 2020. Les principales recommandations sont les suivantes :

- Justifier le projet de collège au regard de la surface agricole prélevée.
- Préciser les échéances de la construction de la future station d'épuration.
- Caractériser les enjeux relatifs aux zones humides et étudier l'opportunité d'un règlement et d'un zonage qui garantissent leur préservation.

Un mémoire en réponse a été établi et mis à la disposition du public.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

8.2.2 L'avis des personnes publiques associées

Dans le cadre de la consultation, l'ensemble des personnes publiques associées ont émis un avis favorable, mais certaines avec des remarques, des recommandations ou des réserves.

La Sous Préfète de Provins, au nom de l'État, demande de retravailler l'OAP de la zone 1 AU (collège et lotissement du domaine de la Belle Idée) et de compléter le dossier sur différents thèmes (les servitudes, le stationnement des vélos et des voitures électriques, les zones humides, la protection des cours d'eau, les risques).

Le département de Seine et Marne propose de modifier l'accès de certaines zones à urbaniser.

La Région Ile de France sollicite la réduction de la surface du lotissement « Le domaine de la Belle Idée ».

Le CNPF (le Centre National de la Propriété Forestière) et l'Office National des Forêts proposent de classer les bois en zone naturelle (sans Espace Boisé Classé) pour les parcelles bénéficiant du régime forestier ou d'un plan simple de gestion.

Les autres personnes publiques associées (communes limitrophes, communauté de communes, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité...) ont émis un avis favorable, pour la plupart, sans remarque. Certaines demandent des compléments qui sont repris dans le tableau ci-dessous.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable. Elle demande un classement en Azh pour les zones humides situées dans les zones agricoles (actuellement classées en Nzh) et s'interroge sur le devenir de la parcelle agricole située au Sud du futur collège.

La synthèse des remarques des personnes publiques associées est la suivante :

Thèmes	Observations	Organisme
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Classer les zones humides avérées des parcelles agricoles en Azh au lieu de Nzh. - Analyser la situation de la zone A située au Sud du collège et enclavée. - Faire apparaître le tracé des cours d'eau. - Demande la justification de la suppression du zonage EBC de la forêt de Jouy ? - 28 plateformes pétrolières sont présentes sur le territoire : les classer en zone Ac - Envisager des espaces de covoiturage et ouvertes aux voitures partagées - Propose de classer les bois et forêts en N sans EBC, qui est un frein à la gestion forestière. - La commune dispose de 6 zones dédiées à l'activité économique (et pas 1). - Mentionner la zone Ux au Nord Est du bourg. 	CDPNAF État Vermillon Région IdF CNPF CCI
Circulations agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Propose l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles. 	CDPNAF
Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour les servitudes. - Inclure les deux concessions d'exploitation d'hydrocarbures ainsi que la canalisation Vaudoy-Les Orbies. 	RTE Vermillon

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Thèmes	Observations	Organisme
Corridors écologiques	- Prendre en compte la restauration de la fonctionnalité du corridor indiqué au SRCE.	MRAE, État,
Urbanisme	- La densité des nouveaux espaces d'urbanisation est faible.	MRAE, État
OAP	- Revoir l'accès de l'OAP 3 (rue de Provins) sur la rue de Provins. Prévoir une desserte en sens unique. - OAP 5 (collège) : Déplacer la plantation de haies contre la clôture délimitant le terrain du collège (interdire la construction de logements, l'accessibilité aux collégiens, les jardins privés...dans la Zone de Non Traitement). - OAP 4 (lotissement de la Belle Idée) : réduire la surface et augmenter la densité pour réduire le prélèvement agricole.	Dépt de Seine et Marne Région IdF
Liaisons douces	- Revoir la liaison douce entre le lotissement de « La Belle Idée » et le collège.	État
Risques	- Prendre en compte la digue de protection au carrefour des Prévers retenue par le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations).	État
Plans et Schémas Régionaux	- Mentionner le SRHH du 20/12/2017 qui fixe des qui fixe un objectif de construction de 100 logements à la communauté de communes du Provenois et 5 logements sociaux. - Prendre en compte la Plan Climat Air Energie des Territoires (PCAET). - Préciser le stationnement réservé à la recharge des voitures électriques et aux vélos. - Compléter les thématiques de la protection des cours d'eau et leur prise en compte pour justifier la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.	État

9 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse

9.1 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse du Plan Local d'Urbanisme

Les questions du commissaire enquêteur sont en *italique*, les réponses du maître d'ouvrage en **bleu** et l'analyse du commissaire enquêteur en *italique rouge*.

1) Règlement

Zones humides

L'État, la Commission Locale de l'Eau de l'Yerres ont demandé des compléments sur l'identification et la réglementation des zones humides, des cours d'eau et de leurs berges. Les propriétaires des parcelles AD 337 et 339 contestent le caractère humide de leurs parcelles.

Questions au Maître d'Ouvrage:

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Envisagez-vous de compléter le règlement sur la protection des zones humides, avec un rappel du code de l'environnement et des prescriptions du Sage de l'Yerres (interdiction de tout impact dans les zones humides de plus de 1000 m², protection des berges de la Visandre...) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le tableau des réponses aux questions posées par la MRAE et les personnes publiques associées, le maître d'ouvrage s'est engagé à compléter le règlement sur ces points (protection des berges sur 5 m de largeur, interdiction des interventions d'assèchement, mise en eau, remblai, imperméabilisation...des zones humides de plus de 1000 m²

Avis du commissaire enquêteur

Ces compléments sont indispensables pour assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE de l'Yerres.

L'interdiction de construire dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges (et en particulier pour les zones Ah et Ac) sera t-elle prise en compte?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui, les cours d'eau seront reportés sur les plans de zonage et un principe de bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges sera mis en place dans le règlement.

