Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Mairie de JOUARRE

Place Auguste TINCHANT

77 640 JOUARRE

COMMUNE DE JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil communautaire du 08/10/2025

Le Président

40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
http//www.cabinet-greuzat.com

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

INTRODUCTION 9
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF 9
LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME 12
LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME 12
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE 14
I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 15
I.1 LA POPULATION ACTIVE 15
I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE 15
I.1.2 LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES 15
I.1.3 LES EMPLOIS 16
I.1.4 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES 16
I.1.5 LE TAUX DE CHOMAGE 17
I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES 18
I.2.1 LES ACTIVITES 18
I.2.2 LES ENTREPRISES 18
I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES 19
II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 20
II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION 20
II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE 20
II.1.2 L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 21
II.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE 21
II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE 22
II.3 LE TAUX DE NATALITE ET LE TAUX DE MORTALITE 22
II.4 L'AGE DE LA POPULATION 23
II.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 24
III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 25
III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 25
III.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 26
III.3 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES 27
III.4 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX 29
III.5 L'HABITAT PRECAIRE 29
III.6 L'HABITAT INSALUBRE 29
III.6 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT 30
IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE 31
IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT 31
IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT 31
IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS 32
IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES 33

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES 33
IV.6 PREVISION DEMOGRAPGHIQUE DE LA COMMUNE DE JOUARRE 34
IV.6.1 POUR MAINTENIR LA POPULATION 34
IV.6.2 LE SCENARIO DU SDRIF 35
V. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES 36
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 37
I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL 38
I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL 38
I.1.1 LE GRAND PAYSAGE 38
I.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE 39
I.2 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 30 ANS 41
I.3 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 11 ANS 42
1.4 LES POTENTIALITES DU TISSU URBAIN 45
I.5 LES ESPACES NATURELS 51
I.5.1 LES ESPACES AGRICOLES 51
I.5.2 LES ESPACES BOISES 52
I.5.3 LES ELEMENTS DE VEGETATION STRUCTURANTS 54
I.6 LA TOPOGRAPHIE 55
I.7 LA GEOLOGIE 55
I.8 L'HYDROGEOLOGIE 58
I.9 L'HYDROGRAPHIE 58
I.10 LES ZONES HUMIDES 61
I.11 LA TRAME VERTE ET BLEUE 62
I.12 LA BIODIVERSITE 65
I.13 LA ZONE NATURELLE D'INTERET FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE 65
I.14 LES RESSOURCES NATURELLES 66
I.14.1 L'EOLIEN 66
I.14.2 LE PETROLE 66
I.14.3 LE GAZ DE SCHISTES 67
I.14.4 LA BIOMASSE 67
I.15 LA QUALITE DE L'AIR 67
I.16 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL 68
II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN 69
II.1 LA NAISSANCE D'UNE VILLE 69
II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN 70
II.2.1 LA TRAME URBAINE 70
II.2.2 LES VILLAGES 70
II.2.2.1 Jouarre centre bourg 70
II.2.2.2 Romeny 72

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.3 LES HAMEAUX 72
II.2.3.1 Les Corbiers 72
II.2.3.2 Pente de Comporte 73
II.2.3.3 Prés de Courcelles 73
II.2.4 LES ENSEMBLES ISOLES 74
II.2.4.1 Perreuse et Balleau 74
II.2.4.2 Les Loges 75
II.2.4.3 Nolongue 75
II.2.4.4 Le grand Couroy 75
II.2.4.5 La Brosse 76
II.2.4.6 Le Petit Bibartault et Le Grand Bibartault 76
II.2.4.7 Le Gros Chêne 76
II.2.4.8 Les Laquais 76
II.2.4.9 La Masure 76
II.2.4.10 Choqueuse 76
II.2.4.11 La Borde au Bois 77
II.2.4.12 Les Trois Frères 77
II.2.4.13 L'Hôtel des Bois 77
II.2.4.14 Venteuil 77
II.2.6 LES ACTIVITES 78
II.2.6.1 Les activités sanitaires et hospitalières 78
II.2.6.2 Les activités liées au touristique et aux loisirs 79
II.2.6.3 Les activités artisanales et industrielles 80
II.2.6.4 Le commerce et les services 80
II.2.6.5 Le patrimoine Historique 81
II.2.6.6 Les activités agricoles 83
II.3 LES ACCES ET DEPLACEMENTS 86
II.3.1 LA STRUCTURE ROUTIERE 86
II.3.2 L'ACCIDENTOLOGIE 88
II.3.3 LES STATIONNEMENTS 88
II.3.4 LES CIRCULATIONS DOUCES 90
II.3.5 LES TRANSPORTS EN COMMUN 90
II.4 LES EQUIPEMENTS 91
II.4.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX 91
II.4.2 LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX 93
II.4.2.1 La gestion des eaux 93
II.4.2.2 La gestion des déchets 94
II.4.3 LES RESEAUX 95

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.4.3.1 Le réseau numérique 95
II.4.3.2 Le gaz 95
II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN 96
III. LES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 97
TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT. 98
I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 99
I.1 LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 99
I.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 100
I.2.1 PROTECTION DES BOIS ET FORET 100
I.2.2 TERRAINS RIVERAINS AU COURS D'EAU NON DOMANIAUX 100
I.2.3 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES 100
I.2.4 ALIGNEMENT DES VOIES NATIONALES, DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES 101
I.2.5 CANALISATIONS, DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ 101
I.2.6 CANALISATION ELECTRIQUE 101
I.2.7 PROTECTION DES CIMETIERES 102
I.2.8 PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES 102
I.2.9 PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES 102
I.2.10 PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES 103
I.3 LES CONCLUSIONS SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 105
II. LES CONTRAINTES 106
II.1 LA LISTE DES CONTRAINTES 106
II.2 LE DETAIL DES CONTRAINTES 106
II.2.1 L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE 106
II.2.2 PERIMETRE DE SAUVEGARDE 106
III. LES RISQUES 107
III.1 LA LISTE DES RISQUES 107
III.2 LE DETAIL DES RISQUES NATURELS 107
III.2.1 LE RISQUE D'INONDATION 107
III.2.2 LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS 107
III.2.3 LES RISQUES LIES A L'EXPLOITATIONDU SOUS-SOL 108
III.3 LE DETAIL DES RISQUES TECHNOLOGIQUES 108
III.3.1 LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT 108
III.3.2 LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 109
III.3.3 LES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES 110
III.4 LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES 110
IV. LE SDRIF 2030 APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE DE JOUARRE 111

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.1 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF 111
IV.2 POLARISER ET EQUILIBRER 111
IV.2.1 LES ESPACES URBANISES 111
IV.2.2 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION 113
IV.2.3 PRESERVER ET VALORISER 116
V. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE SEINE NORMANDIE (SDAGE) 117
VI. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES DEUX MORIN (SAGE) 118
VII. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) 120
VIII. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE) 121
IX. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF) 122
X. LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DE LA BRIE ET DES DEUX MORIN (PNR) 123
XI. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT 124
XII. LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE 124
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 125
I. L'EVALUATION DES BESOINS 126
II. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 130
II.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 130
II.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 130
II.2.1 AMENAGEMENT 130
II.2.2 LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES 131
II.2.3 LES ESPACES NATURELS ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS 131
II.2.4 URBANISME 131
II.2.5 HABITAT 132
II.2.6 ECONOMIE 132
II.2.7 EQUIPEMENT, SERVICES ET LOISIRS 132
II.2.8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 133
II.2.9. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 133
III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 135
III.1 OAP n°1 DITE « HUGENOTS » 135
III.1.1 CONTEXTE ET ENJEUX 135
III.1.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES 136
III.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 137
III.2 OAP n°2 DITE «DES PRES HAUTS» 137
III.2.1 CONTEXTE ET ENJEUX 137

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.2.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES 138
III.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 139
III.3 OAP AUx DITE « ZONE D'ACTIVITES » 140
III.3.1 CONTEXTE ET ENJEUX 140
III.4.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES 140
III.4.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT 141
CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE 142
I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES 143
I.1 LA ZONE URBAINE 143
I.1.1 LA ZONE UA 144
I.1.2 LA ZONE UB 144
I.1.3 LA ZONE UC 145
I.1.4 LA ZONE UX 145
I.2 LA ZONE NATURELLE 146
I.3 LA ZONE AGRICOLE 146
I.4 LA ZONE A URBANISER 147
I.4.1 LA ZONE AU 147
I.4.2 LA ZONE AUX 148
II. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES 150
II.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES 150
II.2 LES ESPACES BOISES CLASSES 151
II.3 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES 152
SIXIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES 153
I. DANS LA ZONE URBAINE 154
I.1 DANS LA ZONE UA 154
I.2 DANS LA ZONE UB 155
I.3 DANS LA ZONE UC 156
I.4 DANS LA ZONE UX 157
II. DANS LA ZONE NATURELLE 159
III. DANS LA ZONE AGRICOLE 160
IV. DANS LA ZONE A URBANISER 161
IV.1 DANS LA ZONE AU 161
IV.2 DANS LA ZONE AUX 162
SEPTIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 163
I. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF 164
I.1 POLARISER ET EQUILIBRER 164
I.2 PRESERVER ET VALORISER 168
II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER 169

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER .169
III. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MARNE OURCQ 169
III.1 ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITE 170
III.1.1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....170
III.1.2 ASSURER UNE COHERENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITE 172
III.1.3 PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE.....173
III.2 FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.....174
III.2.1 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES 174
III.2.2 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES ET D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS 175
IV. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS 186
V. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....187
VI. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES 187
VII. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE et LE SAGE DES 2 MORIN 188
VIII LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIOLNAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....190
IX LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) 191
HUITIEME PARTIE : INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 192
I. L'EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES.....193
NEUVIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU 197
I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS 198
II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE 199
III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION 199
IV. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES 199
V LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION 199
VI LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN 200
VII LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL 200
DIXIEME PARTIE : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 201

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

INTRODUCTION

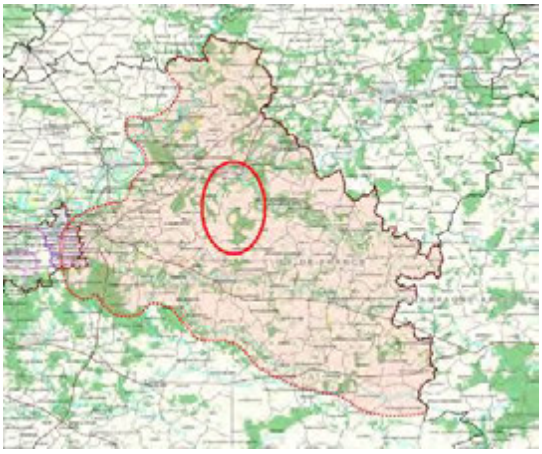
LA PRESENTATION DU TERRITOIRE ADMINISTRATIF

Le territoire de JOUARRE se situe en ILE DE FRANCE, dans le département de la SEINE ET MARNE, dans le canton de LA FERTE-SOUS-JOUARRE.

Le territoire de JOUARRE appartient à la à la communauté des communes du PAYS FERTOIS. Créée en 1970, elle regroupe 19 communes soit 21 157 habitants (INSEE 2009).

La communauté de communes est compétente en ce qui concerne :

- le développement économique : soutien du tissu économique local par des actions de développement et de gestion des zones d'activités,
- la gestion de l'eau potable,
- l'assainissement collectif : collecte, transport et traitement des eaux usées,
- l'assainissement non collectif par le biais d'un SPANC,
- les déchets : enlèvement et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés,
- l'organisation des transports (en partenariat avec le STIF et le Conseil Général),
- l'électrification rurale : extensions et renforcements des réseaux, enfouissement des réseaux basse tension,
- la télévision,
- l'accessibilité aux personnes handicapées.



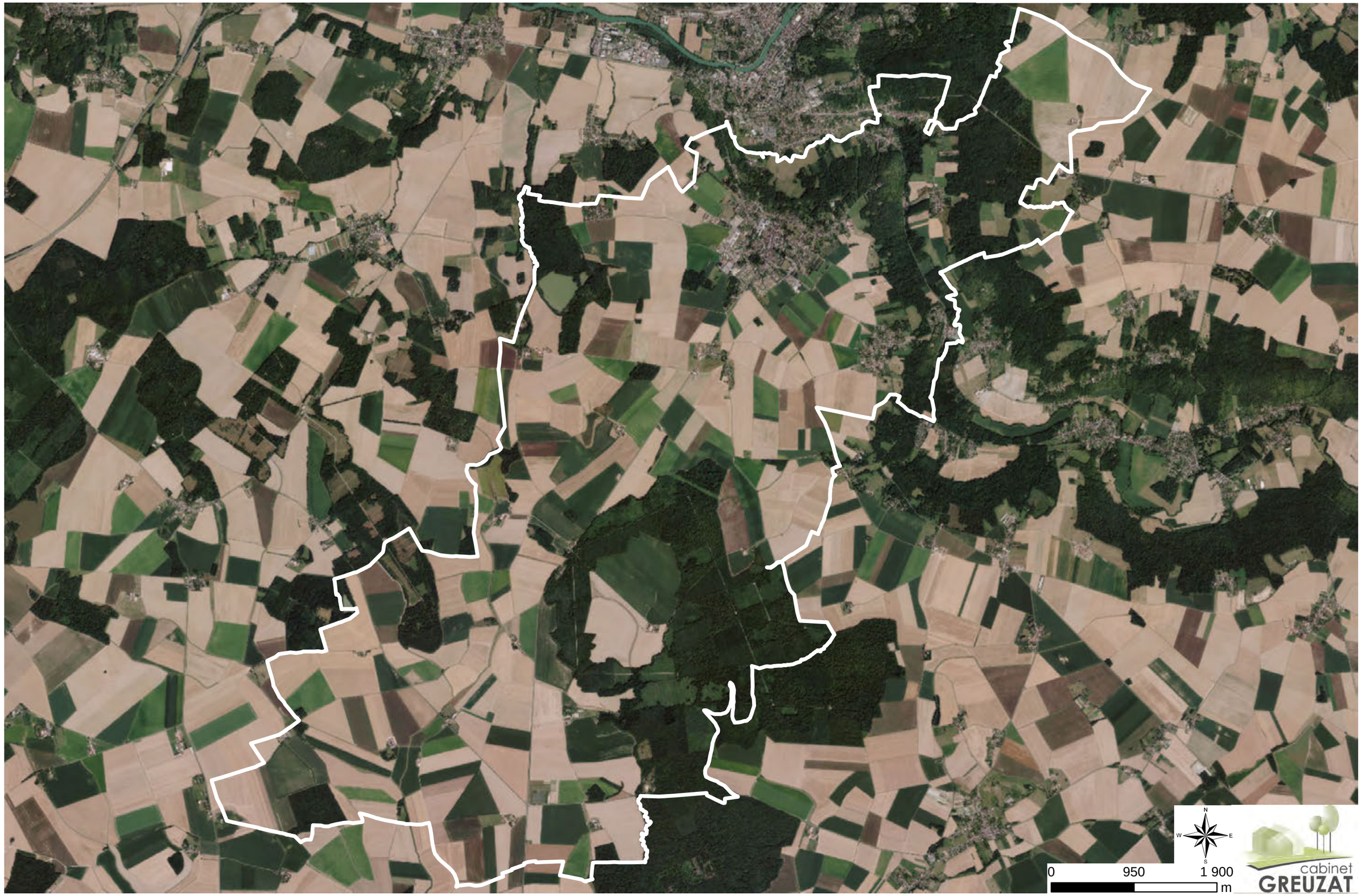
Le territoire de JOUARRE s'étend sur 4 220 hectares. C'est l'un des territoires communaux les plus grands de FRANCE, après FONTAINEBLEAU. Il est largement dominé par des terres agricoles, qui lui confèrent un caractère champêtre. Son tissu urbain est peu dense, car il est composé d'un bourg centre, d'un village, et d'une multitude de petits hameaux qui parsèment la plaine agricole.

La commune de JOUARRE est cernée par les communes limitrophes suivantes : PIERRE-LEVEE et SIGNY-SIGNETS à l'Ouest, SAMMERON, SEPT-SORTS, LA FERTE-SOUS-JOUARRE et REUIL-EN-BRIE au Nord, SAACY-SUR-MARNE, SAINT CYR-SUR-MORIN et DOUE à l'Est, SAINT GERMAIN-SOUS-DOUE, AULNOY et GIREMOUTIERS au Sud.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de transmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

COMMUNE DE JOUARRE (Photo aérienne)

Echelle : 1/40 000

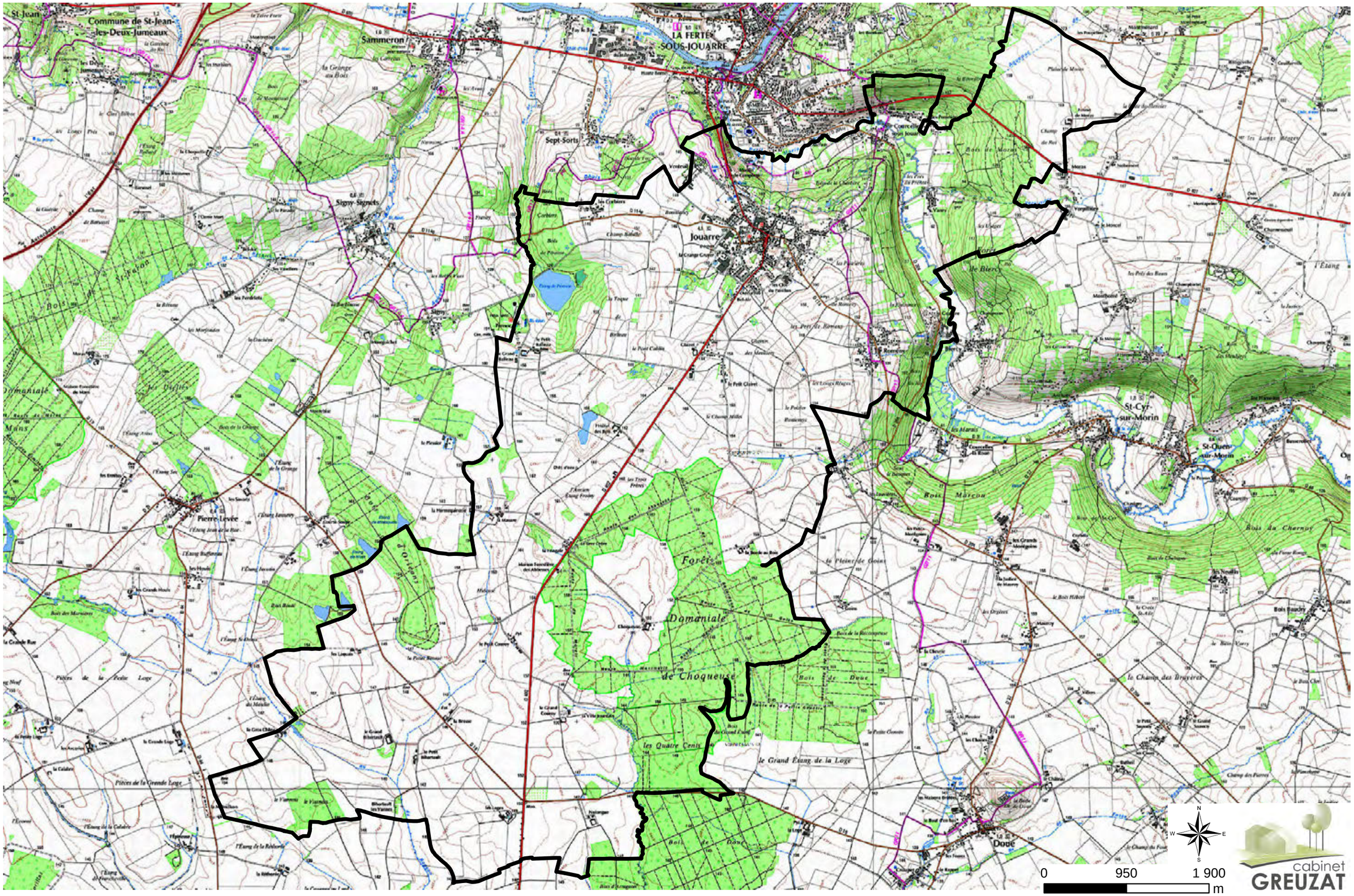


Source: Copyright © 2015 IGN

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

COMMUNE DE JOUARRE (IGN)

Echelle : 1/40 000



Source:

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

LE PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de JOUARRE était couvert par un **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols (POS) dont la dernière approbation date du 25/03/2002.

Par délibération en date du 04/12/2009, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de JOUARRE.

Par lettre en date du 25/02/2016, la DDT de SEINE ET MARNE a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

LES DISPOSITIONS DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme est rédigé conformément aux nouvelles dispositions de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme modifié après adoption de la Loi ALUR publiée le 26/03/2014 et au décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Il comprend les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des plans de zonage,
- Un règlement,
- Des annexes.

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

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

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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

Article L151-1-4 du CU

Le rapport de présentation répond aux nouvelles dispositions citées ci-dessus, selon les 9 parties suivantes :
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT
QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD
CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE
SIXIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES
SEPTIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX
HUITIEME PARTIE : INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.
NEUVIEME PARTIE: INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de JOUARRE est fondée sur les données de recensement de 1990, 1999, 2007 et 2012 fournies par l'INSEE.

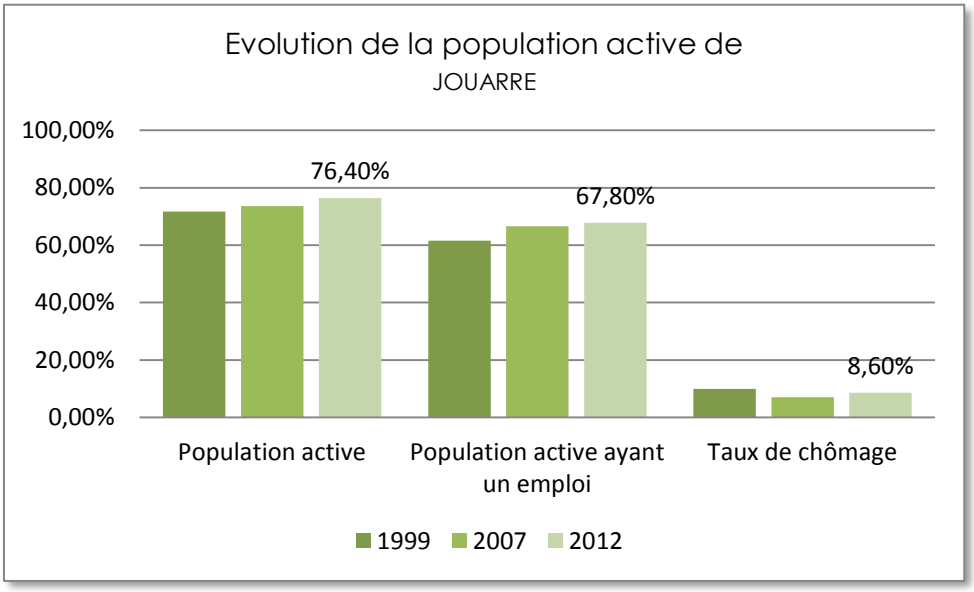
I.1 LA POPULATION ACTIVE

I.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active recensée par l'INSEE correspond aux habitants âgés de 15 à 64 ans en âge de travailler.

	Lieu	Population active	Population active ayant un emploi	Chômeurs
1999	JOUARRE	71.7%	61.6%	9.9%
2007	JOUARRE	73.6%	66.6 %	7.0 %
	SEINE ET MARNE	75.0 %	68.2 %	6.8 %
2012	JOUARRE	76.4%	67.8 %	8.6 %
	SEINE ET MARNE	76.2 %	68.0 %	8.2 %

Source : INSEE, RP 1999, 2007 et RP2012-Exploitations principales



La population active est en constante augmentation depuis 1999 et atteint un taux record de 76.4% de la population totale en 2012.
Cependant en 2012, les actifs ayant un emploi sont moins nombreux qu'en 2007.
Les chômeurs sont en hausse et suivent la tendance du département.

I.1.2 LE STATUT DES ACTIFS OCCUPES

Le tableau ci-après indique que le statut de salarié est majoritaire dans la commune de JOUARRE aussi bien que dans le département.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	Lieu	Statuts	Nombre	Pourcentage
2007	JOUARRE	Salariés	743	86.1 %
		Non-salariés	119	13.9 %
	SEINE ET MARNE	Salariés	391 134	90.3 %
		Non-salariés	42 103	9.7 %
2012	JOUARRE	Salariés	769	**85%**
		Non-salariés	135	15 %
	SEINE ET MARNE	Salariés	396 045	**89.1 %**
		Non-salariés	48 644	10.9 %

Source : INSEE, RP 2007 et RP2012-Exploitations principales

Si les non-salariés de JOUARRE ne représentent que 15% des actifs ayant un emploi, ce taux est cependant supérieur à celui du département qui ne compte que 10.9 % des salariés en 2012.

I.1.3 LES EMPLOIS

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tableau ci-après indique que seuls 904 emplois sont recensés sur l'ensemble de la zone d'emplois, alors que la commune de JOUARRE comptabilise à elle seule 1 790 actifs sur en 2012.

	Lieu	Nombre d'emplois dans la zone	Population active ayant un emploi dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
1999	JOUARRE	845	1 273	66.4
2007	JOUARRE	862	1 728	49.9
	SEINE ET MARNE	433 236	596 015	72.7
2012	JOUARRE	904	1 790	50.5
	SEINE ET MARNE	444 689	616 328	72.2

Source : INSEE, RP 1999, 2007 et RP2012-Exploitations principales

Malgré une augmentation du nombre d'emplois dans la zone, le territoire de JOUARRE n'a pas la capacité d'accueillir ses actifs dans des emplois locaux.

I.1.4 LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS OCCUPES

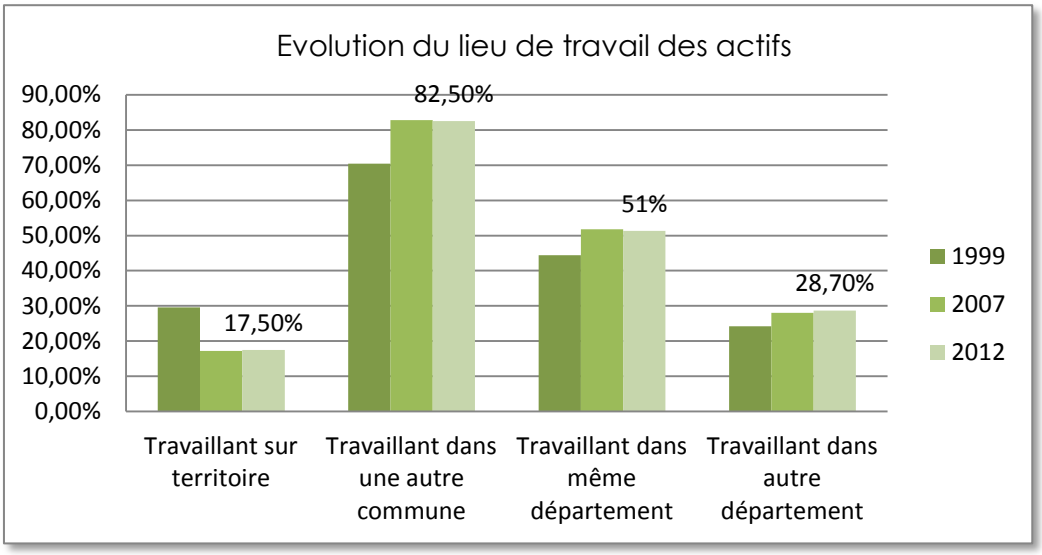
	1999	2007	2012
Actifs de JOUARRE travaillant sur le territoire de JOUARRE	**29.6 %**	**17.2 %**	**17.5 %**
Actifs travaillant dans une autre commune	70.4 %	82.8 %	82.5 %
Actifs travaillant à l'extérieur de la commune mais dans le même département	44.4 %	51.8 %	51.3 %

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Actifs travaillant à l'extérieur de la commune et dans un autre département	24.2 %	28 %	28.7 %

Source : INSEE, RP 1999, 2007 et RP2012-Exploitations principales

Le nombre d'actifs de JOUARRE travaillant sur le territoire a fortement diminué entre 1999 et 2007, pour rester ensuite stable jusqu'en 2012 avec un taux de 17.5%.
En 2012, 82.5 % des actifs sortent quotidiennement de la commune pour travailler dans une autre commune du département. Ils n'étaient que 70.4 % en 1999.