Avis du commissaire enquêteur

Cette décision permet de maintenir la ripisylve le long des cours d'eau et d'en faciliter l'entretien. Elle est, en outre, imposée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Yerres.

L'annexe 12 (Étude de vérification des zones humides) précise que le secteur est couvert partiellement par une enveloppe d'alerte de classe 3 et conclut à l'absence de zone humide dans la zone Ac. La commission locale de l'eau de l'Yerres indique qu'une partie d'une enveloppe d'alerte de zones humides de classe 2 est dans le zonage de la zone Ac. Les propriétaires des parcelles AD 337 et 339 contestent le caractère humide de leur propriété.

Question au Maître d'Ouvrage:

Confirmez vous l'absence effective de zone humide de classe 2 dans la zone Ac ?

Réponse du maître d'ouvrage

Aucune zone humide de classe 2 n'est présente en zone Ac car une étude de vérification de zones humides a été effectuée et elle en a conclu qu'il n'y avait aucun caractère humide sur la zone. Cette étude de vérification figure dans les annexes du PLU. La parcelle X374 n'a pas été classée en Ac car elle ne fait pas partie du périmètre d'extension de la carrière. Sur cette parcelle, les zones humides de classe 2 ont été classées en Nzh (elles seront reclassées en Azh car situées sur une parcelle agricole) et les zones humides de classe 2 en zone agricole (indice A).

Avis du commissaire enquêteur

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

D'après le tableau des réponses du maître d'ouvrage aux observations émises sur le PLU, il est précisé que la parcelle X 374 est à l'extérieur de la zone Ac, ce qui explique l'absence de zone humide dans l'annexe 12 du dossier de PLU.

Question au Maître d'Ouvrage:

Les propriétaires des parcelles AD 337 et 339 contestent leur caractère humide. Disposez vous d'éléments qui justifient leur classement au titre des zones humides ?

Réponse du maître d'ouvrage

La zone humide identifiée sur les parcelles AD 337 et 339 n'est pas une zone humide avérée mais une zone potentiellement humide identifiée par le SAGE de l'Yerres (on parle d'unités fonctionnelles de zones humides prioritaires). Le règlement du PLU rappellera qu'au sein de ces unités fonctionnelles de zones humides prioritaires, qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation ou avant tout aménagement (tout dépendra de ce qui est autorisé dans la zone du PLU concernée), le pétitionnaire devra au préalable vérifier le caractère humide des parcelles situées dans cette zone potentiellement humide. Ce classement au titre des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires est présenté dans le porter à connaissance de Seine-et-Marne Environnement qui a été transmis à la commune au début de la procédure d'élaboration du PLU. Afin d'être compatible avec le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de l'Yerres, le PLU doit s'assurer de préserver les zones humides avérées et prendre en compte les zones potentiellement humides.

Avis du commissaire enquêteur

La vérification pourra être réalisée lorsque l'aménagement de cette parcelle sera envisagé. Cela ne justifie pas, à ce stade, de modifier le classement de la zone. La parcelle AD 337 ne représente qu'une petite partie de l'ensemble des parcelles situées à proximité de la ferme et qui sont classées en A.

Zones sensibles au retrait et au gonflement des argiles

Les articles L 112-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation imposent la réalisation d'une étude géotechnique pour les constructions situées dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». Le territoire de la commune est concerné par cet aléa.

Question au Maître d'Ouvrage:

Est-il prévu de rappeler cette obligation dans le règlement ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Oui, le règlement rappellera cette obligation fixée par l'article 68 de la loi ELAN

Avis du commissaire enquêteur

La reprise de cette obligation dans le règlement permettra de sensibiliser les aménageurs à la nécessité de réaliser l'étude géotechnique.

Protection contre le bruit le long des axes routiers

Le territoire de la commune est concerné pour les terrains limitrophes de la RN 4 et de la RD 231, par des prescriptions liées aux nuisances sonores. Ces axes traversent des zones classées en A et en N, à l'intérieur

Dossier E 1900175/77

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

desquelles des constructions sont possibles sous certaines conditions. Le règlement de ces zones ne reprend pas les prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Question au Maître d'Ouvrage:

Le règlement des zones A et N sera-t-il complété par les prescriptions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement des zones A et N sera complété en rappelant qu'elles sont concernées par les prescriptions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1CV 102.

Avis du commissaire enquêteur

Ce complément participera à une meilleure information des particuliers concernés par les projets situés à proximité de ces axes.

Stationnement dans les opérations de construction de logements

L'État a rappelé, dans son avis, que le nombre de places de stationnement imposé dans le cadre d'opération de construction de logements, doit être inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (précisé dans le PDUIF).

Questions au Maître d'Ouvrage:

Le nombre moyen de motorisation des ménages de la commune a-t-il été évalué ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non il n'a pas été calculé mais cela sera fait avant l'approbation du PLU

L'article 2-4 des zones Ua, Ub et Uc a-t-il pris en compte cette limite ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non mais cette limite sera prise en compte dans les zones Ua, Ub, Uc avant l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Il est dommage que cette donnée ne soit pas fournie. Elle est nécessaire pour vérifier la compatibilité du PLU avec le Plan de Déplacement Urbain en Ile de France.

Constructions et installations nécessaires aux équipements publics des services publics et d'intérêt collectif

RTE (Réseau de Transport Électrique) demande d'autoriser les travaux de maintenance et de ne pas réglementer la hauteur des lignes dans le règlement.

Question au Maître d'Ouvrage:

Dossier E 1900175/77

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les demandes spécifiques de RTE seront-elles prises en compte ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui ces demandes seront prises en compte.