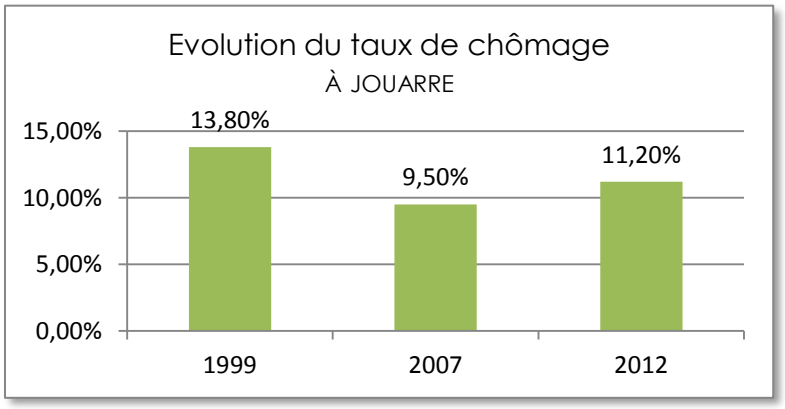


I.1.5 LE TAUX DE CHOMAGE

Après avoir fortement diminué entre 1999 et 2007, le taux de chômage de JOUARRE connait une augmentation en 2012 et atteint un taux de 11.2%.
En 2012, le taux de chômage s'équilibre entre les hommes et les femmes.

		Taux de chômage	Taux de chômage des hommes	Taux de chômage des femmes
1999	JOUARRE	**13.8 %**	11.3 %	16.7 %
2007	JOUARRE	**9.5 %**	8 %	11.1 %
	SEINE ET MARNE	9.1 %	8.4 %	10.0 %
2012	JOUARRE	**11.2 %**	10.9 %	11.5 %
	SEINE ET MARNE	10.8 %	10.4 %	11.2 %

Source : INSEE, RP 1999, 2007 et RP2012-Exploitations principales



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le taux de chômage a diminué de 2.6 % sur la commune de JOUARRE entre 1999 et 2012, à l'inverse du département qui voit son taux de chômage augmenter de 1.7 point.

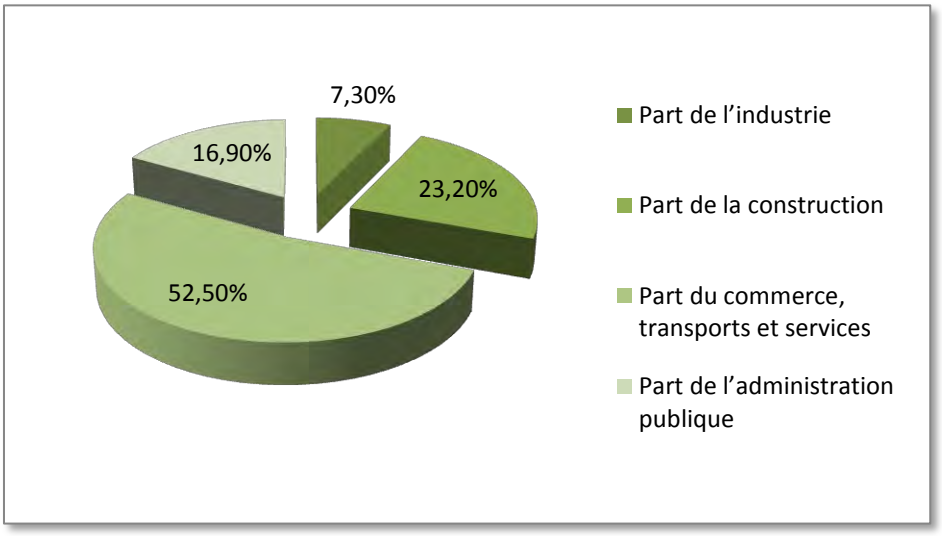
I.2 LES SECTEURS D'ACTIVITES

I.2.1 LES ACTIVITES

La majorité des établissements présents sur le territoire de JOUARRE (52.5%) concernent des commerces, des transports et des services.

Les secteurs d'activités sur le territoire de JOUARRE en 2012	
Part de l'industrie	7.3 %
Part de la construction	23.2 %
Part du commerce, transports et services	**52.5 %**
Part de l'administration publique	16.9 %

Source : INSEE, 2012-Exploitations principales



(Cf : DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT « II.2.4 LES ACTIVITES »)

I.2.2 LES ENTREPRISES

En 2012, l'INSEE a recensé 265 entreprises (auto-entrepreneurs compris) sur le territoire de JOUARRE.
28 nouvelles entreprises ont été créées en 2014 dont 19 dans le secteur du commerce, transports, et services divers.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les entreprises sur le territoire de JOUARRE en 2013	
Ensemble	**265**
Agriculture	22
Industrie	15
Construction	44
Commerce, transports et services	**146**
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	38

Source : INSEE, 2012-Exploitations principales

La commune de JOUARRE connait une dynamique économique en croissance, mais de nombreux actifs du territoire sortent encore du territoire pour trouver un emploi.

I.3 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des données socio-économiques de JOUARRE se caractérise par :

- **76.4 % de la population de 2012 sont des actifs en âge de travailler,**
- **Une baisse des actifs ayant un emploi en 2012,**
- **Des actifs majoritairement salariés, travaillant à 82.5 % en dehors de la commune,**
- **La présence de nombreuses entreprises sur le territoire avec des emplois à faire croitre localement,**
- **Un taux de chômage en hausse (11.5%) supérieur au taux du département,**
- **Une majorité d'activités dans le domaine du commerce, transports et services.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. L'ANALYSE DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de la population de JOUARRE est fondée sur les données du recensement fournies par l'INSEE de 1968, 1975, 1982, 1990, 1990, 2007 et 2012.

II.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION

II.1.1 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

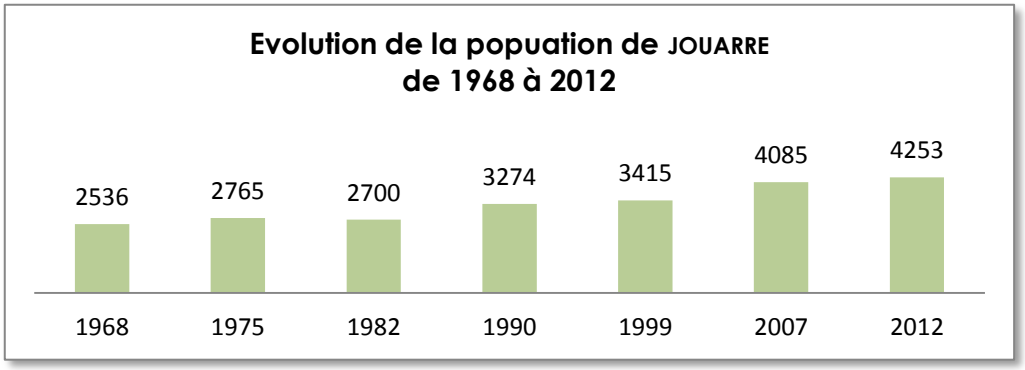
La population de la commune de JOUARRE a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Année du recensement	Population sans double compte	Augmentation absolue
1968	2 536	
68-75		*+229 (+9.02%)*
1975	2 765	
75-82		*-65 (-2.35%)*
1982	2 700	
82-90		*+574 (+21.25%)*
1990	3 274	
90-99		*+141 (+4.30%)*
1999	3 415	
99-07		*+670 (+19.61%)*
2007	4 085	
07-12		+168 (+4.11 %)
2012	4 253	

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

Le territoire de JOUARRE a connu deux périodes importantes de croissance de population :
- entre 1982 et 1990, avec 574 habitants supplémentaires en 8 ans,
- entre 1999 et 2007, avec 670 habitants supplémentaires en 8 ans.

La dernière période de recensement entre 2007 et 2012 montre une faible croissance avec seulement 168 habitants de plus en 5 ans (+4.11%).
La population au 1er janvier 2016 était de 4227 habitants.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.1.2 L'EVOLUTION COMPAREE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Entre 1968 et 1975 : La commune enregistre une croissance de population de 229 habitants en 7 ans, soit 1.28% /an.

Entre 1975 et 1982 : La commune connait sa première baisse de population avec la perte de 65 habitants enregistrés en 7 ans.

Entre 1982 et 1990 : La commune de JOUARRE enregistre sa plus forte croissance de population avec une hausse de 574 habitants supplémentaires en 8 ans, soit 2.65%/an.

Entre 1990 et 1999 : La croissance de la population se poursuit avec un taux beaucoup plus faible de 0.47%/an, soit 141 habitants supplémentaires en 9 ans.

Entre 1999 et 2007 : La commune enregistre à nouveau une de ses plus fortes périodes de croissance avec une hausse de la population de 670 habitants en 8 ans, soit 2.45%/an.

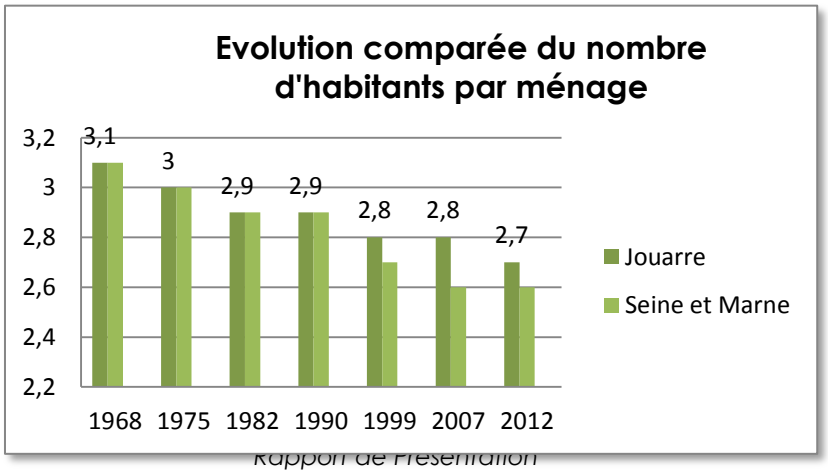
Entre 2007 et 2012 : La population se stabilise avec seulement 168 habitants de plus en 5 ans, totalisant une population de 4253 habitants.

II.1.3 L'EVOLUTION DES MENAGES ET DE LEUR STRUCTURE

La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

Nb de pers. par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
JOUARRE	3.1	3	2.9	2.9	2.8	2.8	2.7
SEINE ET MARNE	3.1	3.0	2.9	2.9	2.7	2.6	2.6
ILE DE FRANCE	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Avec une moyenne de 2.7 habitants par logement en 2012, le taux d'occupation des ménages à JOUARRE est supérieur à celui du département (2.60) et de la région (2.30).

Suivant la tendance de la région et du département, le nombre d'habitants par ménage à JOUARRE a diminué depuis 1968, passant de 3.1 habitants par logement à 2.7 habitants en 2012.

II.2 LE SOLDE NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde naturel correspond à la différence qu'il y a entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'habitants qui partent du territoire et le nombre d'habitants qui entrent dans la commune.

Variation annuelle moyenne de la population en %	***1968/1975***	***1975/1982***	***1982/1990***	***1990/1999***	***1999/2007***	***2007/2012***
	+1.2	**-0.3**	**+2.4**	**+0.5**	**+2.3**	**+0.5**
Dû au solde naturel	-1	-1.3	-0.7	-0.3	-0.6	-0.5
Dû au solde migratoire	+2.3	+1	+3.2	+0.8	+2.9	+0.9

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

Depuis 1968, le solde migratoire est un apport de population sur le territoire de JOUARRE. La forte croissance de la population enregistrée sur les périodes de1982/1990 et 1999/2007 est essentiellement due aux soldes migratoires très élevés.
Depuis 1968, le solde migratoire est resté négatif, enregistrant, sur le territoire de JOUARRE davante de décès que de naissances.

La croissance de la population sur le territoire de JOUARRE est uniquement due à l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire) car les décès, plus nombreux que les naissances, n'ont pas permis à la commune de croitre de manière naturelle.

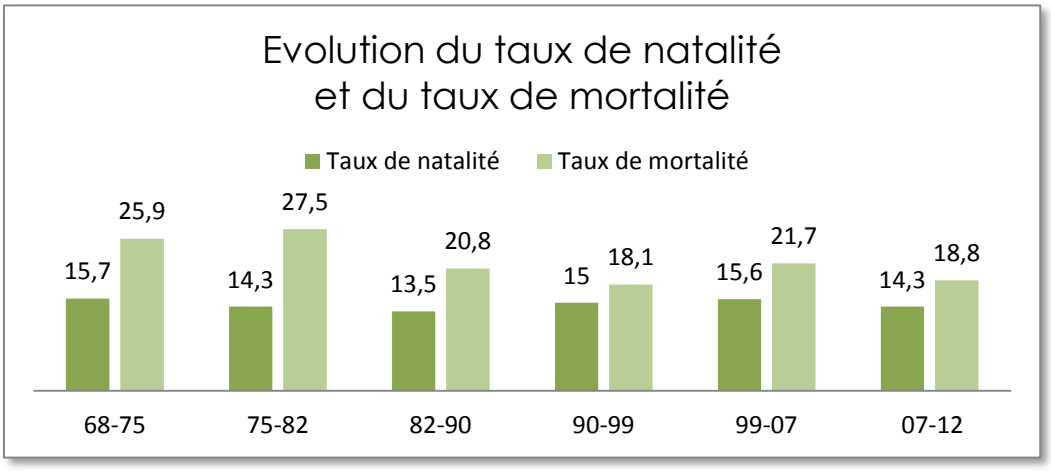
II.3 LE TAUX DE NATALITE ET LE TAUX DE MORTALITE

Le taux de natalité est le rapport entre le nombre annuel de naissances et la population totale moyenne sur cette année. Il s'exprime en pour mille (‰).

Variation annuelle population	***1968/1975***	***1975 / 1982***	***1982 / 1990***	***1990 / 1999***	***1999 / 2007***	***2007/2012***
Taux de natalité en ‰	15.7	14.3	13.5	15.0	15.6	**14.3**
Taux de mortalité en ‰	25.9	**27.5**	20.8	18.1	21.7	18.8

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025



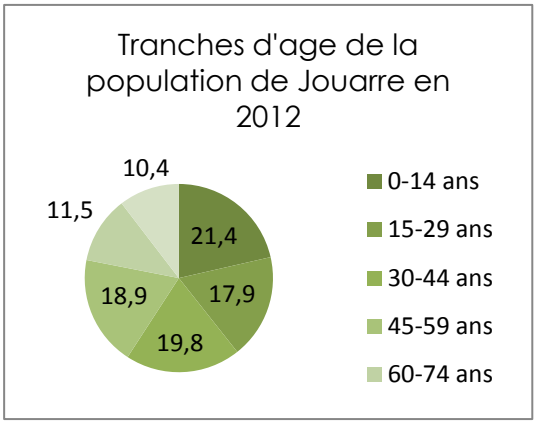
Après avoir connu un taux record très élevé de mortalité de 27.5‰ entre 1975 et 1982, la population de JOUARRE enregistre un taux plus faible en 2012 (18.8 ‰) mais qui reste 3 fois supérieur au taux du département.

Depuis 1968, le taux de natalité na jamais été supérieur au taux de mortalité. Entre 2007 et 2012, le taux de natailité (14.3‰) est encore inférieur au taux de mortalité (18.8‰) ne permettant pas d'assurer la croissance de la population.

II.4 L'AGE DE LA POPULATION

En 2012, la population de JOUARRE est composée majoritairement (59.1%) d'une population âgée de 0 à 44 ans, contre 64.3% en 2007.
La tendance au vieillissement de la population s'observe aussi bien dans la tranche d'âge des 0-14 ans que dans celle de 15-29 ans et 30-44 ans.

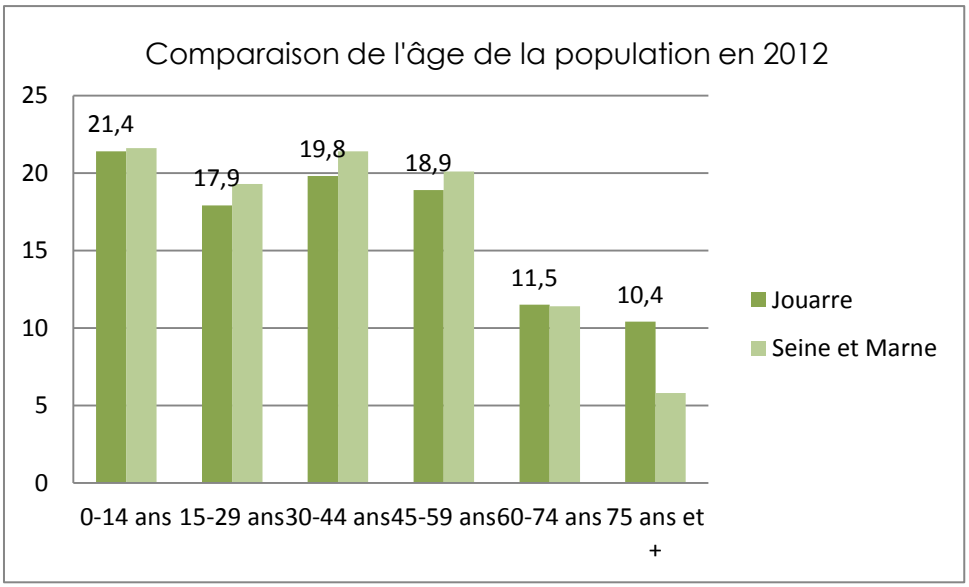
Les tranches d'âges de la population âgée de plus de 45 ans sont en hausse avec un taux record de 11.5% des 60-74 ans.



Tranches d'âge	1999	2007	2012
0 à 14 ans	**22.6 %**	**22.6 %**	**21.4 %**
15 à 29 ans	18.1 %	19.0 %	17.9 %
30 à 44 ans	21.9 %	22.7 %	19.8 %
45 à 59 ans	16.1 %	17.5 %	18.9 %
60 à 74 ans	10.5 %	9.2 %	11.5 %
75 ans ou plus	10.9 %	8.9 %	10.4 %

Source : INSEE, RP 1999-2007-2012-Exploitations principales

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025



Le taux des personnes âgées de 45 à 75 ans ou plus atteint 40.8% en 2012, contre 37.5% en 1999, confirmant la tendance au vieillissement de la population.

II.5 LES CONCLUSIONS DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population de JOUARRE se caractérise par :

- **une croissance marquée par deux périodes importantes de croissance de population : 1982-1990 (574 habitants) et 1999-2007 (670 habitants).**
- **Une stabilisation de la population en 2012 avec une faible croissance (19 habitants/an) enregistrée depuis 2007,**
- **Un nombre d'habitants par ménage en baisse (2.7 en 2012), avec un taux cependant supérieur au taux du département et de la région,**
- **Un solde migratoire positif qui contribue à la croissance de la population,**
- **Un taux de natalité très faible depuis 1968, ne compensant jamais le taux de mortalité,**
- **Un vieillissement de la population avec une hausse des personnes âgées de 45 à 75 ans et plus.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III. L'ANALYSE DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

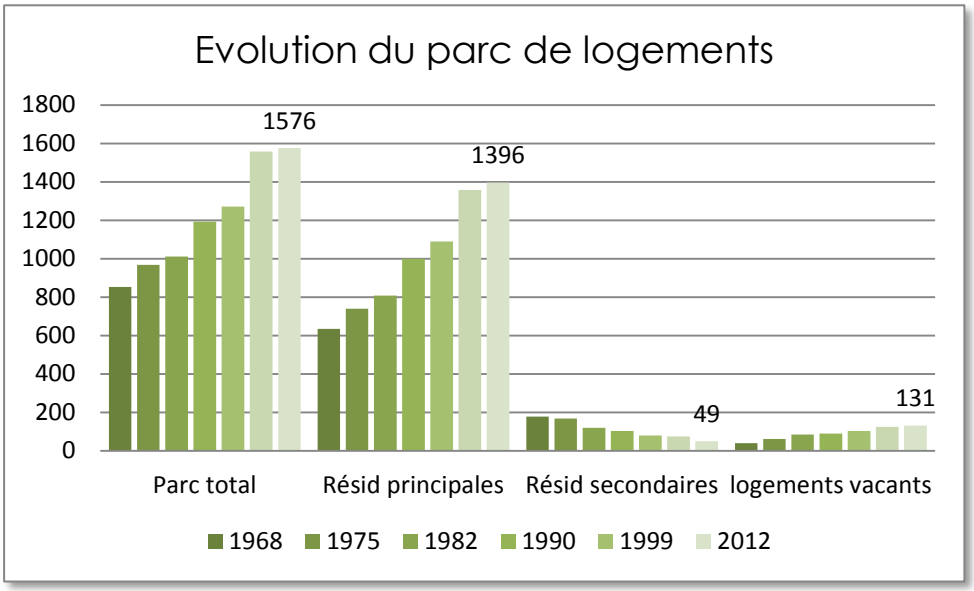
L'analyse du parc de logements de JOUARRE est fondée sur les données de recensement de 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 et 2012 fournies par l'INSEE.

III.1 LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Le tableau ci-après indique que le territoire de JOUARRE compte 1 576 logements en 2012.
En 2012, ces logements sont composés de résidences principales (1 396), de résidences secondaires (49) et de logements vacants (131).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total du parc de logements	852	968	1 011	1 192	1 271	1 557	**1 576**
Croissance du parc	*+116*	*+43*	*+181*	*+79*	*+286*	+19	-
Résidences principales	634	739	807	1 000	1 090	1 358	**1 396**
Croissance des résidences principales	*+105*	*+68*	*+193*	*+90*	*+268*	+38	-
Résidences secondaires	178	168	119	103	79	74	49
Logements vacants	40	61	85	89	102	125	131

Source : INSEE, RP 1968 à RP2012-Exploitations principales

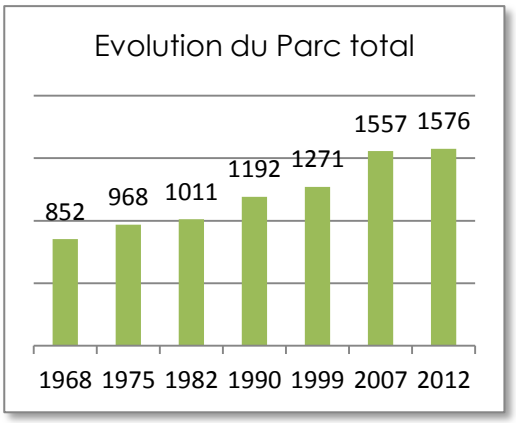


Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

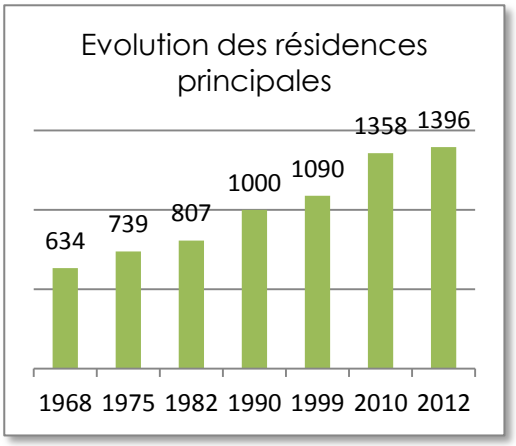
Le parc de logements total de la commune de JOUARRE a augmenté de 724 logements en 44 ans, passant de 852 logements en 1968 à 1576 logements en 2012.

Les fortes périodes de croissances de logements (1982 à 1990 et 1999 à 2007) sont concomitantes avec les périodes de croissance de population analysées dans le chapitre précédent.



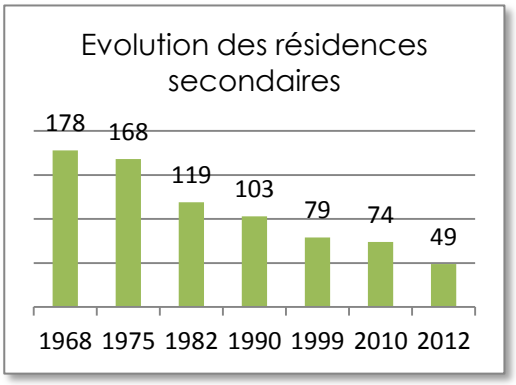
Les résidences principales ont régulièrement augmenté au sein du parc de logements entre 1968 et 2012, avec une forte hausse de 268 habitations entre 1999 et 2007.
Entre 2007 et 2012, la hausse des constructions s'est considérablement ralentie avec une hausse de seulement 38 résidences principales.

En 2012, le territoire de JOUARRE compte 1 396 résidences principales, soit 88.6% du parc total.



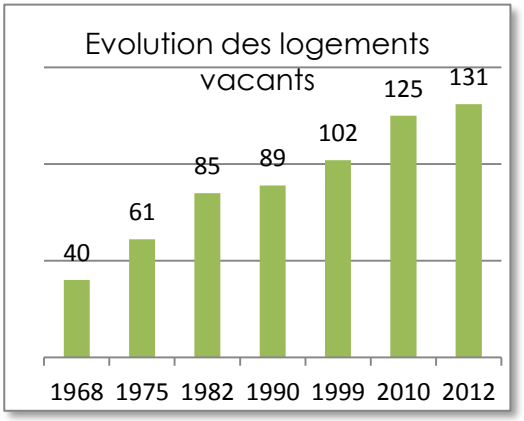
Les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1968, passant de 178 résidences à seulement 49 en 2012.

Les résidences secondaires, sur le territoire de JOUARRE ne représentent plus que 3.1 % du parc total.



Les logements vacants connaissent une forte augmentation, passant de 40 logements en 1968 à 131 logements en 2012.
Un taux de logements vacants de 5 à 6% est considéré comme normal pour permettre une bonne rotation des logements.

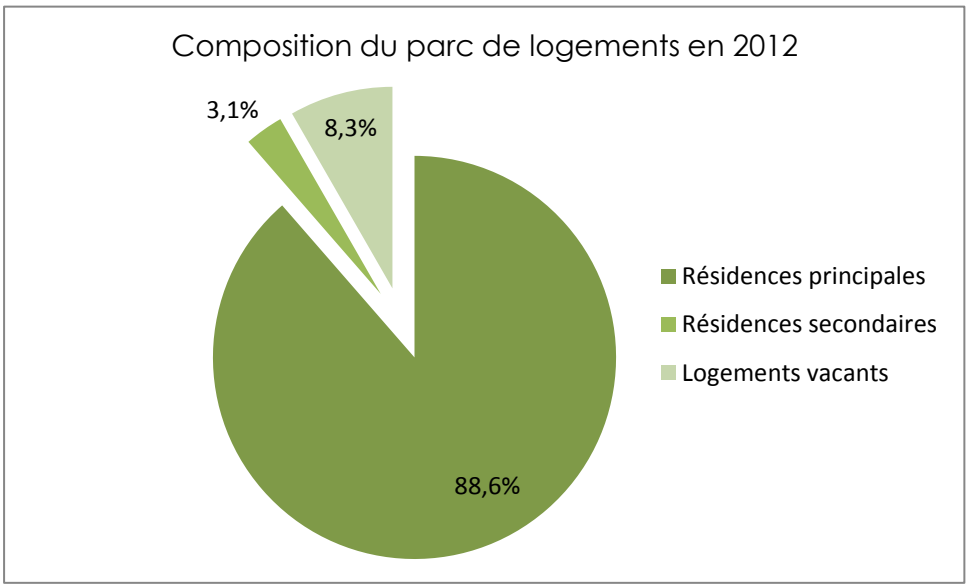
En 2012, la commune de JOUARRE enregistre un taux élevé de 8.3% de logements vacants mettant en évidence une offre de logements inadaptés à la demande.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

En 2012, le parc total de logements de JOUARRE se décompose de la manière suivante :

- Résidences principales : 88.6 %
- Résidences secondaires : 3.1 %
- Logements vacants : 8.3 %



La structure du parc de logements de JOUARRE en 2012 se caractérise par :

- **Une croissance constante du parc de logements avec deux périodes de croissance entre 1982-1990 (181 constructions) et 1999-2007 (286 constructions)**
- **Une part importante de résidences principales atteignant 88.6% du parc total de logements en 2012,**
- **Une baisse importante des résidences secondaires depuis 1975, pour ne représenter que 3.1% du parc total de logements en 2012,**
- **Un taux élevé de logements vacants, en constante hausse depuis 1999, pour atteindre 8.3% du parc total de logements en 2012,**

III.3 LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces par résidence principale révèle que le parc de logements est doté d'habitations de taille moyenne permettant l'accueil de familles avec des enfants. La croissance du nombre moyen de pièces par maison correspond aux constructions récentes plus grandes que les constructions anciennes.

Taille des résidences principales		
	1999	**2012**
Total des résidences principales	1 090	1 396
1 pièce	2.7 %	2 %
2 pièces	11.9 %	8.1 %
3 pièces	22.8 %	18.8 %
4 pièces	26.5 %	22.1 %
5 pièces et plus	36.1 %	49 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2012-Exploitations principales

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

En 2012, les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 49% des résidences contre 36.1 % en 1999. Les nouveaux logements construits depuis 2000 semblent avoir 5 pièces et plus.
En revanche, les logements de taille moyenne avec 2 et 3 pièces ne représentent plus que 26.9 % des résidences principales en 2012, contre 34.7 % en 1999.