Avis du commissaire enquêteur

L'autorisation d'effectuer les travaux de maintenance et de ne pas réglementer la hauteur des lignes gérées par RTE m'apparaît opportune pour éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des actes d'urbanisme.

Implantation des constructions

L'UDAP demande d'imposer les constructions à l'alignement des voies (sauf pour les annexes) en zone UA.

Question au Maître d'Ouvrage:

Est-il prévu de modifier l'article 2-1-2 du règlement de la zone UA et d'imposer les constructions à l'alignement des voies ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui le règlement de la zone Ua sera modifié sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur

Cette règle permettra de préserver l'harmonie des constructions du centre bourg.

Plateformes pétrolières

La société « Vermillon » demande de rappeler la présence de plateformes pétrolières en zone A.

Question au Maître d'Ouvrage:

Le rapport de présentation et le règlement seront-ils complétés pour prendre en compte cette activité ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation sera complété en évoquant l'activité pétrolière présente sur la commune. Le règlement sera complété avec une adaptation du règlement de la zone A où sont implantées les plateformes VERMILION notamment l'article concernant les destinations des constructions où seront autorisées les constructions, installations et clôtures nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers.

Avis du commissaire enquêteur

Cet ajout est utile compte tenu du nombre de sites d'extraction en exploitation dans la zone agricole.

2) Zonage

Zones humides

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La CDPNAF demande de classer les zones humides avérées en Azh et Nzh. La MRAE et l'État demandent de faire apparaître les zones humides de classe 3 (susceptibles d'être humides) et de reporter le tracé des différents cours d'eau.

Questions au Maître d'Ouvrage:

Quelles suites envisagez vous de donner à ces demandes?

Réponse du maître d'ouvrage

Les zones humides avérées seront classées en Azh et Nzh. Les zones humides de classe 3 seront une cartographie spécifique dans une annexe du PLU et le règlement rappellera qu'au sein de ces zones une étude de vérification du caractère humide devra être faite avant toute urbanisation ou aménagement.

Avis du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone A devra être complété à l'article 1.1 (destination des constructions) et à l'article 1,2,2 (restrictions) en reprenant les spécificités de la zone Nzh

Le tracé des cours d'eau sera t-il complété ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui le tracé des cours sera complété sur le plan de zonage

Avis du commissaire enquêteur

Le report du tracé permettra de localiser l'interdiction des aménagements et des constructions dans la bande de 5 m. de part et d'autre des cours d'eau, à partir du haut des berges.

Zones boisées

Le CNPF propose de classer les bois et les forêts en zone N et d'éviter le classement en EBC qui est un frein à l'exploitation forestière.

Question au Maître d'Ouvrage:

Confirmez vous le classement des bois et forêts privés en EBC ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les bois et forêts seront classés en EBC à l'exception des bois ou forêts soumises au régime forestier (forêt domaniale de Jouy) ou à un Plan Simple de Gestion.

Avis du commissaire enquêteur

Il ne me semble pas opportun d'exempter les parcelles en « Plan Simple de Gestion » du classement EBC. Les dates d'application du PLU et des plans simples de gestion évoluent de façon différente dans le temps. L'exemption du classement « EBC » pour les forêts domaniales, peut être interprétée comme un avantage injustifié accordé au gestionnaire des forêts publics par les propriétaires privés.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Parcelle classée en A au Sud du futur collège

La CDPNAF demande une analyse particulière de la parcelle classée en A au Sud du futur collège et à proximité de l'OAP « Le domaine de la Belle Idée ». Un particulier propose que la commune en fasse dès à présent une réserve foncière.

Question au Maître d'Ouvrage:

L'accès à la parcelle sera t-il adapté au matériel agricole ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'accès à la parcelle sera adapté au matériel agricole puisqu'il se fera depuis l'avenue de la Belle Idée.

Avis du commissaire enquêteur

La parcelle restera enclavée. Mais, à ce stade, il n'est pas possible de l'urbaniser, le projet de PLU ayant atteint la surface maximale ouverte à l'urbanisation pour être compatible avec le SDRIF.

Question au Maître d'Ouvrage:

La commune envisage t-elle d'acquérir cette parcelle pour en faire une réserve foncière ?

Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

Avis du commissaire enquêteur

Ce point ne relève pas du PLU.

Compléments au zonage

La société « Vermillon » demande de reporter les 28 plateformes pétrolières présentes sur le territoire et de classer les parcelles en Ac.

Question au Maître d'Ouvrage:

Envisagez vous de prendre en compte le classement demandé et de compléter le zonage Ac ainsi que le règlement pour y inclure les plateformes pétrolières ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement sera complété avec une adaptation du règlement de la zone A où sont implantées les plateformes VERMILION notamment l'article concernant les destinations des constructions où seront autorisées les constructions, installations et clôtures nécessaires aux travaux de recherche et d'exploitation de gisements pétroliers.

Avis du commissaire enquêteur

Au delà du règlement, il aurait été intéressant de préciser, sur le plan de zonage, l'implantation des plateformes pétrolières.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Digue de protection du carrefour des Prévers (RN 4 - CD 231)

L'État demande la prise en compte de la digue de protection au carrefour des Prévers retenue par le PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations)

Question au Maître d'Ouvrage:

La digue de protection du carrefour des Prévers, validée par l'arrêté préfectoral du 24/09/2009, sera t-elle intégrée dans le PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui le projet de digue sera pris en compte dans le PLU en modifiant le règlement de la zone A où sera autorisé les travaux et ouvrages hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque inondation.

Avis du commissaire enquêteur

Ce complément au règlement permettra de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, lors du lancement des travaux de réalisation de la digue de protection.

3) Schéma des circulations agricoles

La CDPNAF sollicite l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles.

Question au Maître d'Ouvrage:

L'élaboration d'un schéma des circulations agricoles est-elle prévue ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non mais une analyse de la circulation agricole sur la commune sera ajoutée au diagnostic.

Avis du commissaire enquêteur

L'élaboration d'un schéma des circulations m'apparaît cependant nécessaire à terme.

4) Servitudes

RTE demande d'actualiser les servitudes des lignes électriques dont il est gestionnaire et la société Vermillon demande d'inclure les deux concessions d'exploitation des hydrocarbures ainsi que la canalisation Vaudoy-Les Orbies dans le dossier.

Question au Maître d'Ouvrage:

Une suite favorable sera t-elle donnée à ces deux demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Dossier E 1900175/77

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La liste et le plan des servitudes seront complétés sur ce point.

Avis du commissaire enquêteur

Ces informations sont utiles dans le Plan Local d'Urbanisme et dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.

5) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Accès

Le département demande de revoir l'accès à l'OAP 3 (rue de Provins) et de prévoir une desserte en sens unique.

Question au Maître d'Ouvrage:

La circulation en sens unique avec une sortie « Rue aux poules » sera t'elle prise en compte dans le schéma de l'OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP 3 (rue de Provins) sera modifiée en prévoyant une voie à sens unique.

Avis du commissaire enquêteur

Ce dispositif permettra d'améliorer la sécurité des accès et des sorties des véhicules automobiles.

Densité des OAP

La densité des OAP destinées au logement est considérée trop faible eu égard à l'instruction du gouvernement du 26 juillet 2019 et aux orientations du SCOT du Grand Provinois.

Question au Maître d'Ouvrage:

Est-il prévu de densifier l'habitat des OAP retenus pour les rendre compatibles avec les orientations du SCOT du Grand Provinois en cours d'instruction ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les OAP en zone UB (rue de Provins et rue Claude Gautier) ne seront pas davantage densifier car même si la densité d'habitat de ces zones est assez faible, elles sont situées sur des espaces déjà urbanisées donc elles participent d'ores et déjà à la densification du bourg. De plus, le SCOT du Grand Provinois n'impose aucune densité minimale pour les projets au sein des zones déjà urbanisées. Le PLU sera donc compatible avec le SCOT du Grand Provinois.

La densité de la zone 1AUa (domaine de la Belle Idée) ne sera pas retravailler car un permis d'aménager (lotissement de 23 lots) a été délivré en 2018 au titre du 4° de l'article L111-4 du code l'urbanisme (la commune a pris une délibération à ce sujet le 11/04/2018). Les premiers permis de construire dans la zone 1AUa ont été délivrés en 2019. Aujourd'hui (décembre 2020), la quasi totalité des lots ont été construits. L'urbanisation de cette zone étant déjà effective, sa densité ne peut pas être retravaillée. De plus, le SCOT

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

du Grand Provinois prévoit une densité minimale de logements pour les futurs projets d'urbanisation (15 à 20 logements à l'hectare) mais ce principe ne s'appliquera pas à la zone 1AUa car l'urbanisation de la zone est quasiment terminée et le SCOT n'est pas encore approuvé (ce principe n'est pas rétroactif).

Avis du commissaire enquêteur

Les règles du SCOT ne sont pas opposables actuellement, le document n'étant pas approuvé. Il est regrettable, néanmoins, que le PLU n'ait pas pris en compte les orientations fixées dans le SCOT arrêté. L'objectif de 10 logements par ha est faible pour une collectivité qui a le statut de « pôle secondaire » dans le Provinois.

Liaisons douces

L'État demande de revoir la liaison douce entre le lotissement « Le domaine de la Belle Idée » et le futur collège. Un particulier regrette que le PLU n'ait pas établi un schéma de liaisons douces entre les hameaux et le bourg.

Question au Maître d'Ouvrage:

Des compléments seront-ils apportés au schéma des orientations en matière de déplacement ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui, il sera précisé que le lien de fonctionnalité entre l'OAP du collège et celle du lotissement de la Belle Idée

Avis du commissaire enquêteur

Ce complément est opportun dans le cadre de l'élaboration du projet du futur collège.

L'élaboration d'un schéma de liaisons douces entre le bourg et les hameaux est-elle envisagée ?

Réponse du maître d'ouvrage

Non mais ce point pourra éventuellement être abordé en dehors de la procédure de PLU (réflexion avec la CC du Provinois, le Département par exemple)

Avis du commissaire enquêteur

C'est une analyse qui nécessite une concertation avec les différents acteurs. Elle peut, effectivement, être engagée ultérieurement.

6) Ouverture à l'urbanisation

Parmi les 9 observations des particuliers, 6 demandent une ouverture à l'urbanisation et 1 sollicite un traitement équitable entre les parcelles situées dans des situations comparables.

Ouverture à l'urbanisation sur le bourg

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La famille Opoix (2 demandes séparées Odile et Xavier) demandent le classement des parcelles AD 75, 89, 127, 307, 326, 337 et 339 (en A actuellement) en zone urbanisable.

Question au Maître d'Ouvrage:

Quelles suites envisagez vous donner à ces demandes?

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle AD 127 sera reclassée en zone Ub car il s'agit d'un espace déjà urbanisé (jardins de l'habitat au sens du MOS) et participera donc la densification du bourg. En revanche, la parcelle voisine AD307 restera en zone A avec une trame jardins protégés afin de maintenir une ceinture végétale sur les limites nord du bourg. Les parcelles AD 75, 89, 326, 337, 339 et 346 resteront en zone agricole (A) car leur classement en zone constructible induirait une consommation d'espaces agricoles ou naturels. Or, le SDRIF limite la consommation d'espaces pour la commune de Jouy-le-Châtel à 5% maximum de l'espace urbanisé communal. Ce plafond est déjà atteint par le projet actuel de PLU donc la commune ne peut pas se permettre des secteurs d'urbanisation supplémentaires afin de rester compatible avec le SDRIF.