L'évolution de la taille des résidences principales de JOUARRE en 2012, se caractérise par une hausse des logements de grande taille au détriment des logements de moyenne taille (2 et 3 pièces)

Catégories des occupants	1999	2012
Total des résidences principales	1 090	1396
Part des propriétaires	65.0 %	**70.4 %**
Part des locataires	30.3 %	27.4 %
Part des logés gratuitement	4.8 %	2.2 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2012-Exploitations principales

En 2012, 70.4 % des habitants de JOUARRE sont propriétaires de leur logement, contre 65.0 % en 1999.

Typologies des résidences principales	1999	2012
Total des résidences principales	1 273	1 576
Maisons	76.9 %	**79.3 %**
Appartements	21.0 %	19.6 %

Source : INSEE, RP 1999 et RP2012-Exploitations principales

Entre 1999 et 2012, l'évolution du parc de logements fait apparaitre davantage de maisons que d'appartements.

En 2012, les habitants de JOUARRE sont majoritairement des propriétaires, vivant dans des maisons de 5 pièces et plus.

Date d'achèvement du parc des résidences principales en 2012 (en%)			
	Avant 1946	De 1946 à 1990	De 1991 à 2009
JOUARRE	564	499	295
	41.5 %	36.7 **%**	21.7 **%**
SEINE ET MARNE	19.2 %	**55.8** %	25.0 %

Source : INSEE, RP 2012-Exploitations principales

Sur le territoire de JOUARRE, 41.5% des résidences principales ont été construites avant 1946. Les dernières résidences construites, datant de 1991 à 2009 représentent 21.7%.

Les résidences principales sont plus récentes dans le parc de logement de la SEINE ET MARNE que dans la commune de JOUARRE.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.4 LES LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX

Le parc de logements de la commune de JOUARRE comptabilise 459 logements sociaux, conventionnés *(Source : communale en 2016)*. Ce parc représente 33% des résidences principales de 2016.

III.5 L'HABITAT PRECAIRE

La commune de Jouarre fait partie de la SMEPA Marne-Ourcq, actuellement compétent pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. En juin 2010, l'aire d'accueil des gens du voyage de la Ferté-sous-Jouarre de 30 places a été ouverte au public, répondant ainsi à l'obligation, appliquée au SMEPA Marne Ourcq du Schéma départementale d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral.
En mai 2011 la commune de Jouarre a signalé la présence de plusieurs familles sédentarisées en situation précaire sur des parcelles privées non conformes.
Depuis 2014, la situation concernant la présence de plusieurs familles sédentarisées est régularisée.

III.6 L'HABITAT INSALUBRE

La commune de Jouarre traite depuis de nombreuses années l'habitat insalubre présent sur son territoire. En 2014, la commune a entrepris la requalification de la rue de la Croix Saint-Roch.

Les résidences principales de JOUARRE en 2012 se caractérisent par :

- **des propriétaires à 70.4%,**
- **des maisons individuelles à 79.3%, comportant 5 pièces et plus à 49.0%,**
- **une grande majorité de logements construits à 41.5% avant 1946,**
- **un ralentissement du rythme des constructions entre 1990 et 2004, avec 13.7 lgts/an contre 15.5 lgts/an entre 1975 et 1989.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.6 LES CONCLUSIONS DES DONNEES GENERALES SUR LE LOGEMENT

Le parc de logements de JOUARRE se caractérise par :

- **Une croissance constante du parc de logements avec deux périodes de croissance entre 1982-1990 (181 constructions) et 1999-2007 (286 constructions),**
- **Une part importante de résidences principales atteignant 88.6% du parc total de logements en 2012,**
- **Une baisse importante des résidences secondaires depuis 1975, pour ne représenter que 3.1% du parc total de logements en 2012,**
- **Un taux élevé de logements vacants, en constante hausse depuis 1999, pour atteindre 8.3% du parc total de logements en 2012,**
- **des propriétaires à 70.4%,**
- **des maisons individuelles à 79.3%, comportant 5 pièces et plus à 49.0%,**
- **une grande majorité de logements construits à 41.5% avant 1946,**
- **une augmentation du rythme des constructions entre 1991 et 2009, avec 16.3 lgts/an contre 11.3 lgts/an entre 1946 et 1990.**
- **Un taux de logements sociaux de 33% du parc des résidences principales.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV. L'ANALYSE DU MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS DANS LA COMMUNE

La croissance démographique enregistrée durant les différentes périodes intercensitaires résulte du rapport croisé entre les quatre phénomènes suivants :

- Le phénomène de renouvellement,
- Le phénomène de desserrement,
- La prise en compte des logements vacants,
- La prise en compte des résidences secondaires.

IV.1 LE PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1991 et 2009 :
Le parc de logements s'accroît de 373 logements alors que seulement 295 logements ont été construits au cours de cette période.
295 – 373 logements = **78 logements ont été récupérés par le renouvellement urbain**, soit 6.5% du parc de 1991.

IV.2 LE PHENOMENE DE DESSERREMENT

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.
En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.…

A l'échelle départementale, le phénomène de desserrement est clairement mis en évidence avec le passage d'un nombre d'occupants par résidence principale évoluant de 2.9 en 1991 à 2.6 en 2009.

A JOUARRE, ce phénomène est également remarqué avec un desserrement passant de 2.9 en 1991 à 2.7 habitants par logement en 2009.

L'analyse du phénomène de desserrement de la population sur les périodes passées permet de comprendre les mécanismes de consommation de logements afin de prévoir les besoins futurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Entre 1991 et 2009 :
Passage de 2.9 à 2.7 personnes par résidence principale.
3 274 (population résidente de 1991) / 2.9 = 1 128
1 128 – 1 000 (résidences principales en 1991) = 128 résidences principales.
Ainsi 128 logements ont été nécessaires pour compenser le phénomène de desserrement.

IV.3 LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante:

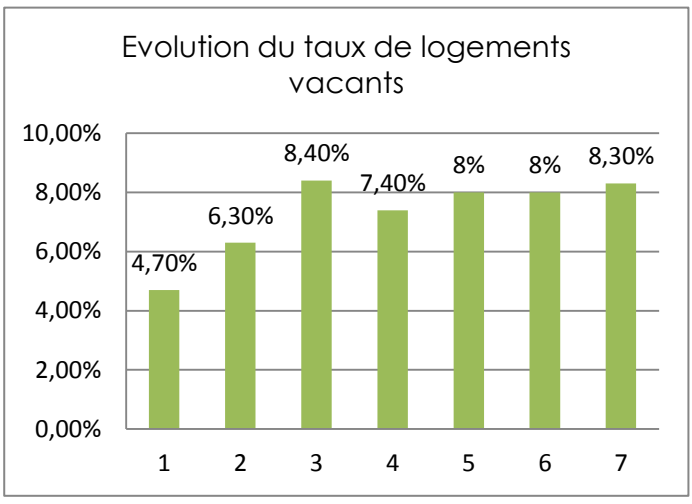
- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.*

Dans la commune de JOUARRE, le parc de logements vacants représente :

	Nbre de logements vacants	%	Parc de logements
1968	40	4.7	852 =100
1975	61	6.3	968
1982	85	8.4	1011
1990	89	7.4	1192
1999	102	8.0	1271
2007	125	8.0	1557
2012	131	8.3	1576

Sources : INSEE/RP 1968 à 2012 – Exploitations principales

Entre 1991 et 2009, le taux de logements vacants est passé de 7.4% à 8.3%. L'augmentation des logements vacants a engendré la perte de 37 résidences principales. Au premier janvier 2014, le taux de logements vacants est identique à celui de 2012.



Si en 1968 et 1975, le nombre de logements vacants était suffisant sur le territoire de JOUARRE pour permettre une bonne rotation de

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

la population dans le parc de logements, depuis 1982, ce taux est trop élevé avec 131 logements non occupés en 2012.

De manière générale, le niveau de logements vacants est élevé sur le territoire de JOUARRE, démontrant une inadéquation entre l'offre de logements et les besoins de la population.

Un retour vers un taux de logements vacants à 6% serait donc retenu dans les hypothèses de calcul des besoins.

IV.4 LA VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut représenter de nombreux logements en fonction de l'attractivité touristique de la commune.
Dans la commune de JOUARRE, les résidences secondaires ne représentent que 3.1% du parc total de logements en 2012.
Le passage de 101 résidences secondaires en 1991 à 54 en 2009 permet de réinjecter 47 logements au sein des résidences principales.

La commune de JOUARRE n'a pas la vocation spécifique d'une commune touristique. C'est pourquoi, son taux de résidences secondaires a fortement baissé depuis 1968.

Un maintien de ce taux de résidences secondaires serait donc retenu dans les hypothèses de calcul des besoins.

IV.5 LE RECAPITULATIF DES PERIODES INTERCENSITAIRES

L'analyse des périodes intercensitaires précédentes a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcement l'accroissement du parc de logements. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1991 et 2009 :	
Phénomène de renouvellement du parc	+78
Desserrement : passage à 2.9 à 2.7	-128
Logements vacants : augmentation des lgts vacants : 90 à 127	-37
Parc de résidences secondaires : diminution des résid. Sec. : 101 à 54	+47
TOTAL	**-40**

Entre 1991 et 2009, 40 logements ont été consommés par les quatre phénomènes (renouvellement, desserrement, vacants, et secondaires), décrits ci-dessus. Au cours de cette période, 295 logements construits.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.6 PREVISION DEMOGRAPGHIQUE DE LA COMMUNE DE JOUARRE

IV.6.1 POUR MAINTENIR LA POPULATION

Il s'agit ici de calculer de manière théorique **le nombre de logements qui serait à construire à l'horizon des 18 ans du PLU** pour que la commune **conserve son nombre d'habitants depuis le dernier recensement.**
Différents phénomènes peuvent jouer sur ce besoin de construction de logements :

- La réduction de la taille des ménages ou desserrement,
- Le renouvellement nécessaire du parc,
- La prise en compte de la vacance des logements, voire des résidences secondaires (même si sur le territoire, ce dernier point est marginal).

EN PRENANT EN COMPTE SEULEMENT LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

La taille des ménages sur la commune de Jouarre est de **2,70** personnes (source INSEE 2012). Elle reste largement supérieure à la moyenne française (2,3). On peut supposer que la réduction va encore se poursuivre d'ici 2030 (d'après l'INSEE pour la France : 2,04 en 2030).

Nous retiendrons donc ici **l'hypothèse de la baisse du nombre de personne par ménage sur la période 2012-2030.**
Taille des ménages projetée en 2030 : **2,44 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale)**
Avec cette taille des ménages en 2030, calculons le nombre de logements nécessaires pour prendre en compte le desserrement des ménages de la commune de Jouarre à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2030 (Identique à 2012)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
4253	/ 2,44	= 1743

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
1743	1396	= 347

Au total, 347 résidences principales sont nécessaires pour maintenir la population de Jouarre à l'horizon 2030 en prenant en compte seulement le desserrement des ménages.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.6.2 LE SCENARIO DU SDRIF

La loi du 3 juin 2010, relative au projet du GRAND PARIS définit un objectif ambitieux de 70000 logements par an, à l'échelle des grands bassins d'habitat. Selon la Territorialisation de l'Objectif Logement (TOL), le département de la SEINE ET MARNE s'est vu attribué un objectif de 8 701 constructions neuves par an.
Le Plan Local d'Urbanisme devra démontrer de quelle manière la commune de JOUARRE participe, à sa hauteur, à atteindre cet objectif.

Afin de satisfaire aux objectifs de mixité sociale et aux objectifs régionaux, le nombre de logements sociaux devra présenter environ 30% de la construction neuve en moyenne régionale.

La commune de JOUARRE dispose de 459 logements sociaux (en 2016) au sein de son parc de résidences principales soit 33% des logements. L'objectif de 30% de logements aidés est déjà atteint sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

V. LES ENJEUX ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

Les conclusions des analyses des données socio-économiques et démographiques de JOUARRE permettent de définir **les enjeux suivants en matière** :

En matière d'économie :

Favoriser la création d'emplois sur le territoire,
Faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois,
Maintenir l'attractivité des commerces et services présents sur le territoire,
Pérenniser les activités agricoles existantes et permettre leur développement.

En matière de démographie :

Favoriser l'arrivée de jeunes ménages avec des enfants pour rajeunir la population.

En matière de logements :

Favoriser la réhabilitation ou la rénovation des logements vacants afin de les réintroduire dans le parc résidentiel.
Permettre la création de petits logements pour le maintien des personnes âgées sur le territoire.
Poursuivre une croissance modérée des constructions nouvelles.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

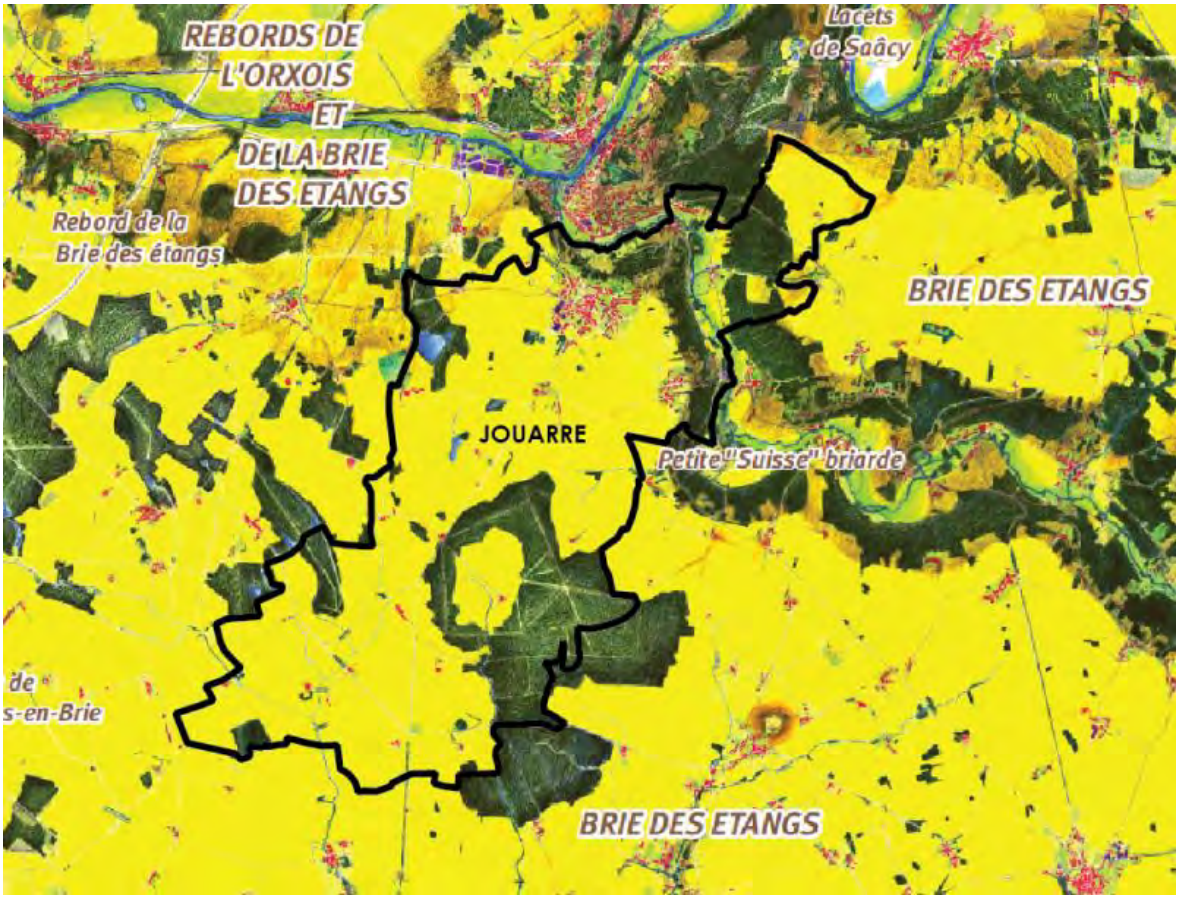
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE NATUREL

I.1 LES GRANDES ENTITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.1.1 LE GRAND PAYSAGE

Selon l'atlas des paysages de SEINE ET MARNE, le territoire de JOUARRE appartient à l'unité de paysage de la BRIE DES ETANGS (ou BRIE Laitière).



Source : Atlas des paysages de SEINE ET MARNE

Le plateau de la BRIE des Etangs constitue un grand ensemble limité par la Vallée de la MARNE au Nord et de l'AUBETIN au Sud.
Depuis le milieu du 19ème siècle et tout au long du 20ème siècle, le drainage et l'utilisation des amendements ont transformé le paysage du plateau. Les paysages des terres lourdes et imperméables du plateau, ponctués de mares et d'étangs, ont aujourd'hui pratiquement disparu. Des vestiges restent cependant perceptibles et constituent une ressource patrimoniale importante.

Vu sur le grand paysage de JOUARRE depuis la RD407

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le territoire de JOUARRE est inclus dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional « BRIE et des Deux MORIN », engagé depuis juin 2007. Les 150 000 hectares de la BRIE et des Deux MORIN, situés au Nord-Est de la SEINE ET MARNE, représentent un territoire remarquable, par son patrimoine naturel et bâti d'intérêt national et européen. Il correspond surtout à un ensemble rural original et de grande valeur pour la métropole francilienne. Ce territoire reste un lieu privilégié de l'élevage laitier, un espace agricole et une des rares zones bocagères D'ILE-DE-FRANCE. Il joue d'ailleurs un rôle majeur dans les continuités écologiques au sein du bassin parisien assurant des liaisons vers les forêts picardes et les régions de l'Est.

I.1.2 LE PAYSAGE RAPPROCHE

Le territoire de JOUARRE s'inscrit au cœur du plateau agricole BRIARD s'étendant sur un relief très faible, marqué par des Rus peu profonds.

Vue sur le paysage lointain au cœur du territoire de JOUARRE depuis la RD402

Si les plateaux agricoles permettent le développement d'une agriculture intensive dont la pérennité garantit la qualité du grand paysage, une prise en compte accrue des enjeux environnementaux doit être assurée au sein du PLU.

Les massifs forestiers, les hameaux et les villages ponctuent le plateau ou l'activité agricole domine.

Vue sur la forêt de CHOQUEUSE depuis la RD402

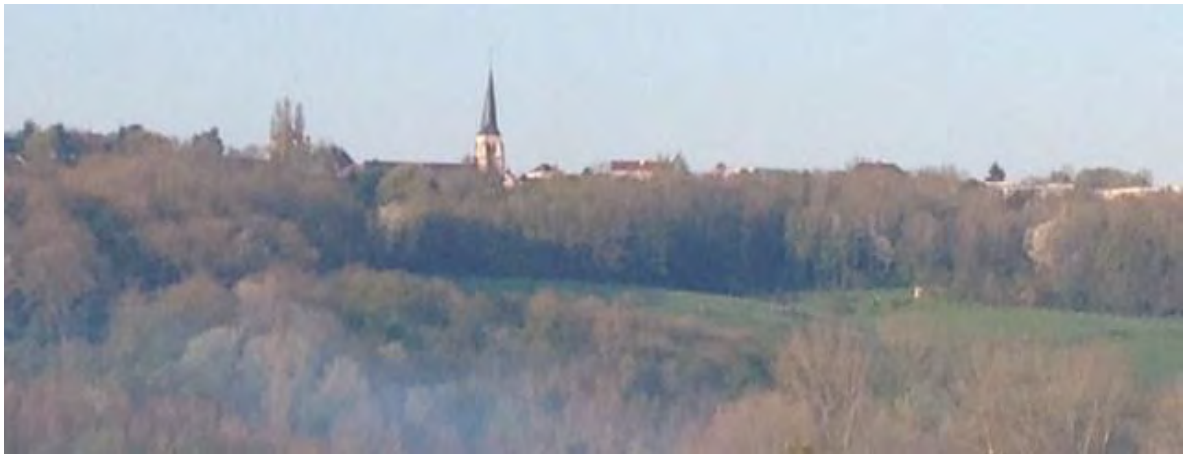
Vue sur le plateau agricole ponctué de boisements et de hameaux, depuis la route de 7 sorts.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le tissu urbain du village marque le paysage avec des éléments verticaux symboliques et reconnaissables (château d'eau, clocher de l'église..)

Vue sur le paysage d'entrée de bourg depuis la RD402

Vue sur la vallée boisée qui borde le nord du territoire de JOUARRE, depuis la RD603



Vue sur l'église de Jouarre depuis le hameau de COURCELLES (RD204)

Le territoire de JOUARRE s'inscrit dans le plateau cultivé briard qui constitue un large ensemble, limité par la vallée de la MARNE au nord et la vallée de l'AUBETIN au sud.

Depuis le milieu du 19ème et tout au long du 20ème siècle, le drainage et l'utilisation des amendements ont concouru à la mutation des paysages qui se sont progressivement ouverts. Les petites propriétés pratiquent l'agriculture extensive laissant place, peu à peu, aux grandes exploitations céréalières.

Les perceptions visuelles sensibles sur le village devront être préservées au sein du PLU, afin de maintenir l'identité du paysage de JOUARRE

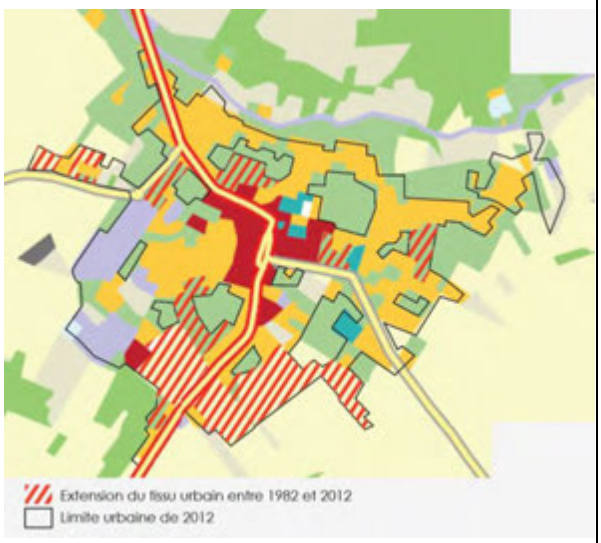
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.2 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 30 ANS

Depuis 1982, l'occupation du sol de JOUARRE a évolué principalement dans le bourg, maintenant la structure des hameaux. Le tissu urbain s'est développé principalement au Sud et en entrée de village Est, sur des espaces agricoles et des espaces ouverts artificialisés.

Les surfaces naturelles ainsi consommées depuis ces 30 dernières années, représentent environ 18.4 hectares environ.

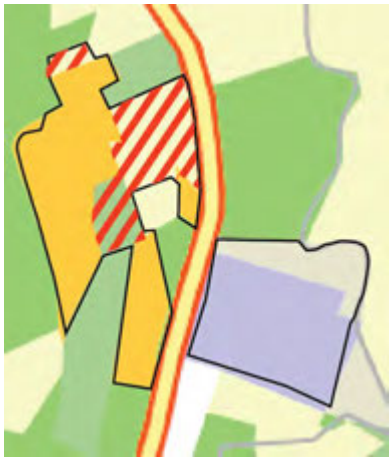
(Illustration : « Mode d'Occupation des Sols - 2012»)

Mode d'occupation du sols 1982	Mode d'occupation du sols 2012
	

Si la morphologie des hameaux a été préservée de manière générale ces 30 dernières années, certains d'entres eux ont tout de même subi de la densification et de l'extension, comme dans les hameaux du PETIT GLAIRET et du GOUFFRE ET LE VILLAGE DE ROMENY

PETIT GLAIRET

VILLAGE DE ROMENY



Le GOUFFRE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.3 L'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS 11 ANS

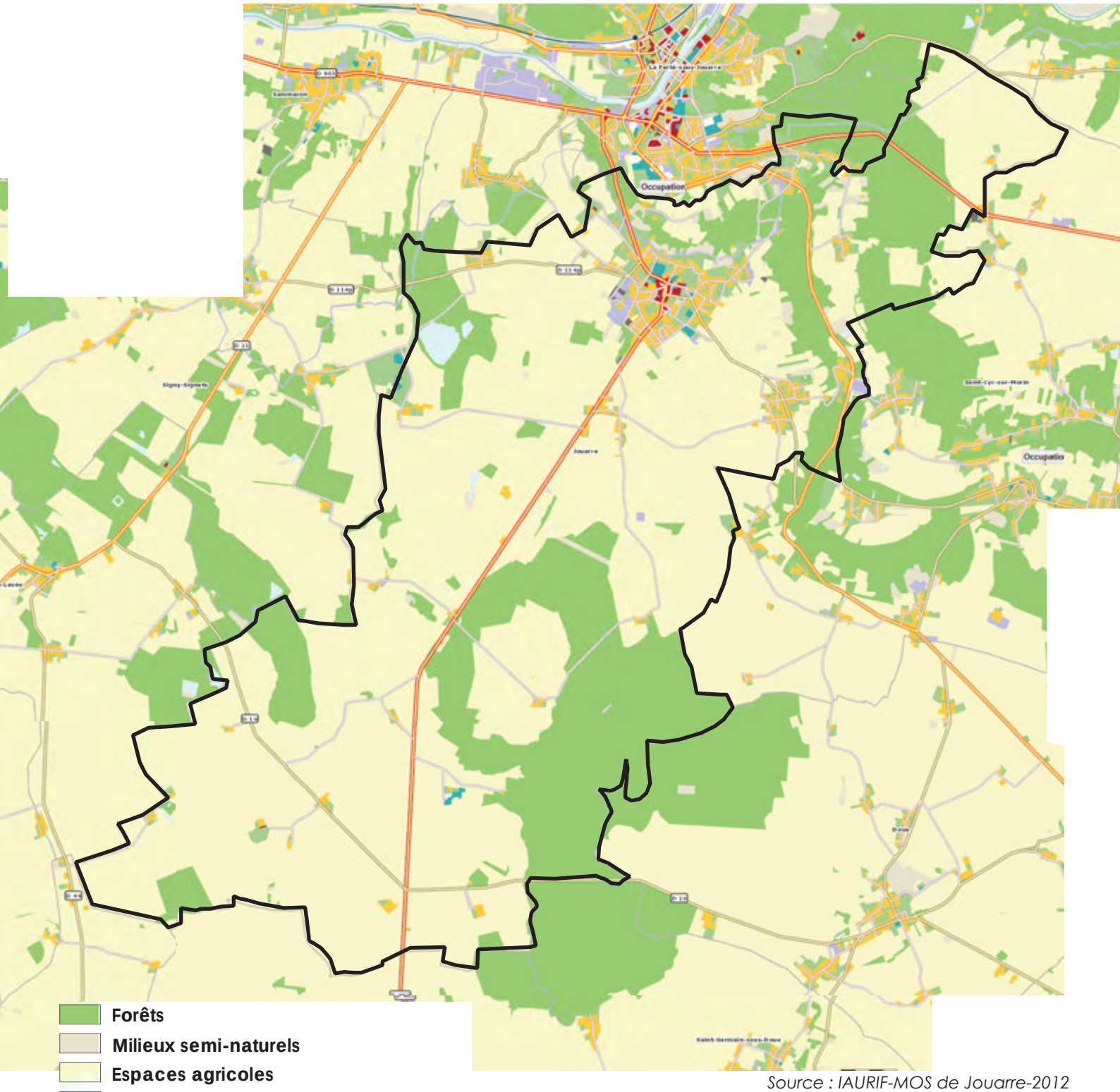
La consommation d'espace au cours des 11 dernières années est mesurée par comparaison de photo aérienne entre 2003 et 2014.
Depuis 2003, le tissu urbain s'est développé principalement au Sud et en entrée de village Est, sur des espaces agricoles et des espaces ouverts artificialisés.
Les surfaces naturelles ainsi consommées depuis ces 11 dernières années, représentent environ 13,9 hectares environ pour le centre-bourg et 0,7 hectare pour le village de ROMENY.

Consommation d'espace entre 2003 et 2014 sur le centre-bourg

Consommation d'espace entre 2003 et 2014 sur Romeny

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 16/10/2025
Date de réception préfecture : 16/10/2025

MODE D'OCCUPATION DES SOLS - 2012



- Forêts
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges et chantiers

Source : IAURIF-MOS de Jouarre-2012
(Sans échelle)

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Photo aérienne 1999

Photo aérienne 2003

Photo aérienne 2008

Photo aérienne 2012

Les nouvelles limites urbaines de ces hameaux, montrent bien de quelle manière le tissu urbain s'est densifié et développé dans des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte routière et d'un cadre de vie verdoyant, dans la vallée du PETIT MORIN.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

1.4 LES POTENTIALITES DU TISSU URBAIN

La commune a souhaité établir un recensement des potentialités de densification de son territoire. Les potentialités à court, moyen et long terme ont été relevées sur le territoire totalisant 9,92 hectares.
Le centre-bourg compte environ 6,5 hectares de « dents creuses », potentialité de densification. Le village de Romeny environ 1,5 hectare, le hameau du Glairet 1,2 hectare, le hameau de Courcelles-sous-Jouarre 0,5 hectare, et le hameau des Corbiers 0,25 hectare.