Avis du commissaire enquêteur

Le classement de la parcelle AD 127 en Ub est justifiée et participera à la densification du bourg. L'ouverture à l'urbanisation pour les autres parcelles rendrait le PLU, incompatible avec le SDRIF, le seuil de 5 % par rapport à la surface urbanisée de référence étant déjà atteint.

Ouverture à l'urbanisation au Petit Paris et Les Orbies

M. Baracassa demande le classement de la parcelle 94 en UC (en A actuellement)
M. Masson demande le classement de la parcelle T 221 en UC (en A actuellement)

Question au Maître d'Ouvrage:

Quelles suites envisagez vous donner à ces demandes?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces parcelles resteront en zone agricole (A) car leur ouverture à l'urbanisation induirait une consommation d'espaces agricoles ou naturels. Or, le SDRIF limite la consommation d'espaces pour la commune de Jouy-le-Châtel à 5% maximum de l'espace urbanisé communal. Ce plafond est déjà atteint par le projet actuel de PLU donc la commune ne peut pas se permettre des secteurs d'urbanisation supplémentaires afin de rester compatible avec le SDRIF. De plus, le SDRIF préconise de privilégier toute éventuelle urbanisation en priorité dans le bourg plutôt que les hameaux et écarts.

Avis du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles n'est pas justifiée, car éloignées du centre. Le PLU serait, en outre, incompatible avec le SDRIF, la surface ouverte à l'urbanisation étant alors supérieure à 5 % de la surface urbanisée de référence.

Ouverture à l'urbanisation à Marchelong

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Mme Paul demande le classement de la parcelle OV 40 en UC (en Ah actuellement). La propriété est limitrophe de la commune Bannost Villegagnon qui a classé les parcelles près de sa propriété en U.

Quelle suite envisagez vous donner à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle a été classée en Ah pour limiter la constructibilité sur les hameaux et les écarts (extensions et annexes des habitations existantes uniquement autorisées) et privilégier la construction des nouveaux logements sur le bourg de Jouy-le-Châtel. Par conséquent, cette parcelle restera en zone Ah.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse est en cohérence avec le principe de classer toutes les habitations à l'écart du bourg et des hameaux en Ah.

Ouverture à l'urbanisation à Villebourguignon

Mme Beuchée est propriétaire des parcelles T 305 et 306 (classées en A et vergers protégés en partie). Elle souhaite un classement en UC.

Question au Maître d'Ouvrage:

Quelle suite envisagez vous donner à cette demande ?

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle restera en zone agricole (A) car son ouverture à l'urbanisation induirait une consommation d'espaces agricoles ou naturels. Or, le SDRIF limite la consommation d'espaces pour la commune de Jouy-le-Châtel à 5% maximum de l'espace urbanisé communal. Ce plafond est déjà atteint par le projet actuel de PLU donc la commune ne peut pas se permettre des secteurs d'urbanisation supplémentaires afin de rester compatible avec le SDRIF. De plus, le SDRIF préconise de privilégier toute éventuelle urbanisation en priorité dans le bourg plutôt que les hameaux et écarts

Avis du commissaire enquêteur

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, classée en zone agricole n'est pas justifiée.

Classement en jardins protégés

M. Faguer fait remarquer que le long de la rue du Lavoir, les jardins protégés n'ont pas été reportés en totalité sur le plan de zonage (la parcelle AH 236 a été mis en constructible). Il demande un classement identique pour toutes les parties boisées actuellement.

Question au Maître d'Ouvrage:

Envisagez vous de modifier le zonage des jardins protégés ?

Réponse du maître d'ouvrage

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La dent creuse identifiée sur la parcelle AH 246 sera supprimée et reclassée en jardins protégés afin de préserver l'unité historique de ce bien.

Avis du commissaire enquêteur

La visite sur le terrain et la photo sur « google maps » montrent que la végétation est comparable sur l'ensemble des fonds de parcelle du secteur, avec des arbres de haute tige. Il m'apparaît équitable de les classer de façon identique et la végétation justifie leur classement en « jardins protégés »

10 La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur

10.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)

Le SDRIF a fixé un projet spatial pour la Région Île de France à l'horizon 2030 avec des objectifs dans le domaine des infrastructures, des transports, de l'urbanisation en fonction de la situation et de l'importance des collectivités, de la mise en valeur des zones naturelles. Le PLU doit être compatible avec ces objectifs et plus particulièrement sur l'augmentation de la densité urbaine, l'ouverture des zones à l'urbanisation, la prise en compte des secteurs d'urbanisation préférentielle.

10.1.1 L'augmentation de la densité urbaine

La commune figure sur la carte des grandes entités géographiques en tant qu'appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Elle se doit de respecter les principes d'un développement modéré qui n'induit pas une consommation d'espaces supérieure à 5 % des espaces urbanisés identifiés au moment de l'approbation du SDRIF, et qui favorise la densification des espaces déjà urbanisés en permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Le PLU a prévu la construction de 81 logements en densification entre 2013 et 2030. La densité d'habitat (nombre de logements par ha) doit passer de 5,75 logements par ha en 2013 à 6,46 en 2030, soit une augmentation de 12,3 %.

Le document a retenu un objectif de 1 750 habitants en 2030 et la création de 15 emplois supplémentaires liée au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une activité économique. La densité humaine (population et emplois par hectare) devrait évoluer de 13,5 en 2013 à 15,13 en 2030, soit une augmentation de 12 %

10.1.2 L'ouverture à l'urbanisation

La consommation d'espaces agricoles et naturels liée au PLU est répartie comme suit :

- Habitat : 2,80 ha (« Le domaine de la Belle Idée » et extension dans le hameau Le Petit Paris)
- Équipement : 3,66 ha (Le collège et l'extension de la station d'épuration)

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

- Économie : 0,29 ha (Extension du parking du restaurant)

soit 6,75 ha et 5,06 % de l'espace urbanisé de référence. Ceci est légèrement supérieur à l'orientation du SDRIF (5%). Mais il prend en compte la surface nécessaire à la construction du futur collège (supérieure à 3 ha), appelé à accueillir des élèves des communes environnantes.