Depuis le début de la procédure d'élaboration du PLU, la commune enregistre des projets de densification de son centre-bourg.

Situé rue Milon un projet de 27 logements est en cours de construction.

Situé sur la Grande Place, un projet de 18 logements est en cours à la place de l'Hôtel.

La commune compte 9,92 hectares de potentialités de densification sur son territoire.

Echelle : 1/5 000

0 160 320 m

2015.0151/mxd/PLU_2017_08 Approbation.mxd

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Légende du Centre-Bourg

- Potentialités de densification 6,5 ha
- Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zonage

Esri France - IGN

Echelle : 1/2 500

0 80 160 m

2015.0151/mxd/PLU_2017_08 Approbation.mxd

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

LA RUE CREUSE

LES PRES DE ROMENY

AU BAZIN

LA LOUCHETTE

LA CROIX DE ROMENY

LA VACHERIE

LES CLOS DE LA VACHERIE

LES CLOS NEUFS

LES CLOS DE LA FRICHE

ROMENY

LES LONGS REAGES

LES ALLAINES

LE CHAILLOT

LE GRAND CHAILLOT

LES DOMALAINES

SUR LES CHAUDS FOURS

SUR LE BOIS DU RU

LE BOIS DU RU

HAMEAU DE VERNEUIL

Chemin rural dit des Prés

Chemin rural de Glairet à Romeny

RD n°114 de Jouarre à Rebais

CR dit de la croix

CR dit de la Vacherie

Ruelle A. Besnard

Rue de la Treille

Rue du Poncelet

Rue du Tordoir

Ruelle à Besnard

Route de Glairet

Rue du Cloud

(R.D.n°114) GrandeRue

Rue de la Mare

Rue du Rû de Vroil

Voie communale N°9 de Romeny à St-Cyr

CR dit Vieille Rue

CR dit du Rû du Véroux

Chemin rural dit Petite Rue Jean

CR dit du Rousseau du Véroux

Voie Communale n°14

Sente dite de Romeny

EB

A

UB

N

Légende de Romeny

- Potentialités de densification 1,5 ha
- Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zonage

Esri France - IGN

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

LE ROUGERIAU
LE CHAMP DU BOSQUET
LE PONT CABLIN
HAMEAU DE GLAIRET
LE FOUART DES MORTS
BEL AIR
LA BERGERIE
CHENNEVIERES DE GLAIRET
LE BASSIN
L'ORME ANGLAIS
HAMEAU LE PETIT GLAIRET
LE CHAMP DU PUITS
CHEMIN DES MEUNIERS
LA CROIX GILES ROTY

CR de Faremoutiers à Jouarre
CR de Glairet à Balleau
Route départementale n°402 de Chaumes-en-Brie à Nanteuil-sur-Marne
Rue de Glairet
Chemin rural dit des Prés
Chemin rural dit de Glairet à Rommeny
Voie communale N°12 de Glairet à la Borde
Chemin rural dit de la Croix Giles Roty
Chemin des Meuniers

UX
UC
UB
UB
ER 02
A

Echelle : 1/2 500

0 80 160 m

2015.0151/mxd/PLU_2017_08 Approbation.mxd

Légende Hameau du Glairet

- Potentialités de densification 1,17 ha
- Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zonage

Echelle : 1/5 000

0 160 320 m

2015 0151/mxd/PLU 2017_08 Approbation.mxd

Arrêté de révision de prescrit
CC2 2024/CAV-SOGEARU/D-2025-128-DE
Date de transmission : 03/07/2025
Date de réception préfecture : 03/07/2025

Légende du Hameau Courcelles-sous-Jouarre

- Potentialités de densification 0.55 ha
- Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zonage

Esri France - IGN

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Echelle : 1/2 500

0 80 160 m

...\2015.015\mxd\PLU_2017_08 Approbation.mxd

LE BOIS DES CORBIERS

CR du Bois des Corbiers

Route Départementale N°114 de Jouarre à Signets

N

BOIS DU PETIT PEREUSE

CHAMP GUILLEMAIN

ROUTE DE PEREUSE

Chemin rural de Pereuse à Jouarre

Chemin rural dit de Meaux

ETANG ET FRICHES DE PEREUSE

Voie communale N°1

A

UB

Grande rue

Rue de la Grande noyée

Impasse de Sept Sols

Rue des Fossés

Grande place

Rue des Fossés

LES CORBIERS

Rue des Fossés

CHAMP BABILLE

LES GROUETTES DE LA BORDE JEANNELLE

Rue de Signets (R.D.n°114p)

Route Départementale N°114p

PRES LES BOIS DE VENTEUIL

Légende du Hameau Les Corbiers

- Potentialités de densification 0.23 ha
- Lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Zonage

Esri France - IGN

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.5 LES ESPACES NATURELS

I.5.1 LES ESPACES AGRICOLES

Le vaste territoire de JOUARRE s'inscrit dans le plateau de la BRIE, pour le Sud du territoire, où les terres agricoles exploitées sont classées en Grandes Cultures. L'agriculture est la principale activité qui contribue à l'entretien des espaces ruraux du territoire.

Cette activité agricole est très diversifiée sur le territoire communal de JOUARRE avec :

- La culture de céréales,
- L'élevage d'animaux (ovins, équins et bovins)
- La production maraichère.

Le territoire de JOUARRE s'inscrit également dans la Vallée du PETIT MORIN, encaissée entre deux versants aux reliefs marqués et couverts de boisements, et où la plaine est occupée par des prairies et des espaces cultivés.

En 2012, les « grandes cultures » et les « autres cultures » totalisent 2768.58 hectares, soit 68.9% de la superficie totale du territoire de JOUARRE. *(Source : IAURIF-MOS 2012)*

La commune de JOUARRE recense 18 sièges d'exploitation sur son territoire, avec des activités agricoles variées :

4 d'entre eux font de l'élevage avec des vaches laitières ((Ferme de LA BROSSE, Ferme le GRAND BALLEAU, Ferme LES CORBIERS et Ferme de VANRY)

1 d'entre eux fait de la culture de légumes, de type maraîchage (Ferme de LA BROSSE).

Les autres sièges d'exploitation cultivent principalement des céréales (à l'exception du riz), de légumineuses et de graines oléagineuses.
La moyenne des surfaces d'exploitation est de 155 hectares par siège, variant de 85 hectares à 300 hectares.
Les récoltes sont collectées dans la coopérative Agricole VALFRANCE, située à La FERTE-SOUS-JOUARRE.

La commune de JOUARRE se situe dans l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « BRIE de MELUN » et dans l'aire géographique de production, d'affinage et de transport de l'AOC « BRIE de MEAUX ». Une fromagerie implantée dans le village de JOUARRE, récolte des fromages issus du terroir briard (brie de MEAUX AOC, brie de MELUN AOC et brie de PROVINS) pour les affiner dans leurs caves.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

(Voir : DEUXIEME PARTIE : ANALYS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT/II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN/ II.2.3.1 Les activités agricoles)

La pérennisation des terres agricoles et des exploitants sur le territoire de JOUARRE est un enjeu important pour la commune. Les extensions et constructions de bâtiments nécessaires au développement économique de ces exploitations devront être rendues possible au sein du PLU, ainsi que la réhabilitation des anciens corps de ferme en logements.

I.5.2 LES ESPACES BOISES

Le territoire de JOUARRE possède environ 1 000 hectares de surfaces boisées, soit 25% du territoire. Ces ensembles boisés ont un triple intérêt local :

- Un intérêt sylvicole, ils participent à la production d'un matériau renouvelable qui sert à la production d'énergie ou la fabrication de produits industrialisés,
- Un intérêt écologique, dans la mesure où ces grands massifs sont des lieux abritant une faune et une flore qui sans être exceptionnelles, participent néanmoins à la variété des milieux et à l'équilibre de la chaîne écologique,
- Un intérêt paysager, en tant qu'éléments structurants de la trame paysagère locale.

Les boisements de la vallée du PETIT MORIN.

Au Nord-Est du territoire, la vallée boisée du PETIT MORIN marque les coteaux et forment des massifs boisés denses qui s'entremêlent aux hameaux de COURCELLES, PRES DE COURCELLES, VANRY, LE GOUFFRE et le village de ROMENY. Ils regroupent le Bois de CHARTIERE, le Bois de MORAS et le Bois du RU.

Cet ensemble boisé constitue un massif de plus de 100 hectares autour duquel doivent s'appliquer des lisières de protection de 50 mètres. Ce massif est également inscrit au SDRIF, comme étant un espace boisé à protéger.

La Forêt domaniale de CHOQUEUSE.

Au centre du territoire, la Forêt domaniale de CHOQUEUSE marque le plateau agricole de la Brie des ETANGS. Elle d'étend sur 453 hectares composées principalement de chênes, de hêtres et de frênes. Elle est le refuge d'une faune diversifiée avec des renards, des sangliers, des chevreuils, des faisans, des lapins, des lièvres et des bécasses.

La Forêt domaniale de CHOQUEUSE est découpée de manière géométrique par plusieurs chemins (route des ABBESSES, route du BATARDEAU, route du MARAIS, route MONTMORIN).

Historiquement, elle faisait partie des terres qui ont été cédées par LOUIS LE PIEUX à l'Abbaye de JOUARRE. C'est en 1790, après la Révolution que la forêt devient un bien national. Aujourd'hui encore, elle est la propriété de l'État français, qui en délègue la gestion à l'Office National des Forêts. Elle est contiguë au bois de Doue, qui constitue un petit Espace Naturel Sensible départemental.

Forêt de CHOQUEUSE

Au XVIIIème siècle

Au XIXème siècle

Au XXIème siècle

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 20/10/2025
Date de réception préfecture : 20/10/2025

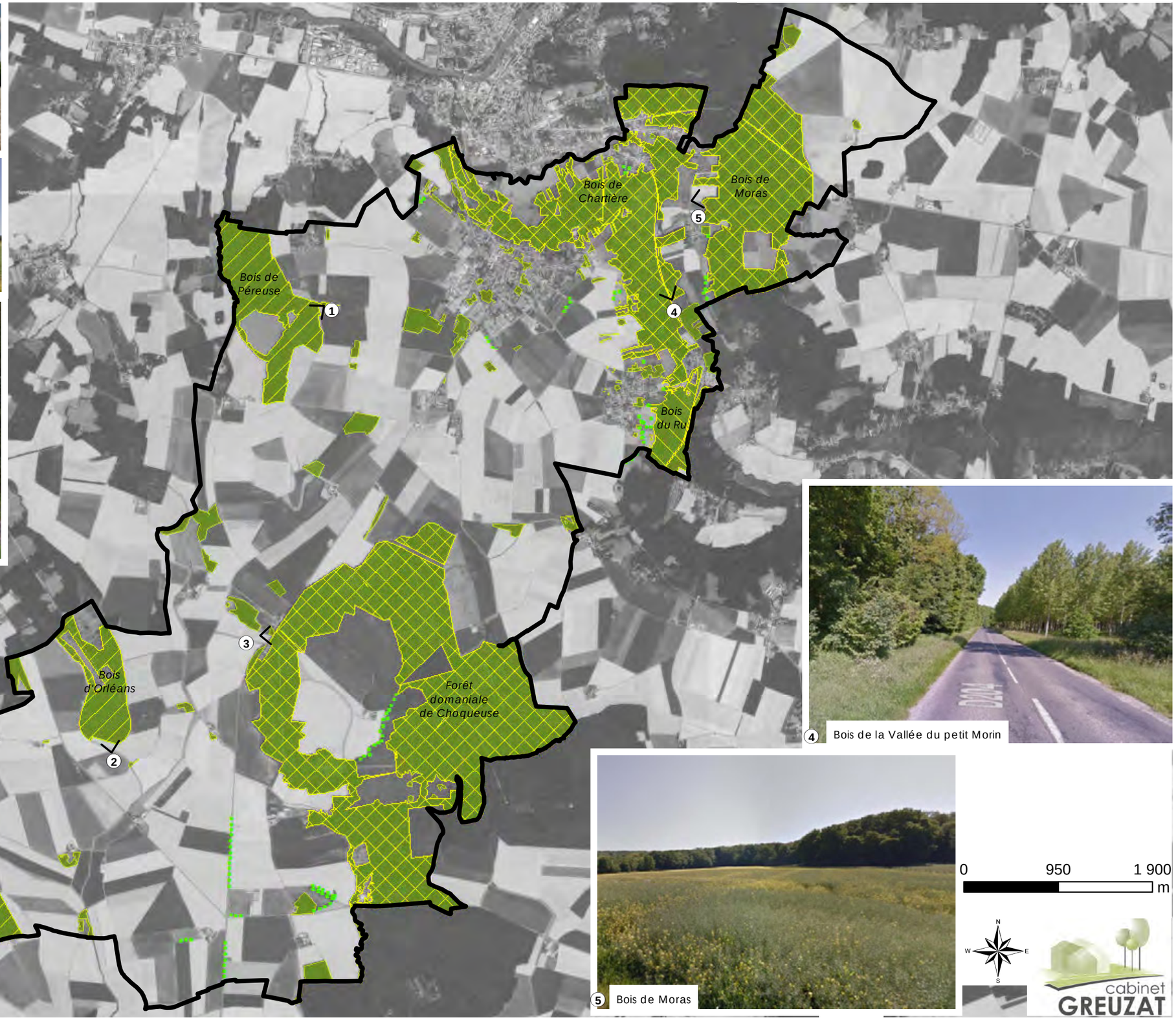
BOIS ET ESPACES BOISES DU TERRITOIRE

Echelle : 1/40 000

1 Bois Péreuse

2 Bois d'Orléans

3 Fôret domaniale de Choqueuse



Alignement d'arbres

Massif boisé de plus de 100 ha

Massif boisé à préserver au SDRIF (27/12/2013)

Espace boisé

4 Bois de la Vallée du petit Morin

5 Bois de Moras

0 950 1 900 m

N W E S

cabinet GREUZAT

Source:

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La Forêt domaniale de CHOQUEUSE constitue un massif de plus de 100 hectares autour duquel doivent s'appliquer des lisières de protection de 50 mètres. Ce massif est également inscrit au SDRIF, comme étant un espace boisé à protéger.

Le Bois de PEREUSE.

Au Nord-Ouest du territoire, le Bois de PEREUSE encercle l'Etang de PEREUSE. Ce massif est inscrit au SDRIF, comme étant un espace boisé à protéger.

Le Bois d'ORLEANS.

Au Sud-Ouest du territoire, le Bois d'Orléans pénètre sur le plateau de JOUARRE depuis le territoire de SIGNY-SIGNETS.
Ce massif est inscrit au SDRIF, comme étant un espace boisé à protéger.

Les massifs boisés participent à un équilibre biologique sur le territoire agricole cultivé, qu'il convient de préserver au sein du PLU. En plus d'être des éléments identitaires du territoire, ils constituent des milieux humides naturels, refuges de la faune et de la flore.

I.5.3 LES ELEMENTS DE VEGETATION STRUCTURANTS

L'alignement d'érables le long de la RD402 en entrée de territoire Sud, marque fortement le paysage. L'axe rectiligne de la voie est souligné par cet accompagnement végétal qui en fait un élément de repart sur le plateau cultivé.

L'alignement de hauts conifères, le long de la pépinière en bordure de la RD402, masque la présence des serres et ponctue le plateau d'un repère visuel lointain.

Les alignements de Tilleuls :

- dans le hameau de VENTEUIL, souligne de part et d'autre le chemin qui mène jusqu'au Château de VENTEUIL.
- en entrée de centre bourg de JOUARRE depuis la Rue du Général LECLERC, constituent une transition entre le milieu naturel et agricole du plateau et l'entrée dans le tissu urbain résidentiel.
- en entrée de centre bourg de JOUARRE depuis la Route de LA FERTE marquent la transition entre le coteau boisé et le tissu urbain.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

- taillés en rideaux et implantés autour de la place centrale de la mairie, soulignent la morphologie rectangulaire de l'ensemble construit et de l'espace urbain public.

La préservation de ces éléments de végétation structurants, constitue un enjeu identitaire important pour le repérage de la présence urbaine et de la fonctionnalité des paysages.

I.6 LA TOPOGRAPHIE

Le très vaste territoire JOUARRE s'inscrit dans le plateau agricole de la BRIE, en bordure de la Vallée du PETIT MORIN.

Le point bas du territoire est situé au Nord, dans la Vallée du PETIT MORIN, avec 56 mètres NGF, tandis que le point haut est localisé au centre du territoire sur le plateau avec 160 mètres NGF.
Le centre bourg de JOUARRE est implanté en bordure de la Vallée entre 130 et 150 mètres NGF.

Les hameaux LES CORBIERS et le PETIT GLAIRET sont situés sur le plateau à une altimétrie comprise entre 150 et 160 mètres NGF.
Les hameaux LE GOUFFRE, PRES DE COURCELLES, COURCELLES et PENTE DE COMPORTE et le village de ROMENY, sont enclavés dans la vallée avec des altimétries comprises entre 120 et 60 mètres NGF.

(Illustration : « Topographie du territoire»

I.7 LA GEOLOGIE

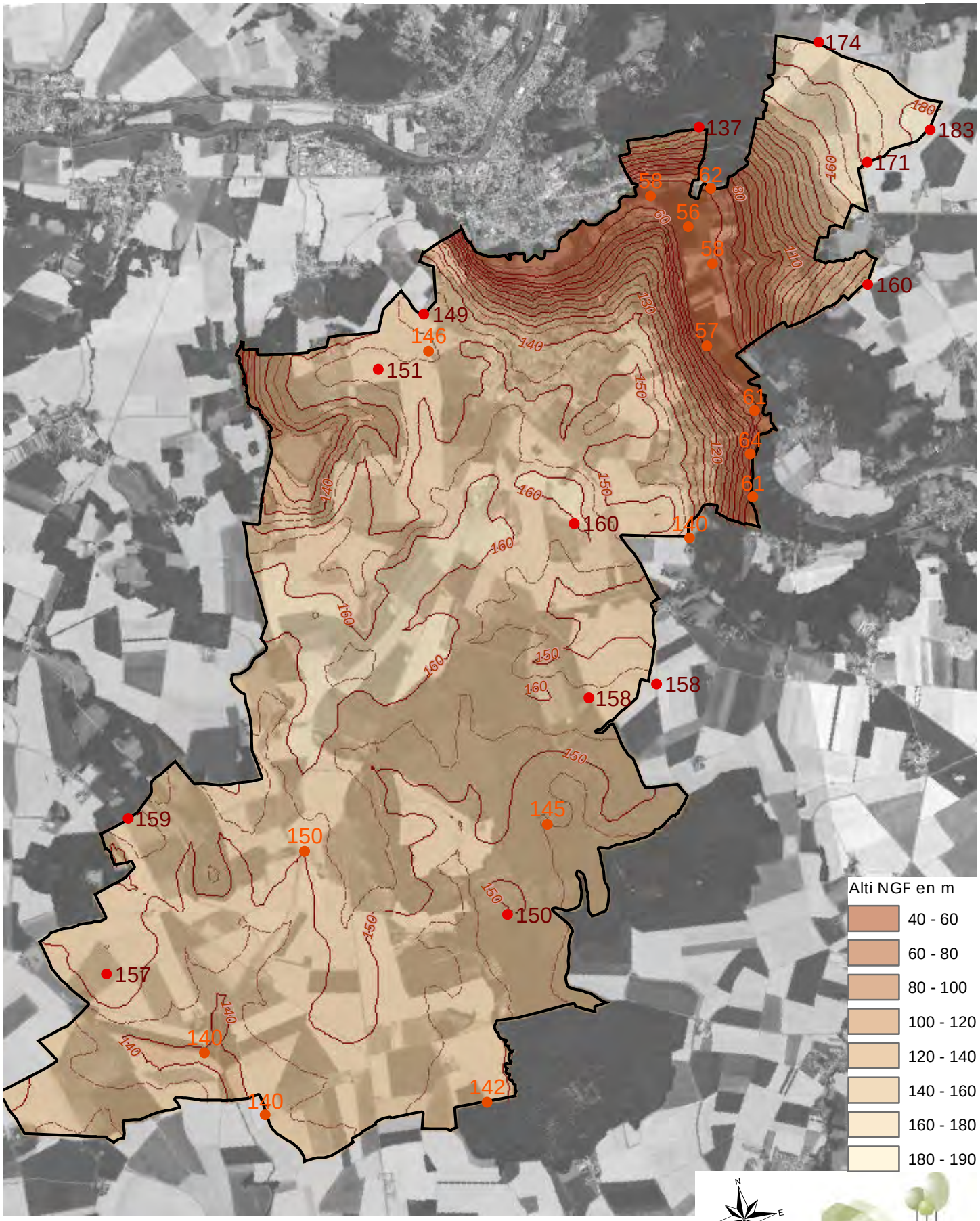
Le territoire de JOUARRE est situé géologiquement sur l'assise structurelle du calcaire de Brie.
Cette formation se présente en forme discontinue, partiellement transformée en meulière, voire en argile brun.
Les dalles de meulières dont la partie supérieure se transforme en argile au contact de l'eau, créées des « lentilles » parfaitement étanches qui génèrent de petites mares, qui se situent sur le plateau ou dans le couvert forestier.
En versant du PETIT MORIN affleurent différentes couches géologiques disposées sous le calcaire de Brie. Dans le fond de la vallée est constituée une couche d'alluvions modernes d'épaisseur relativement faible. En profondeur du sous-sol, des poches d'hydrocarbures sont susceptibles de se constituer.

(Illustration : « Carte géologique du territoire»

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE

Echelle : 1/50 000



Source: BD ALTI de l'IGN Copyright IGN 2015

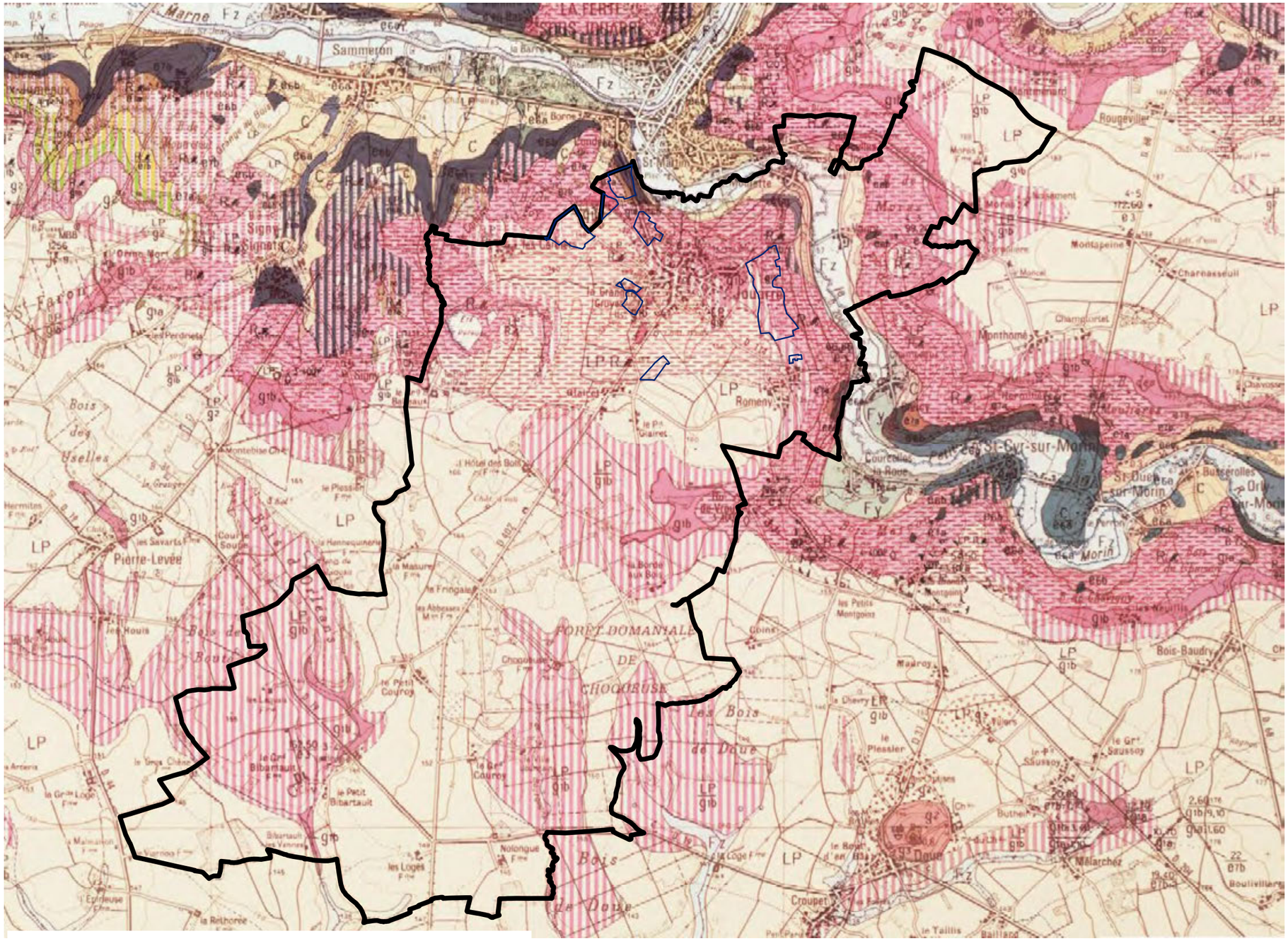
0 1 200 2 400 m

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 21/10/2025
Date de réception préfecture : 21/10/2025

CARTE GEOLOGIQUE DU TERRITOIRE

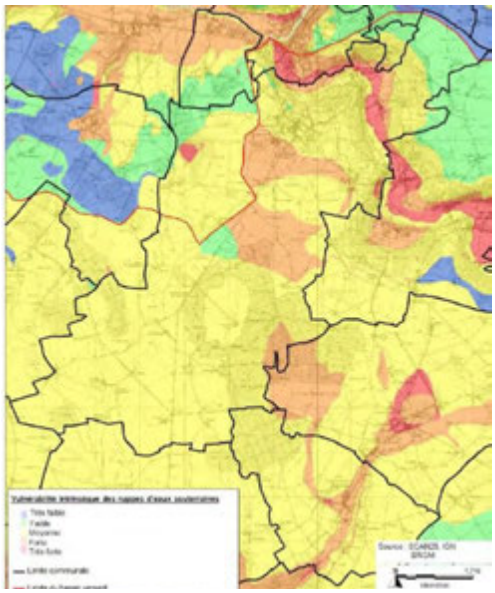
Echelle : 1/50 000


Feuille N°185 - COULOMMIERS
Colluvions de pente
Limon des plateaux
Limon et argile à meulières mêlés
Limons de plateaux sur calcaire et marnes
Argile à meulières
Stampien inférieur : Calcaire et Meulière de Brie
Marne
Sammeron
St-Germain
Rougeville
Montapeine
Charnasseuil
Monthomé
St-Cyr-sur-Morin
St-Ouen-sur-Morin
Pierre-Levée
Bois-Baudry
Malarchez
Croupet
FORET DOMANIALE DE CHOCQUEUSE
Les Bois de Doue
Bois de Doue
Bois des Uselles
Bois Boutard
Bois Chiens
Bois de la Roche
Bois de la Doue
Bois de Vaux
Bois de Romeny
Bois de Montgoins
Bois de Maurcy
Bois de Tillers
Bois de Saussoy
Bois de Malarchez
Bois de Baillard
Bois de Boulivilliers
Bois de Bussérolles
Bois de Morin
Bois de Charnasseuil
Bois de Montapeine
Bois de Rougeville
Bois de Sammeron
Bois de St-Germain
Bois de St-Cyr-sur-Morin
Bois de St-Ouen-sur-Morin
Bois de Pierre-Levée
Bois de Bois-Baudry
Bois de Malarchez
Bois de Croupet

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.8 L'HYDROGEOLOGIE

Dans le substratum du territoire de JOUARRE, se trouvent plusieurs niveaux aquifères superposés avec la nappe de l'OLIGOCENE et les nappes de l'EOCENE supérieur et inférieur.



Source : SAGE des 2 MORIN

La nappe de l'OLIGOCENE est un réservoir constitué par les Calcaires et Meulières de BRIE, soutenue par les Argiles Vertes. Superficielle, cette nappe est très sensible aux variations des précipitations et à l'influence des engrais. Elle est exploitée à des fins agricoles.

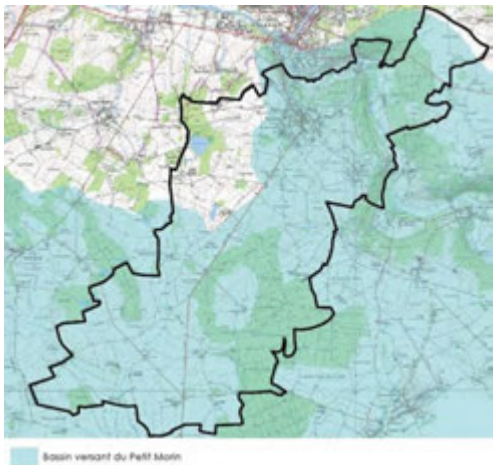
La nappe de l'EOCENE supérieur et moyen rassemble les aquifères du calcaire de CHAMPIGNY et de SAINT OUEN et des sables de BEAUCHAMP.

La nappe de l'EOCENE inférieur et moyen est partiellement captive et drainée en partie par le PETIT MORIN.

La vulnérabilité de la nappe du territoire de JOUARRE est de moyenne à très forte.

I.9 L'HYDROGRAPHIE

Le territoire de JOUARRE est situé dans l'unité hydrographique « UH MORIN », qui couvre une superficie de 1 830 km² sur 1 193 km de cours d'eau. Cette unité hydrographique est à dominante rurale.



Le territoire de JOUARRE est situé à 88% sur le bassin versant du PETIT MORIN couvert par le SAGE des deux MORIN adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis a été approuvé le 21 octobre 2016 par arrêté inter-prefectoral.

Le territoire de JOUARRE est traversé par :

- une rivière : le PETIT MORIN, affluent de la MARNE. Il prend sa source dans les marais de SAINT-GOND, dans le département de la MARNE. Des moulins accompagnent son cours : le Moulin de VANRY, le Moulin de COMPORTE et le Moulin de MOURETTE.
- cinq rus :
  - Le ru de CHOISEL,
  - Le ru de PEREUSE,
  - Le ru de VORPILLERE,
  - Le ru du ROGNON,
  - Le ru de BOURGOGNE.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

- un aqueduc : La Dhuis. Cet aqueduc souterrain traverse L'ILE DE FRANCE et l'AISNE sur un parcours de 130 km pour alimenter VAL D'EUROPE AGGLOMERATION en eau potable. Cet ouvrage, construit entre 1863 et 1865, traverse le Nord du territoire de Jouarre sur 4.3 km.

(Illustration : « Hydrographie du territoire»)

Le territoire de JOUARRE comporte également de nombreux fossés qui drainent le plateau et alimentent les rus. De nombreuses marres témoignent encore aujourd'hui de milieux humides complexes liées aux activités humaines.

L'étang de PEREUSE fut creusé par les premiers moines bénédictins au Xème siècle. Il fut un site privilégié pour la pêche pendant de nombreux siècles. Cet étang privé, aujourd'hui, subsiste dans l'environnement comme un milieu humide remarquable, participant à la biodiversité des espaces animales et végétales. Il fait l'objet d'une protection particulière en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

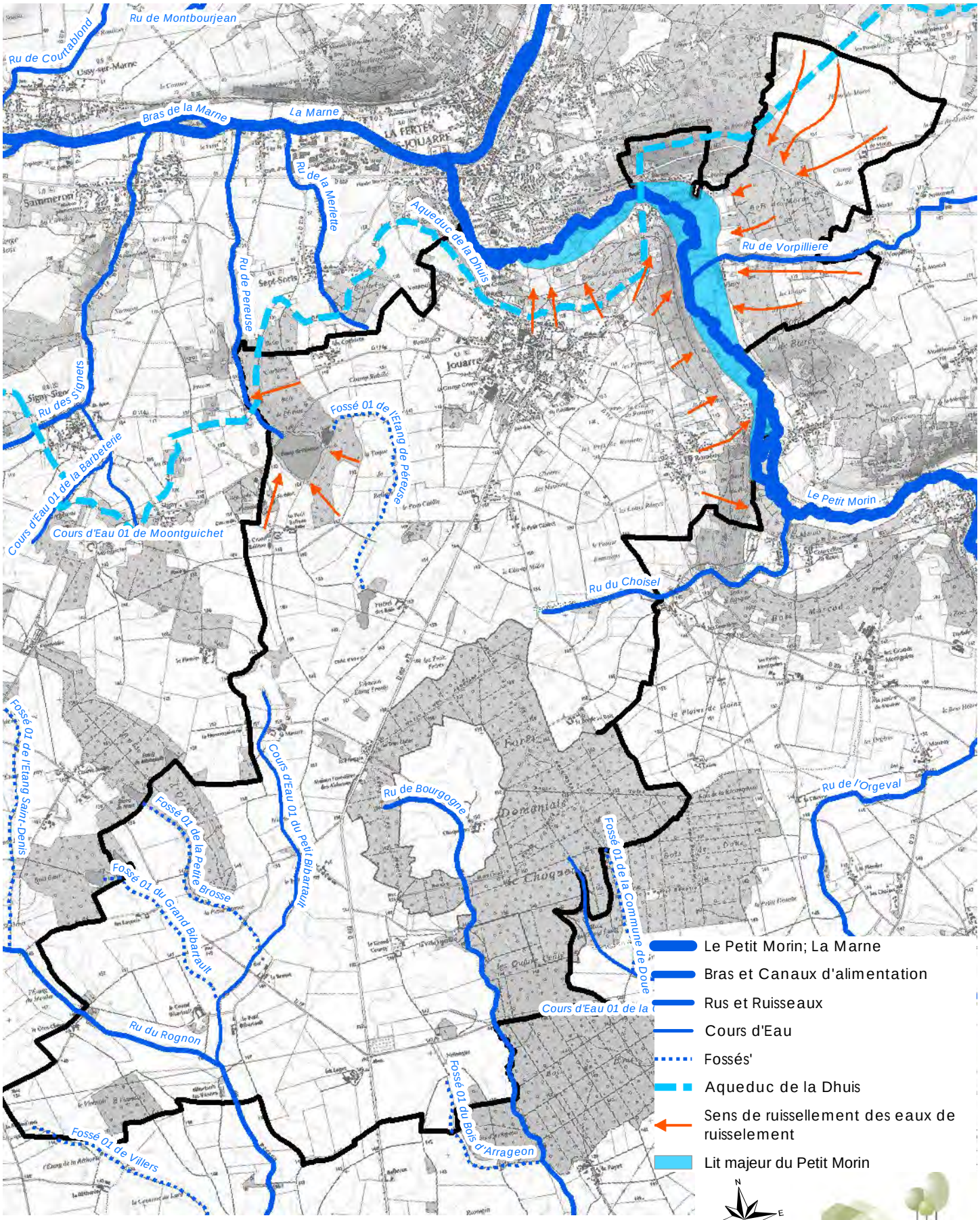
Etang de PEREUSE au XIXème siècle

Etang de PEREUSE au XXIème siècle

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

HYDROGRAPHIE DU TERRITOIRE

Echelle : 1/50 000



Source: Copyright IGN 2015

0 1 200 2 400 m

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.10 LES ZONES HUMIDES

Le territoire de JOUARRE est concerné par des zones humides, définies par le SAGE des 2 Morin ainsi que par l'étude menée par la Chambre d'Agriculture. Une étude de détermination de zones humides a été effectuée par le Cabinet Greuzat concernant un secteur plus localisé.

L'étude de la Chambre d'agriculture se base sur les zones humides délimitées par le SAGE des 2 Morin et par les enveloppes d'alerte de la DRIEE Île de France.
L'étude porte sur 43 sondages répartis sur l'ensemble de la commune.
Les enveloppes d'alerte de la DRIEE ainsi que celles délimitées par le SAGE des 2 MORIN ont fait l'objet d'une étude pédologique sur le terrain en zones agricoles.
Il en a résulté l'identification d'un certain nombre de zones dites « avérées », l'élimination d'autres zones et le maintien de certaines enveloppes de haute probabilité.

Les zones avérées :

Dans ces zones, le caractère humide ne présente pas de doute. Elles sont localisées au Nord du territoire, dans la vallée du PETIT MORIN et le long des fossés qui drainent le centre et le Sud du plateau.

Les zones de très forte probabilité:

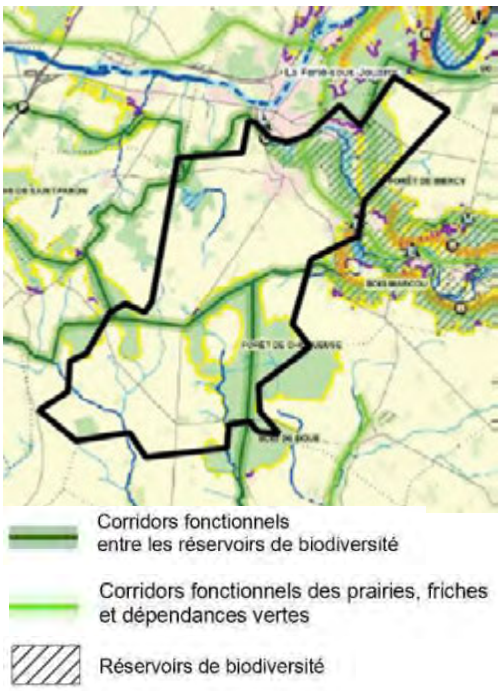
Dans ces zones, les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier par une étude plus spécifique (pédologie, faune/flore) et dont les limites sont à préciser. Elles sont identifiées dans les coteaux boisés de la vallée du PETIT MORIN situés entre le centre bourg de JOUARRE et le village de ROMENY.
Sur le plateau, ces zones humides suivent le ru de CHOISEL et les principaux fossés qui drainent le plateau sur un axe Nord-Sud.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.11 LA TRAME VERTE ET BLEUE

A l'échelle du territoire de JOUARRE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a identifié :

- des corridors fonctionnels qui traversent le plateau cultivé et la forêt de CHOQUEUSE :
- des prairies, des friches et dépendances vertes ;
- entre les réservoirs de biodiversité.
- des réservoirs de biodiversité, sur l'Etang de PEREUSE et sur la vallée du PETIT MORIN.



Source : Carte des composantes de la trame verte et bleue-SRCE-ILE DE FRANCE-2013

Les corridors boisés et herbacés fonctionnels assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

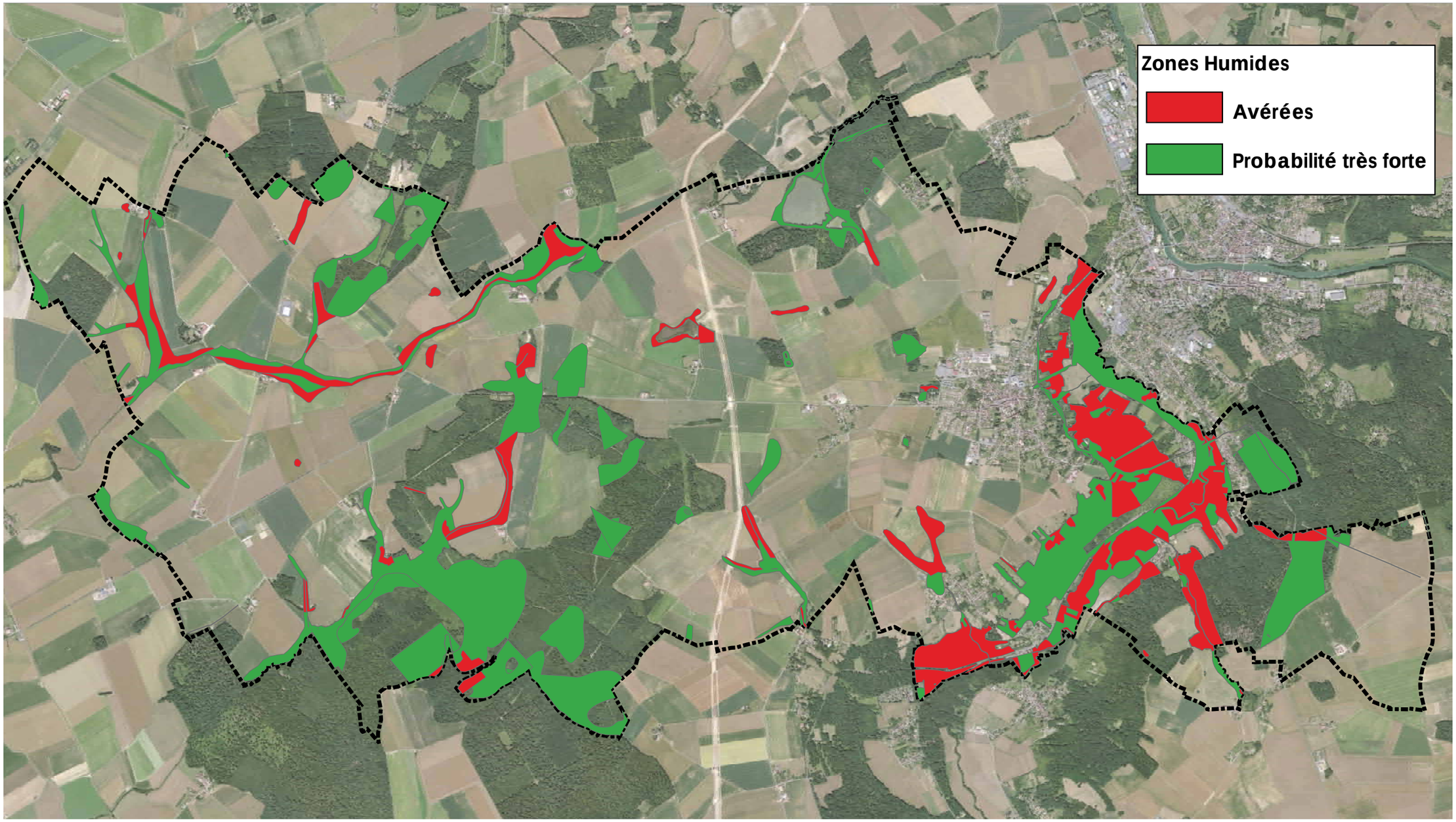
Le territoire de JOUARRE comporte également des boisements épars et des prairies qui constituent des habitats relais aux déplacements de la faune vers des massifs boisés plus importants.

Sur le territoire, la composante Trame Verte et Bleue est liée à la présence des zones humides, les rus, les boisements épars de la plaine agricole et ceux en milieu urbanisé, les alignements d'arbres, l'aqueduc de la Dhuis, les chemins enherbés et les nombreuses mares.

Accusé de réception en préfecture
077-200067141-20251015-2025-148-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

DETERMINATION DE ZONES HUMIDES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

JOUARRE
(1/40 000)



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

ZONES HUMIDES DU TERRITOIRE

Echelle : 1/40 000

Probabilité de présence de zones humides (SAGE des 2 Morin)

- Zones humides identifiées
- Très forte
- Forte
- Moyenne
- Faible

Source: Copyright IGN 2015

0 950 1 900 m

Source:

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.12 LA BIODIVERSITE

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a réalisé un inventaire floristique dans le cadre de l'atlas de la biodiversité à l'échelle de la Seine et Marne.
Sur le territoire de Jouarre, 376 espèces végétales ont été recensées, dont 42 présentent un intérêt patrimonial dont :

- 8 espèces protégées au niveau national ou régional,
- 20 espèces classées en liste rouge,
- 21 espèces déterminantes dans le Bassin Parisien (ZNIEFF).

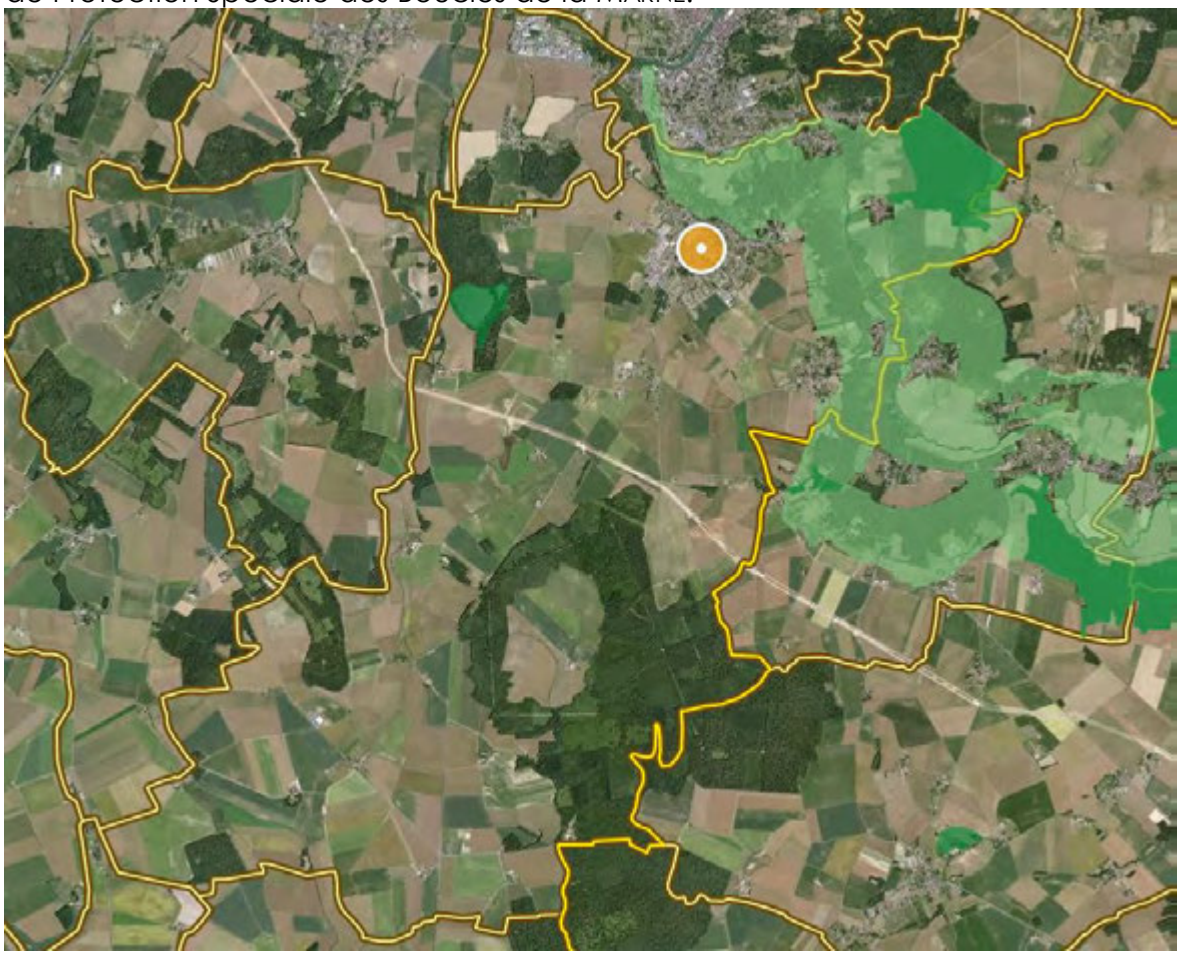
I.13 LA ZONE NATURELLE D'INTERET FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Le territoire de JOUARRE comporte quatre ZNIEFF, dont trois zones de type 1 et une zone de type 2.
Les ZNIEFF de type 1: L'étang de PEREUSE qui s'étend sur 26 hectares du plateau, reconnu pour son patrimoine floristique et faunistique (voir carte ci-dessous)

- Le ru de la VORPILLIERE et bois de MORAS
- Le petit MORIN

La ZNIEFF de type 2 : La vallée du petit MORIN de VERDELOT à la FERTE SOUS-JOUARRE.

Le territoire de JOUARRE n'est pas impacté par un site NATURA 2000. Le plus proche se trouve environ à 5 km, sur la commune de MERY-SUR-MARNE. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale des Boucles de la MARNE.



Source : ZNIEFF géoportail

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.14 LES RESSOURCES NATURELLES

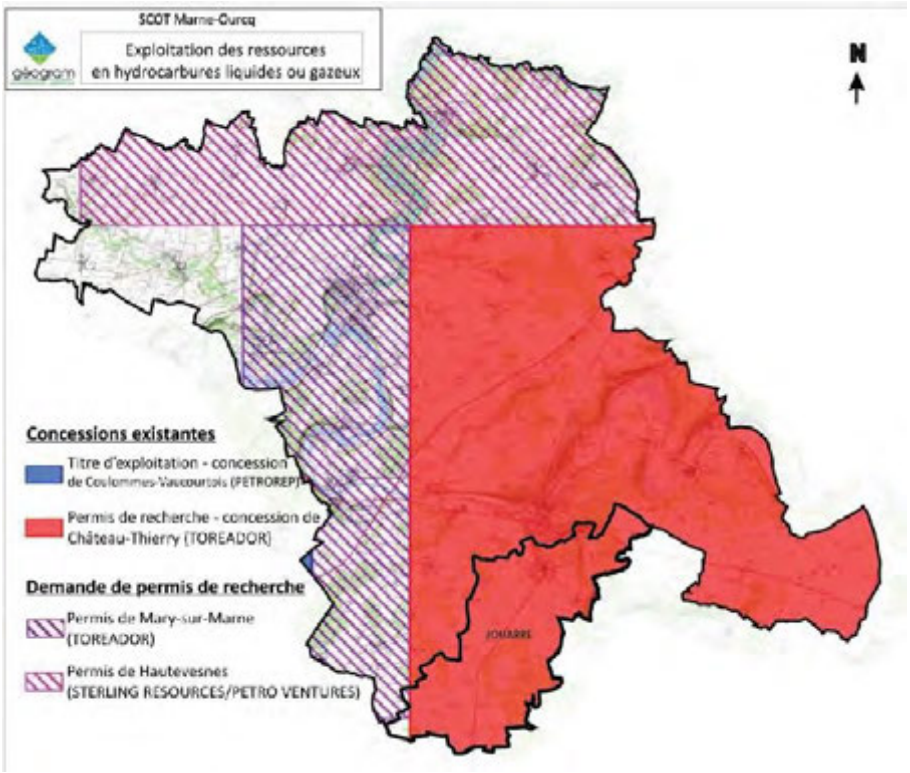
I.14.1 L'EOLIEN

La commune de JOUARRE est située en zone favorable pour le Nord du territoire, et à fortes contraintes pour l'implantation d'éoliennes dans le reste du territoire.

I.14.2 LE PETROLE

Par ses caractéristiques géologiques, le sous-sol SEINE-ET-MARNAIS dispose de ressources d'hydrocarbures représentant environ un quart du pétrole extrait en FRANCE.

Le territoire de JOUARRE est concerné par un permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux (pétrole de schistes) dénommé « concession de CHATEAU-THIERRY », concédé au groupe TOREADOR ENERGY FRANCE.
A l'intérieur des périmètres des concessions, reportés sur les cartes ci-dessous, s'applique les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.14.3 LE GAZ DE SCHISTES

La commune de JOUARRE a pris un arrêté en date du 15 mars 2011 afin de s'opposer à toutes les explorations et exploitations employant la fracturation hydraulique sur son territoire. Par cette mesure, la commune lutte contre l'exploitation des gaz de schiste en utilisant des technologies susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et de l'environnement.

I.14.4 LA BIOMASSE

La biomasse regroupe les matières organiques qui avec ou sans transformation peuvent produire de l'énergie. Le bois, les déchets verts, les oléagineux (colza,…) les céréales, les betteraves, font partie de la biomasse la plus couramment utilisée pour produire de l'énergie.
Cette biomasse peut être valorisée sous forme de chaleur par combustion, par méthanisation (biogaz) ou sous forme de carburant.

Au vu des exploitations agricoles présentes sur le territoire de JOUARRE, des potentiels de production de biogaz à partir des déchets agricoles et d'épuration, sont à développer.

I.15 LA QUALITE DE L'AIR

Selon les données d'AIRPARIF, les rejets de dioxyde d'azote relevés sur le territoire de JOUARRE sont restés inférieur à 10 ug/m3 en moyenne annuelle en 2014.
La qualité de l'air est plutôt satisfaisante, cependant elle souffre d'une circulation automobile pendulaire importante et congestionnée sur les axes principaux de la commune. Ces voies supportent un trafic impliquant du bruit ainsi que des émanations de gaz d'échappement liés à la combustion des carburants.

La commune ne dispose pas d'outils pour réduire cette pollution. L'état, relayé par la région et le département tente, au travers d'une politique de préconisation des transports alternatifs, de réduire la circulation automobile.

Afin de répondre aux objectifs de réduction des émissions des sources de pollution atmosphérique, du plan de protection de l'atmosphère pour L'ILE DE FRANCE, approuvé le 25/03/2013, le Plan Local d'Urbanisme devra prendre des mesures compatibles avec le Schéma Régional Climat, Air, Energie de la région Ile de France (SRCAE).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.16 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

L'état initial de l'environnement de JOUARRE se caractérise par :

- **un paysage de plateau appartenant à la « BRIE DES ETANGS »,**
- **un plateau agricole BRIARD, limité par la vallée de la MARNE au nord et la vallée de l'AUBETIN au sud,**
- **18.4 hectares de surfaces naturelles consommées depuis ces 30 dernières années,**
- **13,9 hectares de consommé entre 2003 et 2014 sur le centre-bourg et 0,7 hectare sur le village de Romeny,**
- **Des potentialités de densification de 9,92 hectares sur le territoire,**
- **une activité agricole diversifiée couvrant près de 69% du territoire total,**
- **la présence de 18 sièges d'exploitation répartis dans des fermes isolées sur le plateau,**
- **des espaces boisés couvrant 25% du territoire total,**
- **une vallée boisée au Nord-Est,**
- **une forêt domaniale au Sud-Est,**
- **des massifs boisés dispersés en limites communales,**
- **des éléments de végétation structurants le paysage agricole et urbain,**
- **une topographie de plateau à 160 mètres NGF et une vallée à 56 mètres NGF,**
- **une assise structurelle sur du calcaire de BRIE,**
- **un sous-sol composé d'aquifères superposés de plusieurs nappes,**
- **un réseau hydrographique appartenant à l'Unité du MORIN,**
- **la présence d'une rivière, de cinq rus et d'un aqueduc,**
- **la présence de zones humides avérées et de probabilité très forte, identifiées par la chambre d'agriculture en s'appuyant sur les enveloppes de la DRIEE et de SAGE des deux MORIN,**
- **une trame verte composée de corridors fonctionnels et de réservoirs de biodiversité,**
- **une trame bleue composée de rus, étangs, plans d'eau, rivière,**
- **Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêts Floristiques et Faunistiques de type 1 et de type 2.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA PRESENTATION DU TERRITOIRE URBAIN

II.1 LA NAISSANCE D'UNE VILLE

JOUARRE, commune du département de la SEINE-ET-MARNE en région ILE-DE-FRANCE, bénéficie d'une histoire riche et d'un cadre de vie de qualité.

Source : Carte de CASSINI : 1749-1757

Les origines du village remontraient à l'époque celte, de laquelle la commune tient sa toponymie. Au IVème siècle, le territoire a probablement été occupé par un peuplement gallo-romain (présence d'un *castrum*, camp retranché).
Il faut attendre le VIIème siècle pour connaître le premier essor JOTRANCIEN. A cette époque, Saint ADON fonde l'abbaye Notre-Dame. Dès sa fondation, cette abbaye est le centre d'un rayonnement spirituel très important. A la Révolution, le plan de JOUARRE est fortement bouleversé et une grande partie des constructions abbatiales est détruite pour permettre le passage des rues au cœur du bourg.
Malgré les multiples invasions et les événements historiques successifs que subit la région, le patrimoine local est resté intact. Il fait aujourd'hui la richesse locale.

Source : Carte Cassini XVIII siècle

Sur la carte de CASSINI du XVIIIème siècle, les massifs boisés de JOUARRE au Nord-Est, et au sud y sont représentés. Les hameaux et les lieux dits, VANRY, COURCELLES, LES CORBIERS, LE PETIT GLAIRET, COURCELLES-SOUS-JOUARRE (limitrophe de La FERTE-SOUS-JOUARRE), les POMMIERES, le GOUFFRE, PETIT BALLOT, GRAND BALLOT, PERREUSE, L'HOTEL-du-BOIS, la FRINGALE, GRAND-BILBARTAUT, les LOGES, NOLONGUE et le début du village de ROMENY, sont déjà mentionnés.

Sur la carte D'ETAT-MAJOR du XIXème siècle, les limites communales sont inscrites pour la première fois. Même si ces dernières diffèrent quelque peu de celles d'aujourd'hui, le découpage global du territoire est resté le même. Le village de JOUARRE est également représenté sur la carte.