10.1.3 La valorisation environnementale

Le PLU prend en compte les zones humides avérées et les protège par un zonage adapté (Azh en zone agricole et Nzh en zone naturelle) et un règlement spécifique. Les zones humides de plus de 1000 m² ne doivent pas être aménagés, asséchés, remblayés, excavés.

Une bande de 5 mètres, inconstructible, est imposée de part et d'autre des cours d'eau et des dispositions sont imposées pour préserver la ripisylve.

Les zones boisées sont classées en N (Naturelle), voire EBC (Espace Boisé Classé). Les corridors écologiques sont classés en zone naturelle ou agricole.

Le PLU a pris en compte la valorisation environnementale du territoire communal.

Sur la base de ces éléments, le PLU apparaît compatible avec le SDRIF.

10.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes, du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

En augmentant la densité de la population et de l'habitat, la mise en œuvre du PLU permet de réduire l'utilisation de l'automobile.

Le règlement intègre les prescriptions minimales du PDUIF, en matière de stationnement sécurisé des vélos pour l'habitat collectif, les bureaux, les commerces et les établissements scolaires. Mais comme précisé dans l'avis de l'État, des articles plus précis doivent compléter le règlement (mise à disposition de places équipées d'un réseau électrique susceptible d'alimenter ultérieurement les voitures électriques ou hybrides rechargeables dans les logements collectifs, les parkings de bureau...). Des places de parking doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, la collective s'est engagée à compléter le dossier sur ces points.

Le PLU a retenu une orientation d'aménagement et de programmation spécifique aux déplacements dans le centre-bourg. Des cheminements mixtes, accueillant tous les modes de transport pour sécuriser et créer un espace pour les piétons, seront aménagés rue des Fossés et rue de Farinot (centre-bourg). Des cheminements entre le bourg et les nouvelles constructions seront aménagés. A cet effet, 3 emplacements réservés ont été retenus, dans l'objectif de créer des sentes et de favoriser les déplacements pédestres et en cycle. L'objectif est d'inciter les habitants à se déplacer de manière non motorisée vers les différents

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

équipements publics de la commune (futur collège, terrains de sports, salle des fêtes...) et vers le cœur du bourg (mairie, église, commerces...).

Les transports collectifs sont peu développés dans la commune. La gare SNCF la plus proche est à 20 km et les transports par bus ne sont pas de la compétence de la collectivité.

Compte tenu des compléments qui seront apportés par le maître d'ouvrage avant l'approbation du PLU, le document apparaît compatible avec le PDUIF.

10.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie) de la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Le SDAGE 2010-2015 reste applicable. La compatibilité du PLU doit s'analyser par rapport à ce document.

Dans les dispositions réglementaires fixées par le SDAGE, un certain nombre concerne la commune de Jouy le Châtel

- la gestion des eaux pluviales,
- la conservation des éléments fixes du paysage,
- la protection de la ressource,
- la protection des zones humides,
- la prise en compte des zones inondables.

Le territoire de Jouy le Châtel est également concerné par le SAGE de l'Yerres, dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion durable des ressources en eau (PAGD) ont été approuvés par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

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

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

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Le SAGE impose de préserver les espaces de mobilité le long des cours d'eau, les zones humides, la qualité des rejets et la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU impose une infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque construction. En cas d'impossibilité technique, le débit de rejet doit être régulé avec un débit de 1l/s/ha pour des pluies de récurrence décennale.

Les éléments fixes du paysage à l'extérieur de la zone urbanisée sont préservés par un classement quasi systématique des bois en zone naturelle et souvent en « Espace Boisé Classé », qui interdit tout changement d'affectation.

Il est prévu la réhabilitation de la station d'épuration, qui prendra en compte les rejets du collège et l'augmentation de la population à venir, avec un niveau de traitement sensiblement amélioré.

Dans la réponse du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, la collectivité s'est engagée à insérer le plan des zones humides de classe 3 dans le rapport de présentation, interdire toute construction et toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation dans une bande inconstructible de 5 m. de part et d'autre des berges et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L 151-3 du code de l'urbanisme.

Le Programme d'Actions et de Prévention des Inondations de la vallée de l'Yerres a prévu la réalisation d'une digue de protection à proximité de la RN 4, autorisée par l'arrêté préfectoral du 24/09/2009. Le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte ce projet dans le règlement de la zone agricole.

Compte tenu de ces éléments, le projet de PLU respecte globalement les orientations du SDAGE et du SAGE.

10.4 La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

Trame verte

Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Jouy-le-Châtel sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. La préservation de la trame arborée induit le maintien des surfaces boisées et des lisières. La mosaïque agricole doit également être prise en compte, en tant qu'élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor en zone A (agricole) ou N (naturelle). Les parties boisées sont en Espace Boisé Classé. La réduction de la surface bénéficiant de ce classement, retenue dans les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, est cependant regrettable. Une

<p style="text-align: center;">Commune de Jouy le Châtel Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020</p>

attention particulière devra être apportée pour s'assurer que le corridor écologique de la trame verte ne soit pas affecté par cette décision.

Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence négative sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés. Mais il est souhaitable que les îlots boisés inclus dans le corridor gardent le classement en Espace Boisé Classé.