Source : Carte d'Etat-Major XIX siècle

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

D'une superficie de 4 220 hectares, le territoire communal est un des plus grands de FRANCE. Il est largement dominé par les terres agricoles qui lui confèrent un caractère champêtre. Son tissu urbain est très lâche puisqu'il se compose d'un bourg centre et d'une multitude de petits hameaux qui parsèment la plaine agricole.

II.2 LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

II.2.1 LA TRAME URBAINE

Le territoire de JOUARRE se caractérise par la présence de :

- deux villages :
  - JOUARRE centre bourg,
  - ROMENY
- des hameaux éloignés du centre bourg (LES CORBIERS, PENTE DE COMPORTE, , COURCELLES, VANRY, LE GOUFFRE et LE PETIT GLAIRET)
- un hameau contigue à l'urbanisation de LA FERTE SOUS JOUARRE : PRES DE COURCELLES
- des constructions isolées dispersées sur le plateau.

Ces entités urbaines sont maillées entres elles par un réseau viaire inchangé depuis plusieurs siècles et marqué par une voie principale : la RD 402.

(Illustration : « Structure urbaine de JOUARRE)

II.2.2 LES VILLAGES

II.2.2.1 JOUARRE CENTRE BOURG

Le bourg historique de JOUARRE s'est développé autour du noyau principal constitué par l'abbaye.
Le centre du bourg constitue le tissu bâti le plus ancien où se regroupent l'habitat et les principales fonctions de la Ville. Les formes urbaines y sont assez homogènes et représentatives d'une architecture traditionnelle briarde caractérisée par une densité importante et une implantation du bâti à l'alignement des voies.

Source : Bing Map

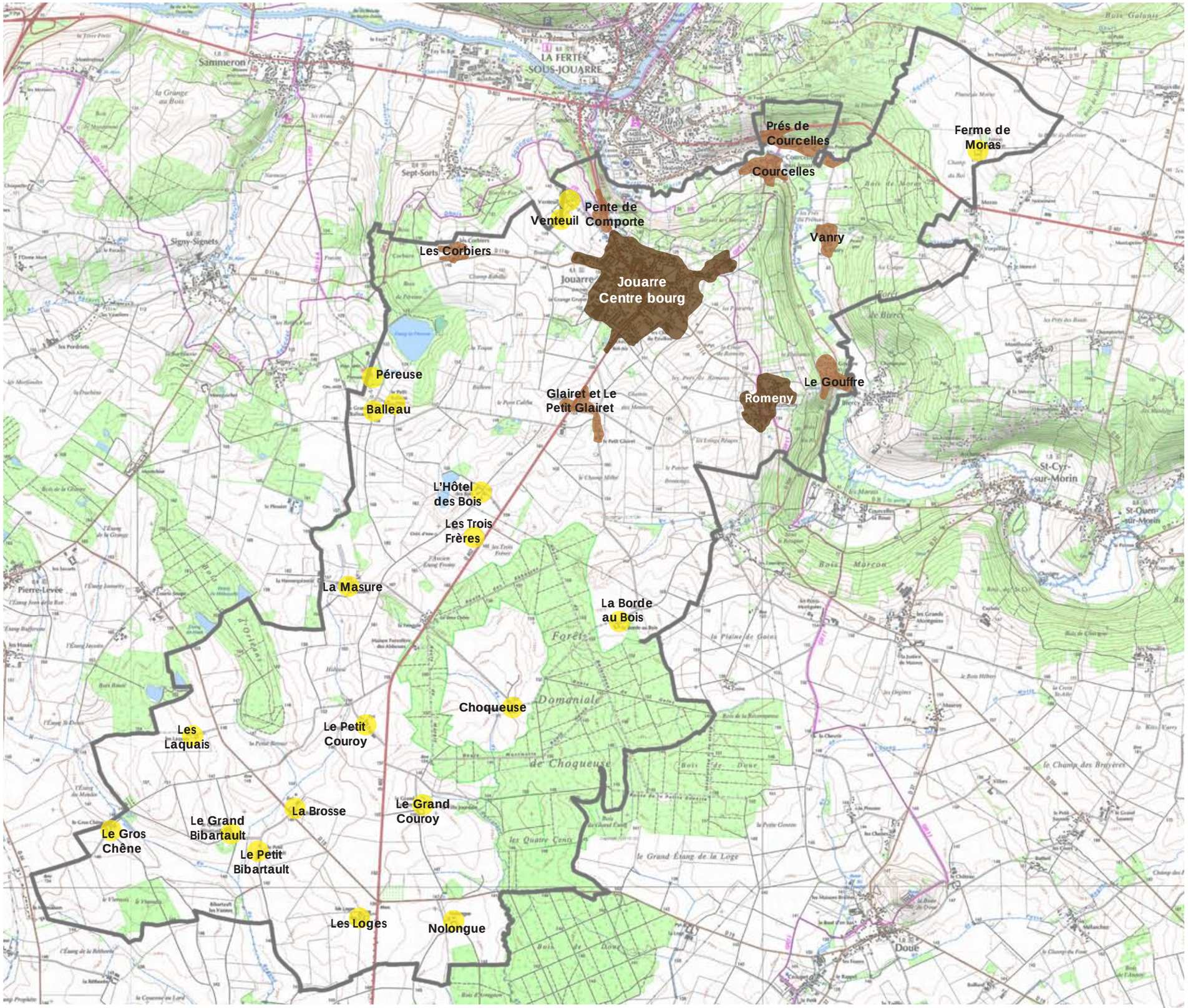
Dans la partie centre du bourg, les constructions ont des caractéristiques communes, avec des formes parallélépipèdes auxquels s'adossent de petits volumes. Les constructions implantées à l'alignement des voies ont une hauteur équivalente à un rez-de-chaussée + 2 ou 3 étages. Ces caractéristiques sont remarquées autour de la place centrale qui affiche la plus forte densité. La densité décroit au fur et à mesure de l'éloignement de ce centre.

Opérations d'ensemble rues de THIERCELIN, GOMBERT , RETHORE, ET DE CLOVIS.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

STRUCTURE URBAINE DE JOUARRE

(1/40 000)



Village

Hameau

ensemble isolé

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

En périphérie du centre, l'habitat est plus diffus, avec un tissu urbain plus aéré et des façades implantées en recul des limites séparatives et des voies. La densité bâtie est moins importante que dans le centre.

Les dernières périodes de constructions de logements ont été réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, implantées au Sud et l'Est du village de JOUARRE. Ces extensions ont nécessité la création de voies nouvelles reliées au réseau viaire ancien.
Les formes architecturales y diffèrent du centre traditionnel avec des hauteurs de constructions moins hautes et des matériaux plus variés.
Dans ces nouvelles opérations d'aménagement il s'agit exclusivement de maisons individuelles ou collectives. Ces opérations en périphérie du centre-bourg ne recensent ni activités, ni équipements, ni de commerces. La vocation est exclusivement liée à l'habitat.

II.2.2.2 ROMENY

Le village de ROMENY est situé à l'Est du territoire en lisières des boisements. Il comporte des constructions anciennes ayant fait l'objet de belles restaurations et du bâti contemporain à destination d'habitat. Ce village s'est fortement urbanisé ces dernières années, puisque la majorité des constructions datent des années 1980.
Il s'agit exclusivement de constructions à usage d'habitation, pas de commerces ni de services ne sont présents sur le village. Le village de ROMENY, a été façonné par de nombreux corps de ferme, aujourd'hui quelques-uns sont encore en activités.

Source : Google map village de Romeny

II.2.3 LES HAMEAUX

Les hameaux ont globalement suivi la même logique de développement que le bourg. Ils se structurent autour d'un noyau bâti ancien dense autour duquel sont progressivement venues se greffer de nouvelles constructions.

II.2.3.1 LES CORBIERS

Le hameau DES CORBIERS est situé au Nord-ouest du territoire, limitrophe à la commune de SEPT-SORTS.
Il est composé de constructions anciennes, caractéristiques de l'architecture briarde. Le hameau a peu évolué depuis 1990.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.3.2 PENTE DE COMPORTE

Le hameau de PENTE DE COMPORTE est lié à la présence d'un Moulin, le Moulin de COMPORTE. Le hameau s'est structuré à proximité du moulin situé sur le PETIT MORIN. Il s'agit de constructions anciennes.

II.2.3.3 PRES DE COURCELLES

Le hameau des PRES DE COURCELLES se situe au Nord du territoire en continuité avec l'urbanistion de LA FERTE SOUS JOUARRE. Le tissu est très compact et les constructions anciennes. Le hameau s'est établis au carrefour de quatre rues, LA RUE DES PRES, LA RUE DE POMMIERES, LA RUE ANDRE ET GASTON SOLVET ET LA RUE DU PONT. Sur la rue de POMMIERE les constructions sont en alignement de la voie et en mitoyenneté entre le coteau boisé et la basse vallée du Petit MORIN.

II.2.3.4 COURCELLES

Le hameau de COURCELLES est situé au Nord du territoire, au Sud du Ru du PETIT MORIN. Il est composé de constructions anciennes, caractéristiques de l'architecture briarde. Si certaines constructions avaient jadis des vocations agricoles, elles ont fait l'objet de belles restaurations et réhabilitations en logements.

Source : geoportail,

Rue du Pont

II.2.3.5 VANRY

Le hameau de VANRY est situé à l'Est du territoire, dans la vallée humide du Ru de VORPILLIERE. Il est composé de constructions anciennes à destination d'activités agricoles et d'habitations qui y sont liées.

Source : Google map Hameau de VANRY

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.3.6 LE GOUFFRE

Le hameau LE GOUFFRE est situé à l'Est du village de ROMENY, proche des boisements et du PETIT MORIN. Il comporte des constructions anciennes et du bâti contemporain. Ce hameau s'est fortement urbanisé ces dernières années.

Source : Google map Hameau du GOUFFRE

II.2.3.7 LE GLAIRET ET LE PETIT GLAIRET

Le hameau du GLAIRET et du PETIT GLAIRET s'est structuré autour de corps de ferme. Le hameau ancien s'est développé ces dernières années. De nouvelles constructions se sont construites le long de la rue du PETIT GLAIRET et le long de la rue du GLAIRET. Il s'agit principalement de constructions d'habitation. Des potentialités de dénsification sont présentes sur le hameau.

Source : Google map Hameau du GLAIRET ET DU PETIT GLAIRET

II.2.4 LES ENSEMBLES ISOLES

II.2.4.1 PERREUSE et BALLEAU

L'ensemble isolé de PERREUSE est situé au Sud-Ouest du village de JOUARRE. Il est marqué par la présence du château de PERREUSE qui aujourd'hui est devenu une clinique privée. Cet équipement est implanté en mitoyenneté avec la commune de SIGNY-SIGNETS.
Au Sud de PERREUSE, le paysage est marqué par des grandes constructions agricoles, organisées autour de cours carrées.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Hameau de PERREUSE *Clinique de PERREUSE*

Source : Google map

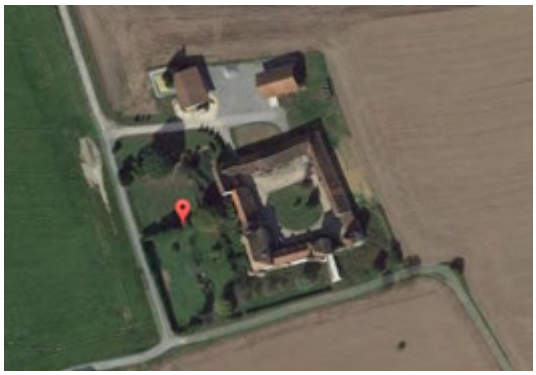
II.2.4.2 LES LOGES

Le secteur isolé LES LOGES, il s'agit d'un corps de ferme avec plusieurs batiments d'exploitation.
La ferme des Loges fait de la vente directement au sein de l'exploitation.

Source : Google map, Hameau LES LOGES

II.2.4.3 NOLONGUE

NOLONGUE est situé au Sud du territoire au sein du plateau agricole cerné par la forêt de CHOQUEUSE. Il correspond à un ancien manoir et ses annexes. A l'origine, il s'agissait d'une construction fortifiée, entourée de douves, à l'intérieur de laquelle on pénétrait par un pont-levis.



Source : Google map

Manoir erme de NOLONGUE

II.2.4.4 LE GRAND COUROY

LE GRAND COUROY, secteur isolé sur la partie sud du territoire à proximité de la RD 402. Il s'agit d'un centre équestre, les « Ecuries Condé-Ferreira ».

Source : Google map, Hameau LE GRAND COUROY

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.4.5 LA BROSSE

La ferme de la Brosse située au Sud-ouest du territoire, à proximité de la RD 402. La ferme fait également office de chambre d'hôtes.

II.2.4.6 LE PETIT BIBARTAULT ET LE GRAND BIBARTAULT

Les secteurs du PETIT BIBARTAULT et du GRAND BIBARTAULT SONT située sur le Sud-Ouest du territoire. Il s'agit de deux exploitations agricoles.

II.2.4.7 LE GROS CHENE

Situé au Sud-Ouest du territoire et limitrophe à PIERRE-LEVEE, il s'agit d'une exploitation agricole.

II.2.4.8 LES LAQUAIS

Situé à l'ouest du territoire, il s'agit d'une maison isolée avec la présence d'un hangar agricole.

II.2.4.9 LA MASURE

Le domaine de la MASURE, ancien corps de ferme aujourd'hui diversifié en salle de réception. Le domaine est situé à l'Ouest du territoire, limitrophe à PIERRE-LEVEE. Son cadre agricole lui confère de beaux atouts.

II.2.4.10 CHOQUEUSE

Un corps de ferme se situe dans la forêt domaniale de CHOQUEUSE. Celui-ci n'est plus en activité d'après le recensement agricole.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.4.11 LA BORDE AU BOIS

Secteur isolé situé sur la partie Est du territoire, il s'agit principalement de maison d'habitation à proximité d'un ancien corps de ferme aujourd'hui à vocation d'habitat.

II.2.4.12 LES TROIS FRERES

Construction isolée le long de la RD402, il s'agit d'un ancien corps de ferme.

II.2.4.13 L'HOTEL DES BOIS

Situé à l'ouest de la RD 402, le secteur isolé accueille la ferme du grand hôtel du bois. Il s'agit d'un corps de ferme, aujourd'hui diversifié en hôtel.

II.2.4.14 VENTEUIL

Situé au Nord-Ouest du territoire, le château de VENTEUIL a été construit en 1750. Cette propriété est limitrophe à Sept-Sorts.

II.2.5 L'HABITAT

La principale vocation des constructions présentes sur le territoire de JOUARRE est l'habitat. Dans les villages et dans les hameaux, l'habitat prend des typologies variées, sous la forme de constructions anciennes restaurées, de bâtiments agricoles réhabilités, de maisons de ville ou de maisons individuelles, selon les époques.

Le tissu urbain de JOUARRE s'est densifié au cours des années avec des constructions de type pavillonnaire au fur et à mesure des opportunités foncières et des divisions successives.

Le bourg de JOUARRE est composé d'habitations anciennes, dont les hauteurs et la typologie des matériaux peuvent varier.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les opérations d'aménagement récentes de JOUARRE sont composées d'habitations dont les hauteurs ne dépasse pas R+1+C et la typologie des matériaux peuvent varier.

Des opérations d'habitats collectifs, sont présentes sur le territoire, la typologie des matériaux est différente en fonction des années de construction. Les hauteurs sont plus importantes, la mitoyenneté est privilégiée pour les opérations récentes.

II.2.6 LES ACTIVITES

Le territoire de JOUARRE concentre de nombreux emplois dans le domaine :

- sanitaire et hospitalier,
- touristique,
- artisanal et industriel,
- du commerce,
- de l'agriculture.

II.2.6.1 LES ACTIVITES SANITAIRES ET HOSPITALIERES

La commune compte des médecins, et de nombreux établissements de santé dont :

- l'hôpital intercommunal (capacité d'environ 315 lits)
- la maison de retraite de LA HOUSSAIE (environ 80 chambres),
- la clinique psychiatrique de PERREUSE (environ 96 lits),

L'hôpital intercommunal de JOUARRE, est un établissement public gériatrique de proximité, dont deux de ses bâtiments ont été rénovés en 2009, année de l'ouverture de la nouvelle structure « Les Logis de LA DHUYS »

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le centre Hospitalier dispose d'une capacité de 315 lits et places répartie comme suit :

- 114 lits d'USLD (Unité de Soins de Longue Durée), dont 12 lits d'UHR (Unité d'Hébergement Renforcé). Cette unité propose un hébergement, des soins et des activités adaptés pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée ayant des troubles du comportement sévères,
- 201 lits d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) dont 12 lits dédiés à l'accompagnement des personnes souffrant de la maladie « d'Alzheimer » ou de troubles apparentés,
- Deux PASA (Pôle d'Activités de Soins Adaptés) de 14 places chacun, qui permettent d'accueillir dans la journée les résidents de l'EHPAD atteints de la maladie d'Alzheimer ou d'une maladie apparentée ayant des troubles du comportement modérés. Des activités sociales et thérapeutiques sont proposées au sein de ces pôles.

La maison de retraite de la HOUSSAIE située à JOUARRE, doit son nom aux houx qui agrémentent son parc. 80 résidents à y vivre de manière permanente et un espace particulier accueille 26 personnes ayant des troubles cognitifs ou amnésiques.

La Clinique de PERREUSE est un établissement privé de soins en santé mentale de 96 lits. Située à JOUARRE, elle est constituée de deux pavillons d'hospitalisation :

- « Le Château », bâtiment du 18ème siècle, sur quatre niveaux,
- « La Rotonde », édifiée à la fin des années 60, sur un niveau de plain-pied, bâtiment circulaire, comme son nom le laisse présager.

L'ensemble des bâtiments est positionné dans un parc boisé de 15 hectares. La Clinique assure la prise en charge de personnes adultes présentant des troubles psychiatriques. La clinique de PERREUSE emploie 72 salariés.

II.2.6.2 LES ACTIVITES LIEES AU TOURISTIQUE ET AUX LOISIRS

Le patrimoine historique de JOUARRE a permis de développer des activités liées au tourisme et offrir des emplois sur le territoire (Office de tourisme intercommunal). Le territoire de JOUARRE compte des activités liées à l'art et la culture, avec la présence d'une bibliothèque et de nombreuses manifestions culturelles.

De par son cadre naturel, son patrimoine bâti, ses manifestations culturelles et sa situation géographique, la commune attire des visiteurs. Des chambres d'hôtes, des salles de réception se sont développés sur le territoire.

En termes de sport, la commune compte de nombreuses associations sportives (gym, majorettes, équestre, football…). Ces activités sont suffisantes pour la population et participent à l'attrait de la commune.

Entreprise WIMBEE située dans la zone industrielle de JOUARRE.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Sur la rue du stade, plusieurs terrains de basket, un terrain de football et une salle polyvalente sont recensés.

Les activités de loisirs sur le territoire sont cohérentes avec la taille de la population.
Une attention particulière devra être mise en place pour maintenir le patrimoine bâti et permettre l'attrait touristique.

II.2.6.3 LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

Les activités liées à l'artisanat et la petite industrie sont principalement regroupées dans la zone d'activités communale, implantée à l'entrée Ouest du village de JOUARRE. Cette zone ne dispose plus de disponibilités foncières pour répondre aux besoins d'implantation des nouvelles activités et l'extension des activités existantes.

La Zone d'activités économique de

Les activités industrielles représentent 5.7 % des activités des établissements actifs de la commune de JOUARRE.
Les activités de construction représentent 16.6 % des activités totales des établissements actifs de la commune de JOUARRE.

Le territoire totalise un vaste réseau d'artisans dont certains comptent jusqu'à 20 à 25 salariés. Les autres principaux employeurs du territoire sont :

- l'entreprise de transformation du verre SOVIS (environ 90 personnes),
- l'entreprise de cartonnage WIMBEE (environ 50 personnes),

Le territoire de JOUARRE comporte de nombreuses activités économiques (182 en 2015) diverses et qui offrent près de 906 emplois au total dont 314 reviennent aux actifs résidents de Jouarre.
Les activités industrielles, de construction et de transports sont actuellement bien intégrées au tissu urbain mixte, aux côtés des habitations.

La mixité de ces usages devra être maintenue au sein du PLU pour faire perdurer cette dynamique économique locale.

Entreprise SOVIS située au hameau du GOUFFRE.

II.2.6.4 LE COMMERCE ET LES SERVICES

Les villages de JOUARRE, accueillent également des services et des petites activités, dispersés au sein du tissu urbain.
Le bourg est pourvu de petits commerces et de services, cependant pour environ 4000 habitants JOUARRE souffre d'une déficience de commerces et services.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Données 2015	Jouarre
Epicerie	1
Boulangerie	3
Boucherie, charcuterie	2
Bureaux de Poste	1
Garages, réparation automobile	2
Maçons	8
Electriciens	5
Salons de coiffure	5
Restaurants	2
Pharmacie	1
Médecins généralistes	2
Chirurgiens-dentistes	2
Infirmiers	3

Liste des commerces et services sur le territoire communal.

Les commerces et les services dynamisent la vie du centre-bourg. Accompagnés des places de stationnement nécessaires, ils apportent des solutions locales à la population résidente et des hameaux dispersés. L'implantation d'autres commerces et services devront être incités par le PLU.

II.2.6.5 LE PATRIMOINE HISTORIQUE

Le territoire de JOUARRE est reconnu comme un haut lieu touristique du département de la SEINE-ET-MARNE, du fait de la présence d'un riche patrimoine historique architectural (abbaye, château, cryptes, etc.) et naturel.

Sont classés monuments historiques :

- la crypte de l'abbaye Notre-Dame,
- plusieurs éléments de l'ancienne église de JOUARRE,
- la croix de l'ancien cimetière.

Sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- l'église de JOUARRE,
- les façades et toitures du grand bâtiment des dortoirs, du pavillon abbatial et du pavillon de l'Aumônerie
- le pavillon d'entrée et les deux tourelles d'angle de l'ancien château de NOLONGUES.

Sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- les caves de l'ancien grenier à blé de l'abbaye NOTRE-DAME.

L'abbaye de Notre Dame de JOUARRE :

L'abbaye constitue le noyau du centre historique du bourg de JOUARRE autour duquel le village s'est progressivement développé. Cette abbaye bénédictine a été fondée au VIIe siècle par un disciple de SAINT COLOMBAN DE LUXEUIL.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La tour romane :

Construite à la fin du XIème siècle, elle était à l'origine le clocher de l'église abbatiale. Elle fut détruite et reconstruite à plusieurs reprises. Aujourd'hui, elle jouxte un ensemble de bâtiments abritant une communauté religieuse encore en activité.

Le château de PERREUSE :

À proximité du château de PERREUSE (devenu une clinique) dans un cadre boisé, l'étang de PERREUSE forme un site naturel charmant. Cet étang a été creusé par les premiers moines bénédictins il y a plus de 1 000 ans. Divers sentiers piétonniers sont aménagés.

L`église SAINT-PIERRE-ET-SAINT-PAUL

L'église paroissiale de JOUARRE abrite de grandes richesses : un Christ en croix du 15e siècle, une piéta du 15e siècle, une représentation du Christ au tombeau du 16e siècle, des vitraux du 17e siècle, de nombreuses statuettes et sculptures en pierre dont la finesse révèle une maîtrise de l'art et de l'expression et dans la nef de très belles châsses contenant les reliques qui sont sorties chaque année lors de la procession de la Pentecôte.

Les cryptes mérovingiennes

Ces chapiteaux du 7e siècle sont faits de marbre des Pyrénées. Les fûts sont des réemplois de villas gallo-romaines du 4e siècle

La commune de JOUARRE est inscrite dans le territoire depuis de nombreux siècles, traversant les époques, développant son village, tout en préservant son identité originelle et ses hameaux. Son patrimoine bâti lui confère un attrait touristique.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.6.6 LES ACTIVITES AGRICOLES

Le village est originellement fondé sur une activité rurale basée sur l'agriculture.
L'activité agricole n'est plus le principal moteur économique en termes d'emplois sur le territoire de JOUARRE.
D'après les données du MOS 2008, les espaces cultivés s'étendent sur 2 786 ha, soit 66% du territoire communal.

Depuis les années 1960, l'activité agricole a subi de profondes mutations. Traditionnellement tournés vers un système de type polyculture, les exploitants agricoles du bassin se sont orientés vers un système de production intensive fondé sur les grandes cultures céréalières.

La commune de JOUARRE se situe dans l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Brie de MELUN » et dans l'aire géographique, de production, d'affinage et de transport de l'AOC « Brie de MEAUX ». Ces fromages au lait cru à pâte molle font preuve d'une grande renommée.

La commune compte 14 exploitations pour la culture des céréales notamment, localisées :

- La ferme au GRAND BILBARTAULT,
- La ferme au PETIT BILBARTAULT,
- La ferme du GROS CHENE,
- La ferme des LOGES,
- La ferme de NOLONGUE,
- La ferme du petit COUROY,
- La ferme de MASURE,
- La ferme du petit BALLEAU,
- La ferme de GLAIRET
- La ferme du petit GLAIRET,
- La ferme de ROMENY,
- La ferme du CLOS PITOU.
- La ferme de MORAS
- La ferme de CHOQUEUSE

Et 4 activités agricoles pour l'élevage, localisées dans le village:

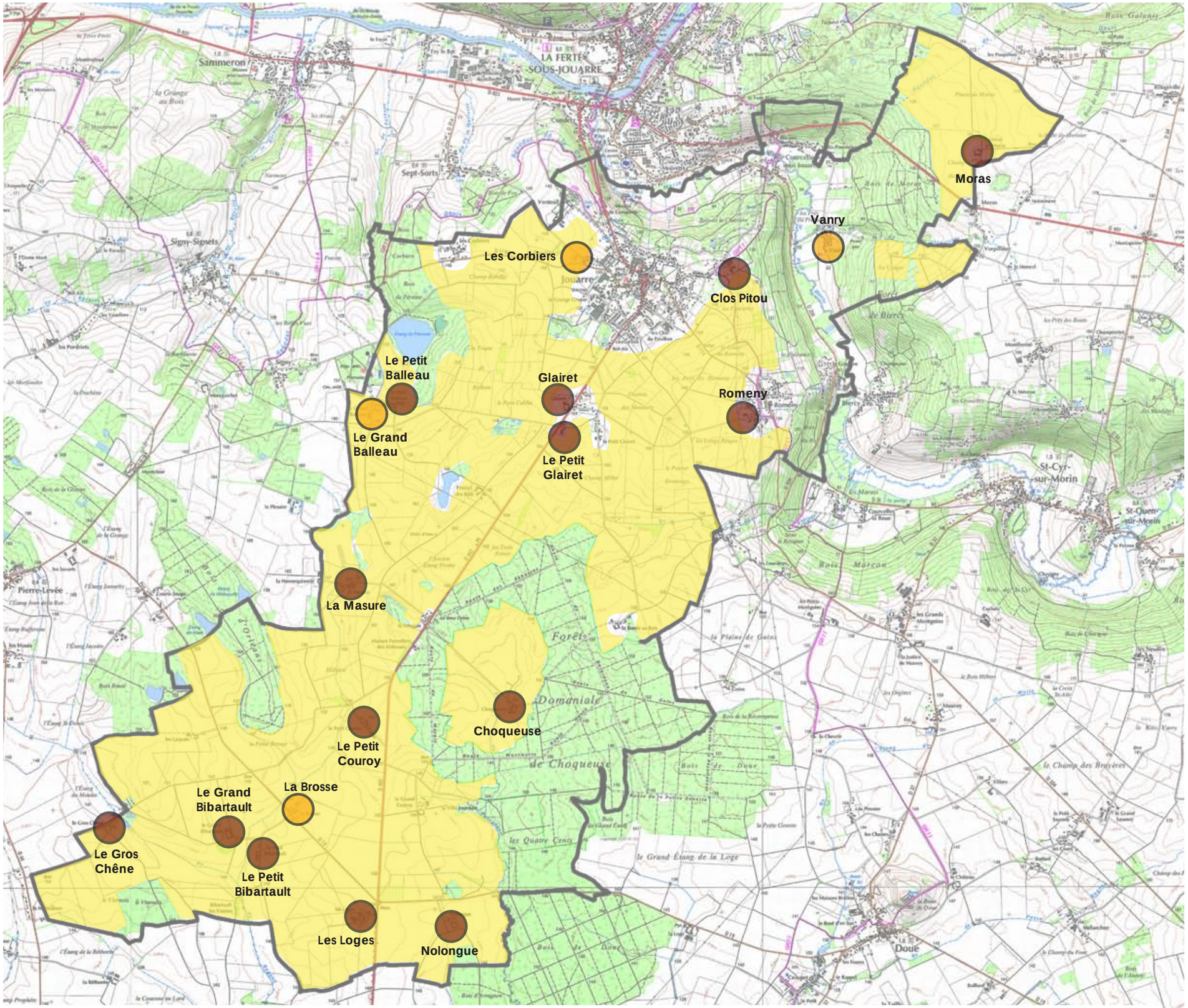
- La ferme des CORBIERS
- La ferme de VANRY
- La FERME de la BROSSE
- La FERME du GRAND BALLEAU

(Illustration : « La structure agricole de JOUARRE»)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

STRUCTURE AGRICOLE DE JOUARRE

(1/40 000)



- Siège d'exploitation agricole
- Ferme avec bâtiments de stockage
- Ferme avec bâtiments d'élevage
- Surfaces agricoles

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

1 activité agricole d'exploitation maraichère, destinée à la cueillette est localisée à NOLONGUE et une pépinière est située au nord du territoire, la ferme de MORAS.

Les espaces cultivés sont très importants sur le territoire de Jouarre, la majorité des sièges sont situés en au sud du bourg dans la plaine agricole. L'activité principale du territoire est de type céréalière.
Le secteur agricole marque le paysage par ses activités variées. La préservation et l'évolution des exploitations doit être prise en compte au sein du PLU. Certaines fermes se sont déjà diversifiées en chambre d'hôtes ou lieu de réception.

La ferme LOUIS est une installation ICPE soumise à déclaration, des règles de distance et de réciprocité pour les installations d'élevage sont appliquées. En fonction de leur nature, de leur taille et de leur mode de conduite, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètres de protection sanitaire d'un rayon de 50 à 100 m.
Le périmètre sanitaire rend cette zone inconstructible.
Ainsi, un agriculteur ne peut pas construire un bâtiment d'élevage neuf ou une annexe à moins de 50 m ou 100 m de toute construction à usage d'habitation (habitations des tiers, stades, camping hors camping à la ferme, zones à urbaniser) (sauf cas particuliers d'un exploitant devant, pour mettre en conformité son installation autorisée, réaliser des annexes ou aménager ou reconstruire sur le même site un bâtiment de même capacité). Des dérogations pour déroger au périmètre peuvent avoir lieu.

Les accès agricoles

La commune compte de nombreuses exploitations agricoles sur son territoire. La carte ci-dessous indique les circulations agricoles ainsi que les accès agricoles du centre-bourg. Le centre-bourg compte seulement deux exploitations agricoles situées en périphérie. Le tracé rouge représente le tracé emprunté pour les déplacements des agriculteurs. Pour la partie agricole au sud du territoire ainsi que Romeny, les exploitants utilisent les RD et les voies communales.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.3 LES ACCES ET DEPLACEMENTS

II.3.1 LA STRUCTURE ROUTIERE

Au Nord-Est de la SEINE-ET-MARNE, à 15 km à l'Est de MEAUX, 10 km au Nord de Coulommiers, blottie dans les terres de BRIE, JOUARRE n'est qu'à une heure de PARIS, 40 minutes de l'aéroport ROISSY-CHARLES-DE-GAULLE et à 20 minutes d'Euro-DISNEY.
Le territoire de JOUARRE est bien desservi par le réseau routier composé de départementales : RD402, RD 19, RD 114 et RD 204 et A4 toute proche (échangeur RD603 à seulement quelques kilomètres).

(Illustration : « Structure routière»)

La RD402 traverse le territoire communal selon un axe Nord/Sud, et permet de rejoindre la FERTE-SOUS-JOUARRE au Nord, et COULOMMIERS au Sud. Cette voie traverse le centre bourg, GLAIRET et LA FRINGALE.
Cette voie a longtemps été classée comme voie à grande circulation, mais ne figure plus en tant que telle. Cependant, le trafic (composé d'une part importante de poids lourds) reste soutenu sur cet axe de transit entre COULOMMIERS et CHATEAU-THIERRY.

La RD204 traverse le Nord-Est du territoire et permet de relier la FERTE-SOUS-JOUARRE à REBAIS, en longeant le PETIT MORIN.

La RD114 assure la desserte inter villages, entre SIGNY-SIGNETS, JOUARRE centre bourg et ROMENY.

La RD19 coupe le Sud du territoire de JOUARRE. Cet axe de transit permet de relier DOUE à l'Est et PIERRE LEVEE à l'Ouest, en traversant la forêt de CHOQUEUSE.

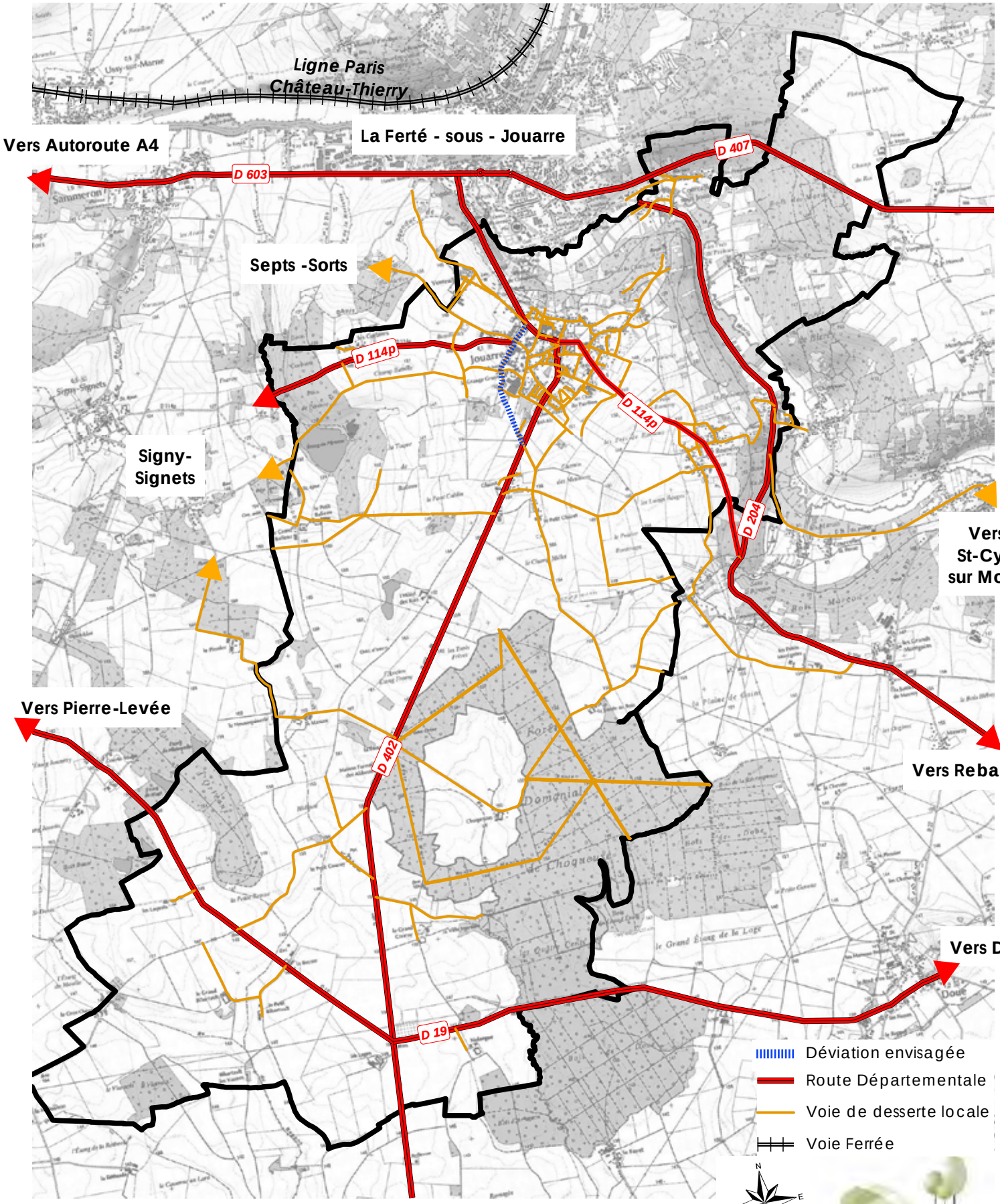
Le reste du territoire de JOUARRE est desservi par un réseau routier communal bien développé, sous forme de petites routes ou chemins.

L'entrée du bourg sur la RD 402 en provenance d'AULNOY est marquée par un radar de prévention afin que les automobilistes respectent une vitesse de 50km/h.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 17/10/2025
Date de réception préfecture : 17/10/2025

STRUCTURE ROUTIERE

Echelle : 1/50 000



Source: Copyright IGN 2015

0 1 000 2 000 m

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

L'entrée de bourg en provenance de la FERTE-SOUS-JOUARRE sur la RD 402, un radar de prévention est installé lorsque l'on rentre sur le bourg, avec une vitesse limitée à 50km/h.
En 2013 sur la commune de JOUARRE, 90,9% des ménages possèdent au moins une voiture, et 44,3% disposent de deux voitures ou plus. Les habitants de Jouarre pour se rendre sur leur lieu de travail doivent utiliser leurs véhicules. Le trajet domicile travail s'effectue en voiture à 64,2% en 2013. Les transports en communs ne sont utilisés qu'à 24,3%. (Source : INSEE-RP 2013)

II.3.2 L'ACCIDENTOLOGIE

De 2010 à 2014, 7 accidents corporels ont été recensés sur le territoire de JOUARRE. Ils ont fait 11 victimes dont une personne décédée, 6 personnes blessées hospitalisées et 4 personnes blessées non hospitalisées.
57 % des accidents se sont produits en agglomération. C'est la RD402 qui concentre le plus d'accidents.
La circulation des poids-lourds est une préoccupation, aggravant l'insécurité dans la traversé des villages et notamment de JOUARRE centre bourg.

II.3.3 LES STATIONNEMENTS

428 places de stationnement environ sont recensées dans la commune. Ces places sont réparties sur 9 aires publiques de stationnement et le long des voies, de la manière suivante :

- dans la Zone Industrielle : 32 places,
- sur la Grande Place : 56 places,
- rue MILON : 14 places,
- à La Poste : 14 places,
- rue MONTMORIN: 18 places,
- à l'Eglise SAINT PAUL : 18 places,
- rue de la TOUR : 11 places,
- rue JEHAN DE BRIE : 33 places,
- rue de la CHAPELLE : 18 places,
- à la salle PO : 69 places,
- au gymnase : 67 places,
- chemin de la Petite Terre Rouge : 7 places,
- rue des PLEUX : 7 places,
- hôpital : 23 places

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Dans le hameau de COURCELLES-SOUS-JOUARRE 41 places de stationnement, dont 16 rue des PRES, et 25 rue de CHALOUS.

Le village de JOUARRE dispose de 10 places réservées aux personnes à mobilité réduite, réparties : rue MONTMORIN, rue JEHAN DE BRIE, sur la Grande Place, au gymnase, à la salle PO, à l'hôpital, et rue de la CROIX de la Mission.

La durée du stationnement n'y est pas règlementée.

La commune compte de nombreux stationnement vélo sur son territoire, au collège, stade de football, abbaye, parking relai en cours de construction. Les futures opérations de développement comporteront des stationnements pour cycles.

Stationnements vélo présents sur le territoire.

Le centre bourg de JOUARRE dispose de nombreuses places de stationnement, répondant aux besoins de la population, des activités et des équipements.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.3.4 LES CIRCULATIONS DOUCES

Sur le territoire de JOUARRE la circulation des cycles s'organise sur la voie, en partage avec les autres véhicules. Une voie douce a été aménagée entre JOUARRE centre bourg et le village de ROMENY.

La RD 14 reliant le centre bourg de JOUARRE au village de ROMENY bordée par une liaison douce éclairée.

Le territoire de JOUARRE est traversé par :

- un parcours de Grande Randonnée, GR11 allant de SIGNY-SIGNETS à DONNEMARIE-DONTILLY (119 km), sur un axe Nord-Sud,
- le parcours de Grande Randonnée du Pays des MORIN.
- une dizaine d'itinéraires de Petite Randonnées :
  - l'abbaye de JOUARRE,
  - Vallée du Petit MORIN,
  - Ronde de JOUARRE.

La randonnée de l'Abbaye

Les Bords de Marne en VTT de la forêt de MONTCEAUX à SAACY SUR MARNE

II.3.5 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte en transports en communs, sur le territoire de JOUARRE, est assuré par des lignes de bus de la Société TRANSDEV DARCHE GROS avec :

- La ligne 34 : La Ferté-sous-Jouarre/Verdelot,
- La ligne 35 : Pierre-Levée/Changis-sur-Marne/La Ferté-sous-Jouarre,
- La ligne 40 : La Ferté-sous-Jouarre/Sept-Sorts,
- La ligne 41 : La Ferté-sous-Jouarre/Coulommiers
- La ligne 62 : La ferté-sous-Jouarre/Chessy RER

(Illustration : « Transports en commun»)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les arrêts de bus (22 au total) sont situés dans les villages de Jouarre centre bourg et ROMENY, ainsi que dans les hameaux les plus proches : au GOUFFRE, au CORBIERS, au petit GLAIRET, au GLAIRET, à VANRY, à la FRINGALE, à COURCELLE SOUS JOUARRE.

Le territoire de JOUARRE ne dispose pas de gare ferroviaire. La desserte en voie ferrée la plus proche est assurée à LA FERTE-SOUS-JOUARRE. Les lignes de bus numéro 40 et 41 du réseau Transdev permettent de relier le bourg de JOUARRE à la gare de la FERTE-SOUS-JOUARRE.
La ligne TRANSILIEN permet de relier une dizaine de gares entre CHATEAU-THIERRY et PARIS depuis LA FERTE-SOUS-JOUARRE. Le trajet pour PARIS dure une quarantaine de minutes. La fréquence des trains est régulière, avec un train environ toutes les heures, entre 5h30 et 23h30.

La gare TGV la plus proche est localisée à CHESSY MARNE LA VALLEE (35 km). La ligne RER A permet de rejoindre PARIS situé à l'Ouest de JOUARRE.

Les villages de JOUARRE, centre-bourg et village ROMENY, ainsi que les principaux hameaux du territoire sont desservis par les transports en communs.
Cependant la situation géographique de la commune de JOUARRE, éloignée des gares ferroviaires, conforte les pratiques de déplacement en véhicule.

II.4 LES EQUIPEMENTS

II.4.1 LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Le territoire de JOUARRE dispose d'équipements communaux suivants, en matière :

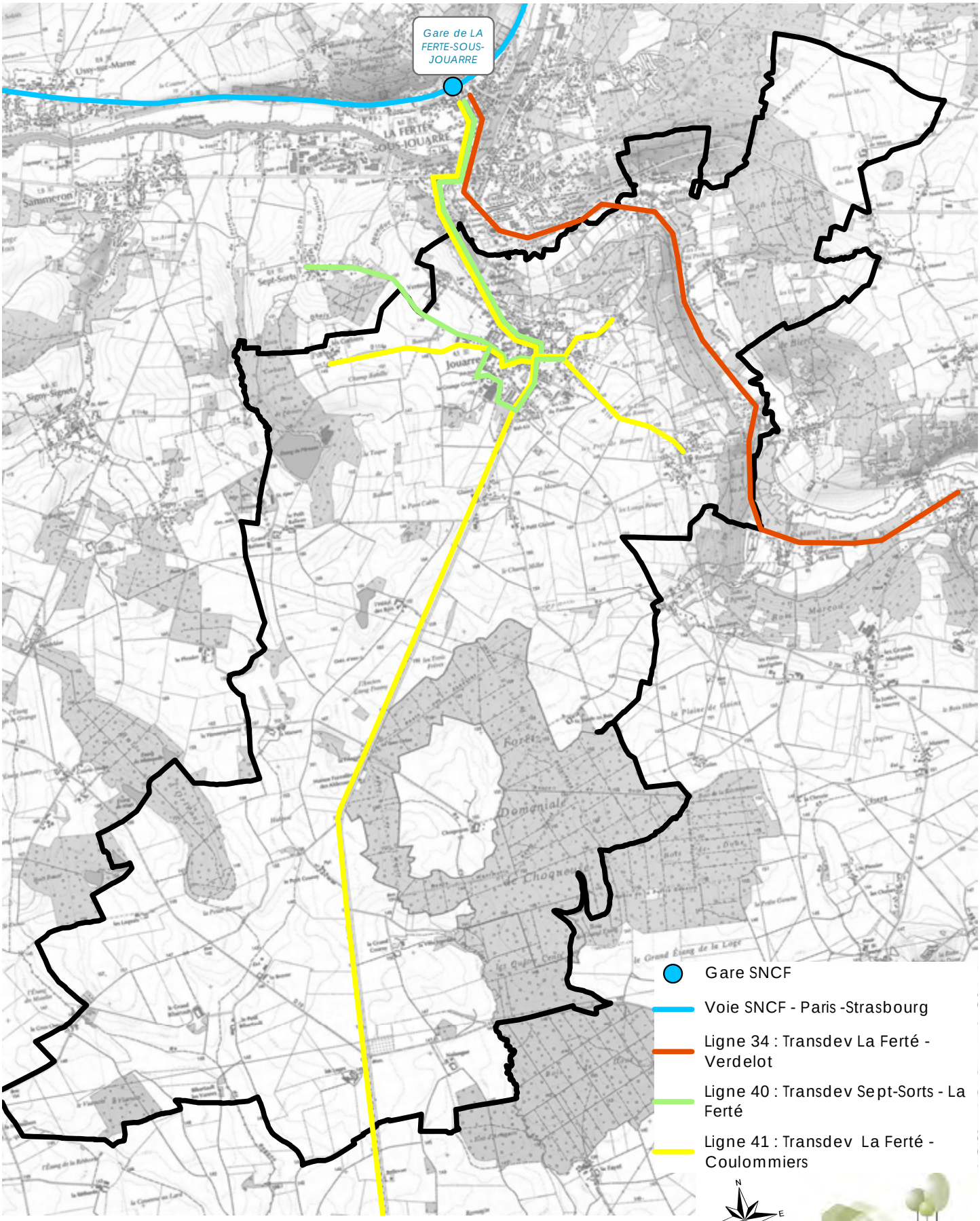
D'équipement administratif et technique :

- une mairie,
- un bâtiment de services techniques,
- Une police municipale
- un office de tourisme,
- une poste,

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

TRANSPORTS EN COMMUN

Echelle : 1/50 000



Source: Copyright IGN 2015

0 1 000 2 000 m

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

D'équipement Scolaire :

- École maternelle JUSSIEU : 7 classes et 171 élèves,
- École primaire JEHAN DE BRIE : 14 classes et 337 élèves,
- Cantine scolaire : 400 élèves inscrits.

La commune de JOUARRE a un projet de micro-crèche.

D'équipements de sports et de loisirs :

- un gymnase Jehan de Brie,
- un terrain de foot,
- un city stade,
- un terrain de basketball,
- un court de tennis,
- un parcours de santé,
- une aire de jeu.

La commune dispose aussi d'un centre de loisir sur le territoire situé rue Clovis.

D'équipements de culte :

- une église SAINT PAUL,
- un cimetière comportant 49 places encore disponibles,
- une abbaye Notre Dame de JOUARRE.

Le territoire de JOUARRE dispose d'équipements communaux nombreux et de qualité suffisante pour répondre aux besoins de la population. Si la commune poursuit son développement il faudra veiller à apporter des équipements sur le territoire.

II.4.2 LES EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

II.4.2.1 LA GESTION DES EAUX

L'eau potable

La gestion de l'eau potable est conduite par la communauté de communes « Pays Fertois ». Cette dernière a passé un contrat avec la société SAUR intervenant en tant que délégataire jusqu'en 2017.

Le territoire de JOUARRE est alimenté en eau potable par de l'eau souterraine issue des nappes des alluvions et provenant d'un puits à CHAMPIGNY.

Le puits alimente en eau 10 communes du groupement soit environ 17000 habitants.

La commune dispose de trois réservoirs :

- un réservoir de 1000 m3,
- le château d'eau de BEL AIR (400 m3)
- le château d'eau de l'Hôtel du Bois (400 m3).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

L'eau distribuée est sujette à un traitement de démanganisation. Elle est conforme aux normes sanitaires.

Les eaux usées

La collecte et le traitement des eaux usées sur le territoire communal de JOUARRE sont gérés par la Communauté de Communes du PAYS FERTOIS
Sur la commune de JOUARRE, la compétence Assainissement Collectif (AC) et Assainissement Non Collectif (ANC) est déléguée à la Communauté de Communes du PAYS FERTOIS.

Le territoire dispose d'un système d'assainissement collectif qui couvre 85 % de la population. Les eaux usées sont acheminées jusqu'à la station d'épuration de SEPT-SORTS ou elles sont traitées avant d'être rejetées dans le milieu naturel. La station d'épuration recueille les eaux usées de 6 communes, soit environ 12000 équivalents/habitants.

La station d'épuration :
La commune de JOUARRE est raccordée à la station d'épuration de SEPT-SORTS, gérée par la Communauté de Communes du PAYS FERTOIS.
Cet équipement, datant de 1980, a une capacité nominale de 15 000 EH pour un débit entrant moyen de 2330 m^3/j et une population d'environ 18 000 habitants. Il est en cours de travaux afin d'atteindre une nouvelle capacité de 24 000 équivalent/habitants. Sa mise en fonctionnement est prévue au second semestre de l'année 2017.

Les eaux pluviales

La commune est desservie par un plan de réseau d'eau pluviale pour le centre bourg et certains villages et hameaux. Ce réseau est de capacité limitée et ne couvre pas les zones à urbaniser.

II.4.2.2 LA GESTION DES DECHETS

A l'échelle de l'intercommunalité

Sur le territoire de JOUARRE, les déchets sont traités et valorisés par le SMITOM de la Région de COULOMMIERS.
La collecte est organisée par la Société VEOLIA. Elle est en charge de la collecte en porte à porte des bacs fournis aux foyers une fois par semaine, ainsi que la collecte des points d'apports volontaires.
Le SMITOM met aussi des composteurs à disposition des habitants de la commune.

Le traitement des déchets est délégué par le SMITOM Nord SEINE ET MARNE qui possède les installations suivantes :

- un centre de traitement à MONTHYON,
- des déchetteries (12 réparties sur le Nord de la SEINE ET MARNE)
- des stations de transit.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

A l'échelle de la commune

Sur le territoire de JOUARRE, les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine, tandis que les déchets sélectifs sont ramassés une fois toutes les deux semaines.
Les déchets verts sont collectés une fois par semaine d'avril à fin novembre et les encombrants sont ramassés une fois par trimestre.

Conformément au Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du 22/07/2002, le PLU devra s'assurer que chaque construction nouvelle comporte un local ou un espace dimensionné pour la collecte sélective.

Si le territoire de JOUARRE dispose des équipements intercommunaux répondant aux nécessités des populations, la construction d'une station d'épuration a été identifiée comme enjeu et mise en route afin de répondre aux besoins du territoire. Elle permettra de pouvoir accroitre la population et la zone d'activités sur le territoire de JOUARRE.

II.4.3 LES RESEAUX

II.4.3.1 LE RESEAU NUMERIQUE

Le territoire de JOUARRE est couvert par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) adopté en décembre 2010 par la SEINE-ET-MARNE, après l'instauration de la loi du 17/12/2009, relative à la lutte contre la fracture numérique.

La commune de JOUARRE ne dispose pas de réseau fibre optique sur le territoire. Les nœuds de raccordement se situent sur les communes de COULOMMIERS, LA FERTE-SOUS-JOUARRE et PIERRE-LEVEE.
Le déploiement de la fibre est progressif et dépend des investissements engagés par les opérateurs et les collectivités locales.
Lors des opérations d'aménagement il faudra prévoir les fourreaux pour faciliter l'accès au très haut débit.

II.4.3.2 LE GAZ

Le territoire de JOUARRE est impacté au Nord-Est par des ouvrages de transport de gaz. Il s'agit de servitudes de passage I3.

I3	GAZ CANALISATIONS, DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Canalisation 100 QUIERS-NANGIS	Convention amiable
		Canalisation 1200	5/03/2014

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.5 LES CONCLUSIONS DE L'ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN

Le territoire urbain de JOUARRE se caractérise par :

- **Un attachement au patrimoine religieux et agricole de l'histoire locale,**
- **Une organisation communale autour de l'abbaye,**
- **Deux villages, des hameaux et des constructions isolées,**
- **De nombreuses activités agricoles,**
- **Des activités diversifiées générant des emplois,**
- **Des commerces et des services dynamisant la vie du centre-bourg,**
- **Des activités de tourisme et de loisirs,**
- **Une bonne desserte routière avec la RD 402 et la RD 407,**
- **Une proximité avec l'autoroute A4,**
- **Un nombre de places de stationnement répondant aux besoins de la population, des activités et des équipements,**
- **Des circulations douces entre les villages,**
- **Une bonne desserte en bus des villages et des principaux hameaux,**
- **La présence d'équipements communaux de bonne qualité,**
- **La distribution d'une eau potable conforme aux normes sanitaires,**
- **Une station d'épuration en capacité suffisante, vu son renforcement,**
- **Des équipements intercommunaux répondant aux besoins des populations.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III. LES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les conclusions des analyses du territoire naturel et du territoire urbain de JOUARRE permettent de définir **les enjeux suivants en matière** :

En matière de paysage :

Préserver la structure de la commune avec ses villages et ses hameaux
Densifier les dents creuses existantes dans le tissu urbain,
Préserver les plaines agricoles,
Prendre en compte la morphologie urbaine des hameaux.

En matière d'agriculture :

Préserver les terres agricoles de qualité,
Pérenniser l'activité agricole sur le territoire,

En matière d'environnement :

Préserver les zones humides avérées,
Préserver les espaces boisés et les espaces riches en biodiversité,
Prendre en compte les zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques.

En matière d'identité patrimoniale :

Favoriser les réhabilitations et les rénovations de bâtis anciens,
Mettre en valeur le patrimoine historique.

En matière de déplacement :

Valoriser les autres modes de transports alternatifs à la voiture.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

TROISIEME PARTIE : LES SERVITUDES, LES CONTRAINTES, LES RISQUES ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX QUI S'IMPOSENT.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I.1 LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de JOUARRE est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Code	Intitulé	Désignation	Libellé de l'acte
A1	PROTECTION DES BOIS ET FORET	Forêt domaniale de CHOQUEUSE Forêt de l'assistance publique de PARIS	-
A4	TERRAINS RIVERAINS AU COURS D'EAU NON DOMANIAUX	Libre passage sur chaque rive du PETIT MORIN	Arrêté Préfectoral du 31/07/1987
AC1	PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES	Eglise de JOUARRE	Arrêté du 26/03/1942
		Abbaye Notre Dame de JOUARRE	Liste de 1840
		Tour-clocher, première travée de la nef de l'ancienne église, reste du cloitre, aire de l'ancien cloitre, salle voutées au sous-sol.	Arrêté du 19/05/1980
		Façades, toitures du grand bâtiment des dortoirs du pavillon abbatial et du pavillon de l'Aumônerie de JOUARRE.	Arrêté du 23/02/1953
		Croix de l'ancien cimetière de JOUARRE	Liste de 1862
		Ancien château de NOLONGUES à JOUARRE (pavillon d'entrée et deux tourelles d'angle)	Arrêté du 09/12/1937
		Caves de l'ancien grenier à blé de l'Abbaye Notre Dame	Arrêté du 09/09/1998
EL7	ALIGNEMENT DES VOIES DEPARTEMENTALES	RD 402 dans la traverse de Glairet	Délibération du 26/08/1890
		RD 402 dans la traverse de Jouarre	14/03/1866
		RD 402 Nord	30/07/1936
		RD 114	Délibération 28/12/1877
		RD114p	Délibération 04/05/1886
I3	GAZ CANALISATIONS, DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ	Canalisation 100 QUIERS-NANGIS	Convention amiable
		Canalisation 1200	5/03/2014
I4	CANALISATION ELECTRIQUE	Ligne 63 kv FERTE-FOSSES Ligne 400 kv MERY-SUR-SEINE –	Conventions amiables

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

		PLESSIS GASSOT	
INT1	PROTECTION DES CIMETIERES	Cimetière de JOUARRE	-
PT2	PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES	Liaison hertzienne PARIS-REIMS PARIS-NANCY	Décret du 08/01/1979
		Liaison troposphérique MONTHYON-MONTGUEUX	Décret du 24/01/2005
EL2	PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES	PSS de la Vallée de la MARNE	Approuvé le 25/03/2002
AS1	PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES	Aqueduc de la DHUIS	-

Ces dernières sont reportées sur le plan cadastral de la commune dans les annexes du PLU.