Trame bleue

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

Le Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Yerres a déterminé les corridors écologiques le long des rus et cours d'eau avec une réglementation spécifique et la protection d'une bande de non aménagement de 5 m. de part et d'autre du cours d'eau à partir du haut de la berge. Le plan de zonage a repris le tracé des corridors. Certaines zones sont classées en Nzh, où sont interdits les affouillements et exhaussements de sol, la création de plans d'eau artificiels, le drainage, le remblaiement, le défrichement des landes et les aménagements, installations et constructions qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques de la trame bleue.

11 Prise en compte des règles attendues dans le PLU

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme impose un certain nombre d'objectifs aux documents d'urbanisme dont les PLU. On peut noter en particulier :

- le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains :

Le PLU a fixé un objectif de 1 750 habitants en 2030 soit une augmentation de près de 1 % par an. Cette croissance est limitée et inférieure à celle relevée depuis 20 ans.

L'ouverture principale à l'urbanisation se situe au Nord Est du bourg. Elle est destinée à la construction d'un collège, situé à proximité du centre de la commune. Les cars de transport des collégiens rejoindront directement la RD 231 en évitant le centre de Jouy le Châtel.

Les hameaux sont classés en zone Uc avec une emprise au sol de 40 % et les écarts en Ah où seules les extensions et les annexes sont autorisées.

- une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le PLU a retenu une surface ouverte à l'urbanisation de 6,75 ha soit 5 % de la surface urbanisée de référence.

Le projet de collège, destiné aux élèves de Jouy le Châtel et des communes environnantes, nécessite une surface de 3,4 ha, qui, dans le principe, aurait pu être mutualisée par toutes les communes qui bénéficieront de ce service.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Les besoins propres à la commune (habitat, station d'épuration, parking) représentent une surface de 3,35 ha soit 2,5 % de la surface urbanisée de référence, ce qui est raisonnable.

Le PLU a pris en compte l'objectif d'une utilisation économe des espaces naturels et agricoles.

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

Outre l'église qui est classée au titre des monuments historiques, Jouy-le-Châtel possède deux châteaux qui reflètent l'histoire de la commune: le château de Vigneau situé au Sud du bourg et le château « Petit Paris » situé dans le hameau le Petit Paris.

La commune possède aussi des éléments identifiés comme « bâtis à préserver » dans le PLU pour leur caractère architectural et historique. On retrouve ainsi des bâtiments mais aussi des murs. Les édifices concernés sont repérés sur les plans de zonage (Bourg, Petit Paris...). Les articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme leur sont applicables. Les éléments bâtis de ces immeubles sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e du code de l'urbanisme).

Les bâtiments les plus remarquables liés à l'activité agricole font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Elle permet des changements d'affectation au sein de ces emprises bâties, d'assurer leur maintien, et leur préservation grâce au développement d'activités sans compromettre l'activité agricole.

Plusieurs jardins et vergers en pourtour des espaces urbanisés sont également protégés. Ils constituent une ceinture verte autour des secteurs bâtis et jouent un rôle de réservoir pour la biodiversité « ordinaire ». Ce sont des éléments de paysage qui permettent une transition douce entre les zones urbaine et agricole.

Le PLU a pris en compte la préservation de la qualité architecturale et paysagère en appliquant les articles du code de l'urbanisme permettant de les protéger. Il est regrettable qu'une réflexion n'ait pas été menée sur les entrées du bourg.

- La prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances de toute nature

Le PLU précise les secteurs susceptibles d'être affectés par les mouvements de terrain induits par la présence d'argile dans le sous sol et les remontées de nappes. La collectivité s'est engagée à compléter le règlement pour sensibiliser les pétitionnaires à l'obligation de réaliser une étude géotechnique pour les constructions concernées par cet aléa (article L 112-1 du code de la construction et de l'habitation).

Par arrêté préfectoral du 19 mai 1999, le Préfet a défini le classement des infrastructures terrestres concernées par des prescriptions liées aux nuisances sonores. Le maître d'ouvrage s'est engagé à compléter le règlement pour informer le public de cette réglementation, certains projets de construction étant susceptibles d'être concernés par cet arrêté.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Le PLU a pris en compte la prévention des risques naturels, technologiques et des nuisances. La commune s'est engagée à compléter le dossier sur certains points (nuisances sonores le long de certains axes routiers, tracé de conduites de transport d'hydrocarbures...)

- La préservation de la biodiversité, des espaces naturels, la remise en état des continuités écologiques et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.

Le PLU a classé la quasi totalité des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Ceci permet d'assurer leur maintien, de réglementer les défrichements et d'empêcher les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils concernent en particulier la trame verte du schéma régional de cohérence écologique, qui sera ainsi préservée.

Les zones humides, les mares et les rus ont été localisées et protégées.

Je regrette, néanmoins, que la collectivité ait décidé, dans la réponse au procès verbal de synthèse, de supprimer le classement en « Espace Boisé Classé » des parcelles boisées qui relèvent d'un plan simple de gestion.

- La maîtrise de l'énergie et le production énergétique à partir des sources renouvelables

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont regroupées autour du centre du bourg ce qui permet de limiter les déplacements à l'intérieur de la commune.

Un réseau de cheminements a été retenu dans les emplacements réservés.

L'article U4 du règlement recommande une récupération partielle des eaux de ruissellement pour des usages domestiques.

Il est néanmoins regrettable que le PLU n'ait pas prévu des adaptations pour la construction d'édifices novateurs et performants en terme de production et de consommation d'énergie.

12 Synthèse des observations du commissaire enquêteur

L'enquête publique organisée pour la révision du PLU de Jouy le Châtel s'est déroulée du 2 novembre au 1^{er} décembre, soit une durée de 30 jours.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs et inséré dans la presse locale. Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme « papier » en mairie et « dématérialisée » sur le site internet de la commune. L'adresse courriel a été accessible pendant toute la durée de l'enquête. La commune a utilisé les réseaux sociaux pour compléter l'information.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Jouy le Châtel dans de bonnes conditions d'accueil, au cours desquelles j'ai rencontré 7 personnes et reçu 2 courriers. 4 personnes ont émis des observations sur le registre, 3 messages ont été déposés sur l'adresse courriel. Les échanges ont toujours été très courtois.

5 observations portent sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation, 2 sur le classement d'une parcelle en zone humide et 1 autre sur un traitement équitable des terrains classés en « jardins protégés ». La société Vermillon a demandé la prise en compte de la servitude d'une canalisation de transport d'hydrocarbures. 1 personne a fait part de remarques générales sur le dossier : délimitation des zones de bruit, schéma général des circulations douces, réserve foncière...

17 personnes publiques associées ont émis un avis dont 5 avec des observations (dans son avis l'État a joint les contributions de l'ARS, de RTE, la Commission Locale de l'Eau, l'UDAP, la société Vermillon). Aucune personne publique associée n'a émis d'avis défavorable.

La Sous Préfète de Provins, au nom de l'État, demande de retravailler l'OAP de la zone 1 AU (collège et lotissement du domaine de la Belle Idée) et de compléter le dossier sur différents thèmes (les servitudes, le stationnement des vélos et des voitures électriques, les zones humides, la protection des cours d'eau, les risques).

Le département de Seine et Marne propose de modifier l'accès de certaines zones à urbaniser.

La Région Ile de France sollicite la réduction de la surface du lotissement « Le domaine de la Belle Idée ».

Le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) propose de classer les bois en zone naturelle (sans Espace Boisé Classé).

Les autres personnes publiques associées (communes limitrophes, communauté de communes, chambre des métiers et de l'artisanat, chambre d'agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité...) ont émis un avis favorable pour la plupart sans remarque particulière.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable. Elle demande un classement en Azh pour les zones humides situées dans les zones agricoles (actuellement classées en Nz) et s'interroge sur le devenir de la parcelle agricole située au Sud du futur collège.

L'ensemble de ces remarques et demandes a été transmis au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a fait part de sa décision de prendre en compte les demandes formulées par les personnes publiques associées, à savoir :

-- Complétude du dossier :

La liste et les plans des servitudes seront complétés. Les arrêtés préfectoraux qui définissent les périmètres de protection des points d'eau qui affectent le territoire de la commune seront ajoutés.

Les relevés d'exploitation de la station d'épuration seront joints. L'ensemble des données disponibles sur les zones humides (DRIEE, Syage...) sera fourni.

Le règlement précisera la présence d'une bande inconstructible de 5 mètres de largeur, de part et d'autre du haut des berges des rus, où les constructions et les aménagements qui ne sont pas destinés à entretenir les zones humides seront interdits.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles sera actualisée. L'obligation d'étude géotechnique, préalable à la vente de terrains à bâtir ou à la réalisation de constructions sur certains secteurs, sera rappelée.

L'implantation des plateformes d'extraction de pétrole sera précisée.

Le diagnostic du stationnement sera ajouté et le niveau moyen de motorisation des ménages précisé.

Le projet de digue de protection du carrefour de Prévers sera indiqué et le règlement de la zone A sera modifié pour permettre sa réalisation.

Des précisions seront apportées sur le projet du collège (nombre d'étudiants attendus, équipements prévus, dispositions réglementaires applicables à la zone de non traitement). Les données sur les zones d'activités demandées par la chambre de commerce et d'industrie seront complétées. Une analyse des circulations agricoles sera jointe.

Le sens de la circulation de l'OAP 3 (habitat) sera unique, pour éviter une sortie directe sur la rue de Provins.

- Les bois et forêts seront classés en zone N et en EBC à l'exception des bois ou forêts soumis à un Plan Simple de Gestion.
- Les demandes des particuliers sollicitant une ouverture à l'urbanisation ou la suppression d'une zone humide sont rejetées, sauf pour la parcelle AD 307, qui se situe en zone urbanisée.
- Le fond de la parcelle AH 246 sera classée en « jardins protégés », la situation (partie arborée) étant comparable aux parcelles limitrophes (AH 190, 196, 237)

La demande de modification de la densité de la zone « Le Domaine de la Belle Idée » n'a pas été prise en compte, dans la mesure où le permis d'aménager a été accordé en 2018. Les habitations sont en cours de construction.

Le PLU, ainsi complété, respectera les principales orientations du Schéma Directeur Régional d'Île de France, du Plan de Déplacements Urbains en Île de France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vallée de l'Yerres et prend en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il respecte les orientations principales du code de l'urbanisme. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

Certains points méritent cependant d'être précisés :

A la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière, la commune a décidé de ne pas classer en EBC (Espace Boisé Classé) les bois bénéficiant d'un plan simple des gestion. Or, les plans simples de gestion évoluent dans le temps. Le zonage EBC risque, après quelques années, ne pas correspondre à toutes les surfaces qui sont en dehors des plans simples de gestion. En outre, le classement Espace Boisé Classé renforce la volonté de la commune de protéger les milieux naturels et la protection des corridors écologiques.

La densification imposée dans les OAP « habitat » est modeste (10, voire 13 logements à l'hectare). En dehors du Domaine de la Belle Idée, pour lequel les autorisations d'urbanisme ont été accordées, il m'apparaît souhaitable d'analyser la possibilité d'améliorer cette densité, en cohérence avec les orientations du projet de SCOT dur Grand Provenois.

Commune de Jouy le Châtel
Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
prescrite par l'arrêté municipal n° 06102020/01 du 6 octobre 2020

Cesson, le 14 décembre 2020



Jean-Marc VERZELEN
Commissaire enquêteur