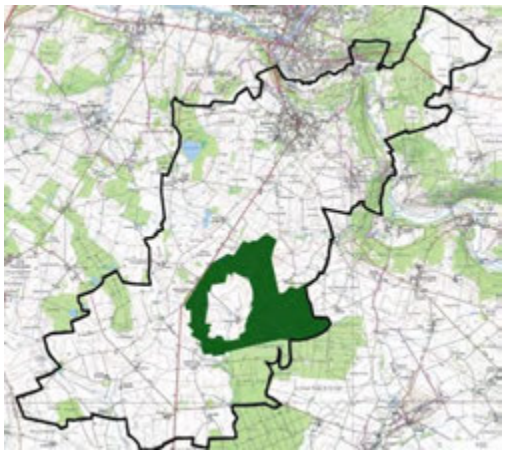
(Illustration : « Servitudes d'utilité publique»)

I.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

I.2.1 PROTECTION DES BOIS ET FORET

Le territoire de JOUARRE comporte des bois et des forêts soumis au régime forestier :

- Forêt domaniale de CHOQUEUSE,
- Forêt de l'assistance publique de PARIS.



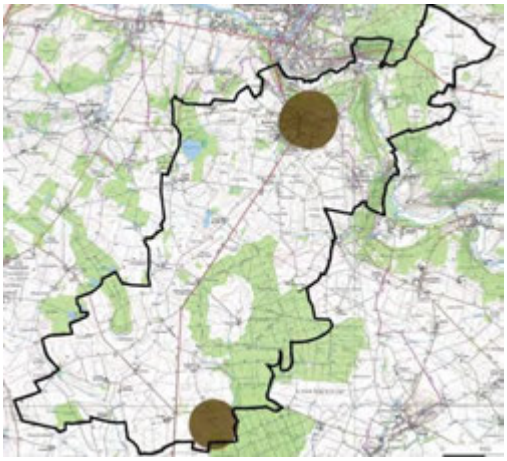
I.2.2 TERRAINS RIVERAINS AU COURS D'EAU NON DOMANIAUX

Le territoire de JOUARRE est concerné par une servitude de protection des terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit du Petit MORIN.

I.2.3 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire de JOUARRE comporte de nombreux monuments et constructions classés au titre des Monuments Historiques :

- Eglise de JOUARRE, l'abbaye NOTRE DAME et l'aumônerie, situés dans JOUARRE centre bourg,
- Ancien château de NOLONGUES, au Sud du territoire.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

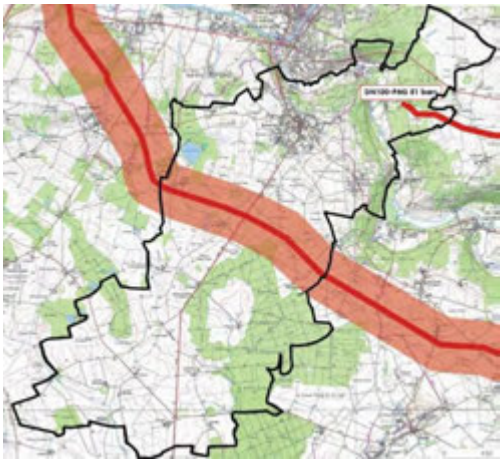
I.2.4 ALIGNEMENT DES VOIES NATIONALES, DEPARTEMENTALES ET COMMUNALES

Le territoire de JOUARRE est concerné par des alignements sur les voies suivantes :

- RD402,
- RD114et
- la RD114p,
- de nombreuses voies communales (*cf plan des servitudes)*

I.2.5 CANALISATIONS, DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ

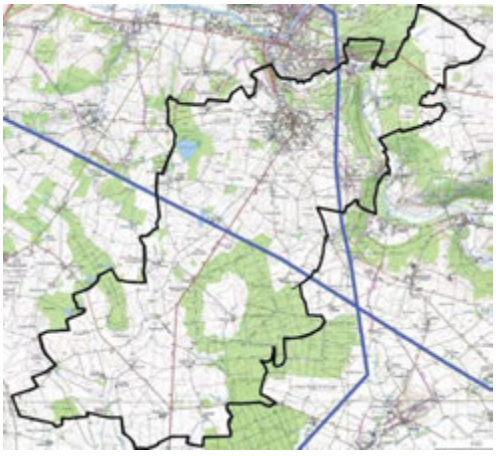
Le territoire de JOUARRE est concerné par deux infrastructures de transport de matières dangereuses :



- Canalisation 100 QUIERS-NANGIS qui traverse le territoire d'Ouest en Est, passant entre la forêt domaniale de CHOQUEUSE et le bourg de JOUARRE.
- Canalisation 1200 qui arrive dans le Nord du territoire s'arrête à un poste de livraison client ou distribution publique.

Cette canalisation est soumise à l'arrêté du 5 mars 2014 portant sur le règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

I.2.6 CANALISATION ELECTRIQUE



Le territoire de JOUARRE est traversé par deux lignes électriques :

- la ligne 63 kv FERTE-FOSSES, qui traverse l'Est du territoire selon un axe Nord-Sud,
- la ligne 400 kv MERY-SUR-SEINE – PLESSIS GASSOT, qui traverse le centre du territoire selon un axe Est-Ouest.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

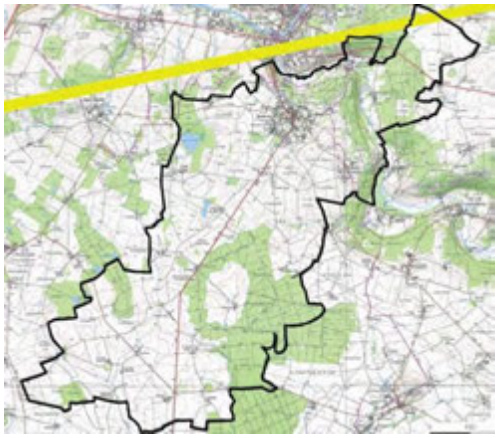
I.2.7 PROTECTION DES CIMETIERES

Le cimetière de JOUARRE est concerné par un périmètre de protection de 100 mètres.

Les servitudes instituées par l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.
Dans ce rayon :
- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

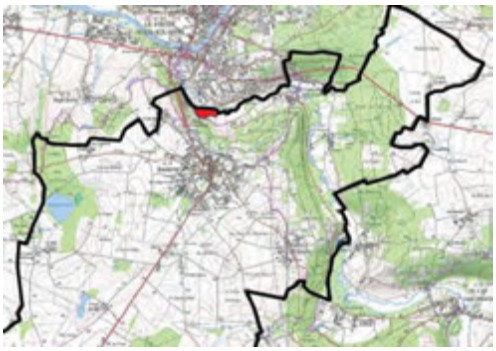
Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme.

I.2.8 PROTECTION DES CENTRES RADIOELECTRIQUES



Le territoire de JOUARRE est traversé par une liaison hertzienne et une liaison troposphérique, imposant des protections en limites communales Nord.

I.2.9 PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES



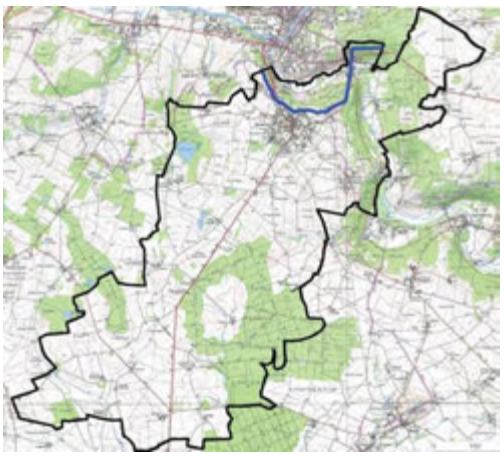
La commune de JOUARRE est concernée par la servitude du Plan de Surfaces Submersibles (PSS) valant Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) relatif aux crues de la MARNE, approuvé le 13 juillet 1994. La servitude concerne les secteurs à l'extrémité Nord du territoire et notamment le MOULIN DE COMPORTE.
Le PSS a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La commune de JOUARRE est concernée également par un plan de Surfaces Submersibles du Petit Morin.

I.2.10 PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES

Le Nord du territoire de JOUARRE est concerné par une protection de l'Aqueduc de la DHUIS. Cet aqueduc souterrain, construit entre 1863 et 1865 a pour but d'alimenter VAL D'EUROPE AGGLOMERATION en eau potable sur un parcours de 130 km.



Le périmètre de protection institué en vertu des articles L. 1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé publique autour d'une source d'eau minérale déclarée d'intérêt public, en vue d'éviter toute altération ou diminution de cette source. Il s'agit d'un périmètre à l'intérieur duquel :

- aucun sondage, aucun travail souterrain ne peut être pratiqué sans autorisation préalable du représentant de l'État dans le département,
- il peut être fait obligation de déclarer, au moins un mois à l'avance, des fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert,
- les autres activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux peuvent également être soumis à autorisation ou à déclaration par le décret instaurant le périmètre,
- les travaux, activités, dépôts ou installations précités et entrepris, soit en vertu d'une autorisation régulière, soit après une déclaration préalable, peuvent, sur la demande du propriétaire de la source, être interdits par le représentant de l'État dans le département.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Zones AU et AUX

AS1 - Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Aqueduc de la Dhuis

EL2 - Zone submersible du PSS de la Vallée de la Marne (décret du 13/07/1994)

EL7 - Alignement des voies nationale , départementales et communales - Source Data.gouv.fr - 23/09/2015

AC1 - Protection des Monuments Historiques - Source Atlas du Patrimoine - 01/12/2015 *

AC1 - Périmètre de protection des Monuments Historiques - Source Atlas du Patrimoine - 01/12/2015

I3_GENERATEUR_SUP_P_20150818

I3_ASSIETTE_SUP_S_20150818

I3 - Canalisation GAZ - source GRT GAZ - 18/08/2015 - Une canalisation non représentée

I4 - Lignes Electriques

INT1 - Voisinage d'un cimetière - Source Data.gouv.fr - 23/09/2015

INT1 - Voisinage d'un cimetière - Source Data.gouv.fr - 23/09/2015

PT2 - Protection des centres radioelectriques emission reception contre les obstacles - Source Data.gouv.fr - 23/09/2015

Limite communale

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.3 LES CONCLUSIONS SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique présents sur le territoire de JOUARRE se caractérisent par :

- **deux infrastructures de transport de matières dangereuses,**
- **des canalisations électriques,**
- **une protection du cimetière à l'Ouest du bourg,**
- **une liaison hertzienne et une liaison troposphérique, au Nord du territoire,**
- **une liaison troposphérique,**
- **des Surfaces Submersibles aux abords de la vallée de la MARNE,**
- **des Surfaces Submersibles aux abords du Petit Morin,**
- **un aqueduc de la Dhuis,**
- **des alignements sur trois voies départementales,**
- **la protection de monuments historiques,**
- **la protection de terrains riverains au cours d'eau non domaniaux (libre passage sur les rives du petit Morin),**
- **la protection des bois et forêt (forêt domaniale de CHOQUEUSE…)**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LES CONTRAINTES

II.1 LA LISTE DES CONTRAINTES

Intitulé	Désignation	Libellé de l'acte
ARCHEOLOGIE	Préventive sur tout le territoire	-
PERIMETRE DE SAUVEGARDE	Périmètre sur le centre-bourg	

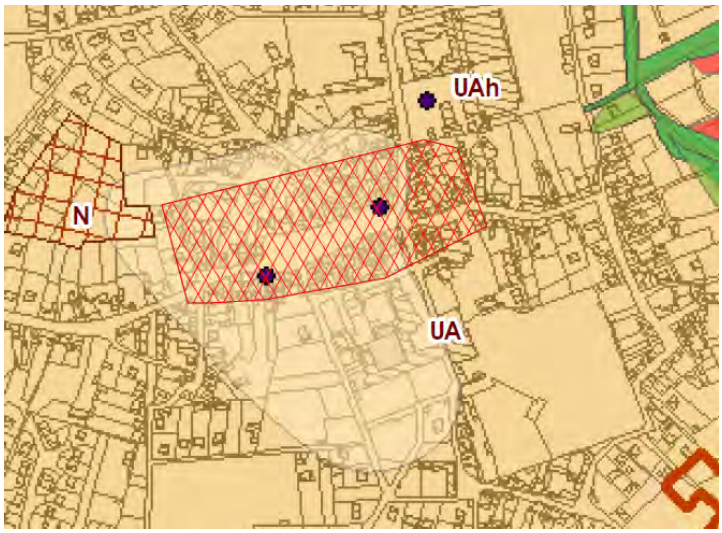
II.2 LE DETAIL DES CONTRAINTES

II.2.1 L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ensemble du territoire de JOUARRE est concerné par les prescriptions du règlement R.111-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que la loi 2003-707 du 01/08/2003 et son décret d'application, relatifs à l'archéologie préventive.

II.2.2 PERIMETRE DE SAUVEGARDE

En application à l'article L214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerces et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité au plan des risques et des contraintes annexé au PLU.



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III. LES RISQUES

III.1 LA LISTE DES RISQUES

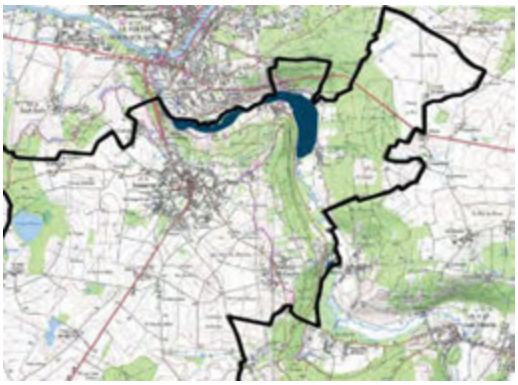
Le territoire de JOUARRE est impacté par les risques suivants :

Nature du risque	Intitulé du risque	
Naturels	INONDATION	Petit Morin
	MOUVEMENTS DE TERRAINS	Présence de gonflement/retrait des argiles
	EXPLOITATION DU SOUS-SOL	Exploitation du gypse
Technologiques	PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT	Aéroport de COULOMMIERS-VOISINS Zone d'exposition C
	INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	2 ICPE soumise à autorisation 2 ICPE soumise à enregistrement 1 ICPE soumise a déclaration 2 ICPE au régime inconnu
	SITES POTENTIELLEMENT POLLUES	20 sites BASIAS recensés sur le territoire

III.2 LE DETAIL DES RISQUES NATURELS

III.2.1 LE RISQUE D'INONDATION

Concernant les crues du Petit MORIN, les zones concernées sont localisées au niveau des hameaux de COURCELLES-SOUS-JOUARRE, VANRY et du GOUFFRE. Lors de l'évènement pluvieux de juin 2016, ces espaces se sont retrouvés impactés par des débordements du Petit MORIN.



III.2.2 LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS

Le territoire de JOUARRE est concerné par le risque de retrait gonflement des argiles qui est majoritairement faible sur tout le territoire et moyen uniquement au centre. Un seul endroit est concerné par la présence d'un risque de retrait gonflement fort. En cas de projet sur ce secteur des études géotechniques préalables à tout aménagement devront être mises en place.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.2.3 LES RISQUES LIES A L'EXPLOITATIONDU SOUS-SOL

L'exploitation du gypse a laissé en héritage un risque constant et soutenu d'affaissement des sols. Les terrains de parts et d'autres de la route de la FERTE-SOUS-JOUARRE et le long des coteaux sont particulièrement concernés par ce risque.
Il convient de veiller à limiter les infiltrations d'eau puisque le gypse est soluble et que toute augmentation du ruissellement souterrain est susceptible d'augmenter l'instabilité du terrain.

Pour ne pas accroître la population soumise au risque, il convient d'interdire la construction sur des secteurs fragilisés à savoir au niveau des anciennes carrières de gypse et au niveau des affleurements.
L'état a communiqué une cartographie des espaces connus des anciennes carrières. Elle mentionne de nombreux espaces en pourtour et dans le bourg de JOUARRE.

III.3 LE DETAIL DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

III.3.1 LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le territoire de JOUARRE est impacté par la zone C d'exposition au bruit de l'Aéroport de COULOMMIERS-VOISINS, approuvée par arrêté préfectoral du 12 juillet 1984.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.3.2 LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CARTONNAGES & PLASTIQUES WIMBEE	77640	JOUARRE	Enregistrement	Non Seveso
DRM	77640	JOUARRE	Autorisation	Non Seveso
FANCHON (ex SOMA)	77640	JOUARRE	Inconnu	Non Seveso
FOMEDE	77640	JOUARRE	Inconnu	Non Seveso
LALLEMAND SPECIALTY CULTURES (ex DSM)	77260	LA FERTE SOUS JOUARRE	Autorisation	Non Seveso
SODIFER E. LECLERC	77260	LA FERTE SOUS JOUARRE	Enregistrement	Non Seveso

Le territoire de JOUARRE recense 7 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- soumise à autorisation : la société de Démolition et Revente de Métaux (DRM) et Lallemand speciality cultures
- soumise à enregistrement : L'entreprise de cartonnage et plastique Marcel WIMBÉE et Sodifer E.Leclerc
- soumise à déclaration : La ferme LOUIS
- Régime inconnu, Fanchon, Fomede

Les ICPE soumises à autorisation : « Sont soumises à autorisation préfectorale les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L511-1. L'autorisation ne peut être accordée que si ces dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral » (article L512-1 du Code de l'Environnement).

Les ICPE soumises à enregistrement : « sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées » (article L512-7 du Code de l'Environnement). Cela concerne, par exemple, les stations-services, les entrepôts couverts, les entrepôts frigorifiques, les dépôts de papier et de carton...

Les ICPE soumises à déclaration
Sont soumises à déclaration les installations qui, ne présentant pas de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1, doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.3.3 LES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES

D'après la base de données BASIAS, sur le territoire de JOUARRE, une vingtaine de sites sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.
Les sites concernés sont majoritairement ceux des entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois :

- SOVIS : verrerie industrielle (usine de Biercy, lieu-dit Le Gouffre),
- WIMBEE : usine de cartonnage et de fabrication de flaconnages plastiques (lieu-dit La Grange GRUYER),
- FOMEDE : fabrique d'outillage, ménage, électricité, découpage, emboutissage (rue du Général LECLERC),
- l'Hôpital (rue du Petit HUET),
- LONGATTE : serrurerie (Lieu-dit CHENEVIERES)

(Source BASIAS)

La base de données recense plusieurs activités de dépôt et de récupération de matières métalliques :

- entreprise LAMOUREUX (rue de Comporteur, Courcelles-sur-JOUARRE)
- entreprise BATAILLE (rue du hameau de COURCELLES).

Trois garages automobiles sont également répertoriés :

- VION : réparation mécanique et magasin de vente de cycles et moto (Grande Place),
- CARBONNET : mécanique générale (Grande rue, village de ROMENY),
- JEF : station-service et atelier d'entretien et de réparation mécanique (Village de ROMENY).

III.4 LES CONCLUSIONS SUR LES CONTRAINTES ET LES RISQUES

Les contraintes et les risques présents sur le territoire de JOUARRE se caractérisent par :

- **Les zones inondable de la vallée du petit Morin**
- **un risque faible, moyen et fort de retrait gonflement des argiles,**
- **des risques importants de mouvements de terrains liés à la présence de cavités souterraines abandonnées,**
- **un risque faible d'exposition au bruit du PEB de l'aéroport de Coulommiers-Voisins, approuvée par arrêté préfectoral du 12/07/1984,**
- **Des sites potentiellement pollués (BASIAS)**
- **Sept ICPE, deux soumises à autorisation, deux à enregistrement, et une à déclaration et deux au régime inconnu.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV. LE SDRIF 2030 APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE DE JOUARRE

En l'absence de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) approuvé sur le territoire de JOUARRE, c'est avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF) que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible aujourd'hui.

IV.1 LES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES DU SDRIF

Les Orientations Règlementaires et la Carte de Destination des différentes parties du territoire du SDRIF 2030, approuvé le 27/12/2014, sont déclinées autour des 3 piliers suivants :

- 1-Relier et structurer,
- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

La présente analyse du SDRIF porte principalement sur les piliers 2 et 3 qui ont davantage d'impact sur le territoire de JOUARRE.

IV.2 POLARISER ET EQUILIBRER

La commune de JOUARRE est située dans la région ILE-DE-FRANCE au NORD EST du département de la SEINE-ET-MARNE dans l'arrondissement de MEAUX, dans le canton de LA FERTE SOUS JOUARRE.
A ce titre, le territoire de JOUARRE est également classé en « agglomération des pôles de centralité » sur la carte de déclinaison de destination.

Sur ce territoire de JOUARRE, le SDRIF prescrit :

- Le développement de l'accueil de logement,
- La valorisation du potentiel de mutation et de densification,
- Le développement de l'emploi,
- L'implantation en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal,
- La confortation des transports collectifs.

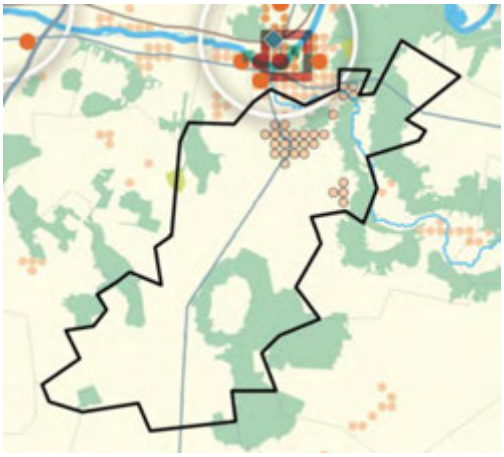
IV.2.1 LES ESPACES URBANISES

La carte de destination des sols du SDRIF définit sur le territoire de JOUARRE 2 types d'espaces urbanisés :

- Les espaces urbanisés à optimiser,
- Les quartiers à densifier à proximité des gares.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le tissu urbain de JOUARRE comporte au SDRIF 28 pastilles « d'Espace urbanisé à optimiser », dont 19 sont situées dans le centre bourg, 4 dans le village de ROMENY et 5 dans le hameau de COURCELLES.



A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU de JOUARRE devra permettre d'accueillir dans ces espaces, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Calcul de la densité humaine de référence utilisé (SDRIF)

La densité humaine de référence en 2012 est de **24 personnes par hectare**.
(4253 habitants +904 emplois)/ 214 hectares= 24 personnes par hectare.

Calcul d'une augmentation minimale de 10% de la densité humaine de référence

La densité humaine de référence plus 10% est de **26,4 personnes par hectare**.
24 + ((24 personnes par hectare X 10)/100)

Par conséquent, une augmentation de la densité humaine (26,4 pers/ha) soit une augmentation de 2,4 pers/ha sur 214 hectares soit 514 personnes environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de **514 habitants** ou emplois au minimum sur son territoire.

L'augmentation de la densité humaine de 10% correspondrait à l'accueil de **514 personnes supplémentaires** dans l'espace urbanisé à optimiser, correspondant aux villages de JOUARRE centre bourg et de ROMENY et des hameaux de COURCELLES et COURCELLES-SOUS-JOUARRE, LES CORBIERS, GLAIRET...

Ces personnes peuvent être des habitants et/ou des actifs venants exercer une activité quotidienne dans la commune.

Calcul de la densité d'habitat de référence utilisé (SDRIF)

La densité d'habitat de référence en 2012 est de **7.4 logements par hectare**.
(1576 logements)/ 214 hectares= 7.4 logements par hectare.

Calcul d'une augmentation minimale de 10% de la densité d'habitat de référence

La densité d'habitat de référence plus 10% est **de 8.1 logements par hectare**.
7.4 + ((7.4 logements par hectare X 10)/100)

Par conséquent, une augmentation de la densité d'habitat (8.1 lgt/ha) soit une augmentation de 0.7 lgts /ha sur 214 hectares soit 150 logements environ. Le PLU doit donc organiser l'accueil de 150 logements au minimum sur son territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

L'augmentation de la densité d'habitat de 10% correspondrait à l'accueil de 150 **logements supplémentaires** dans l'espace urbanisé à optimiser, correspondant aux villages de JOUARRE centre bourg et de ROMENY et des hameaux de COURCELLES et COURCELLES-SOUS-JOUARRE, GLAIRET, LES CORBIERS...

IV.2.2 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Le SDRIF définit sur le territoire de JOUARRE uniquement des nouveaux espaces d'urbanisation non cartographiés.

Les nouveaux espaces d'urbanisation non cartographiés sont calculés sur la base de la superficie des espaces urbanisés identifiés au 27/12/2013 (date d'approbation du SDRIF).

Selon la définition décrite dans le SDRIF, doivent être exclus de la superficie des espaces urbanisés de référence :

- les espaces agricoles, boisés naturels et en eau,
- les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national,
- les espaces à dominante imperméabilisée,
- les espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains»

Sur la base d'une ortho photo de 2013 (IGN) du territoire de JOUARRE, le Cabinet GREUZAT a délimité précisément les surfaces urbanisées à prendre en compte dans le calcul.

Extrait de la carte de délimitation des surfaces urbanisées : centre bourg

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

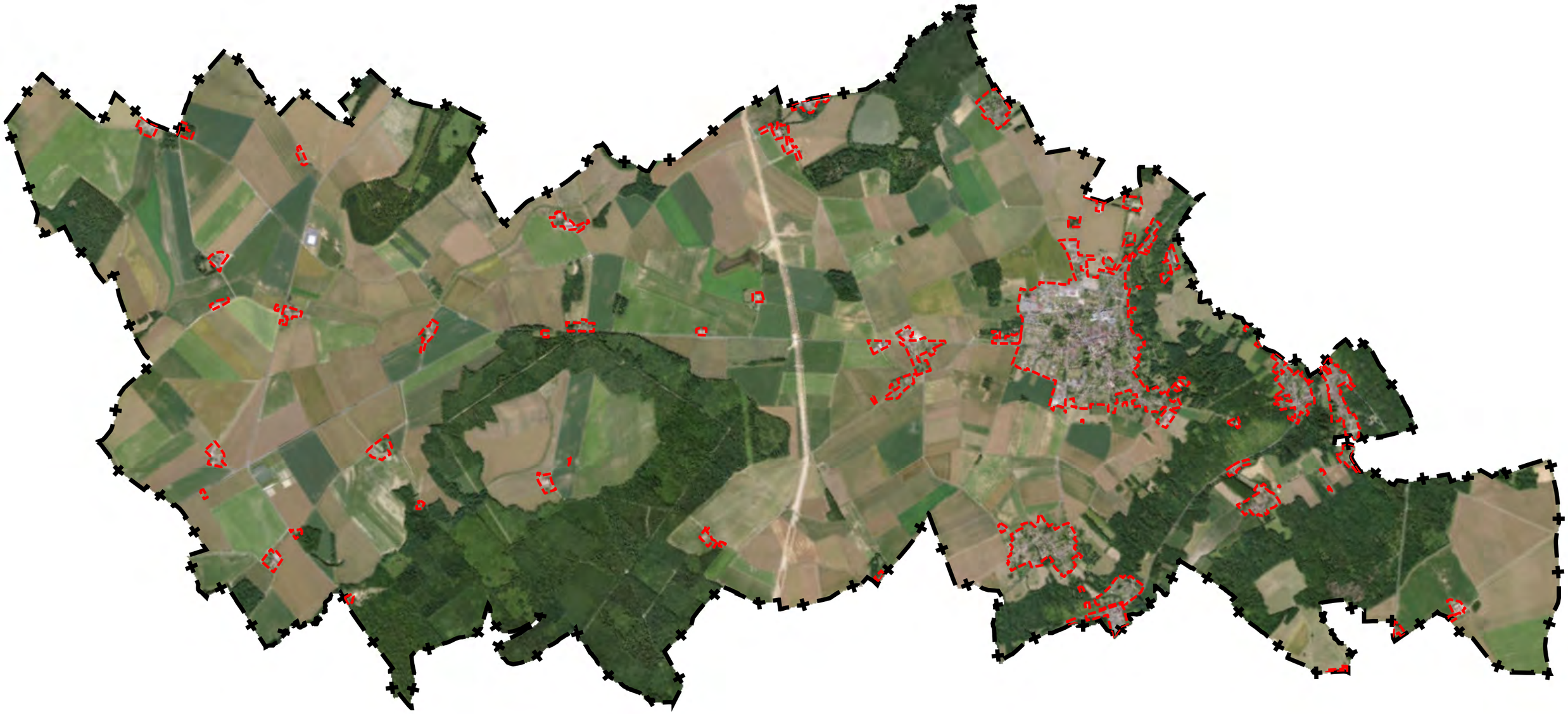
L'identification de ces surfaces a été faite selon la lecture de l'occupation actuelle du sol (faite en juillet 2012), en dehors de tout zonage du POS ou contraintes cadastrales.
Ainsi, le territoire JOUARRE, totalise au 27/12/2013, au maximum, **214 ha** environ de surfaces urbanisées.

Cette superficie des espaces urbanisées de référence permet de calculer le pourcentage d'extension des :

- Secteurs de développement à proximité des gares,
- Agglomérations des pôles de centralité à conforter.

Les agglomérations des pôles de centralité à conforter
La superficie urbanisée de référence étant calculée sur le territoire de JOUARRE à 214 ha environ au 27/12/2013, le potentiel d'extension de 5% permis par le SDRIF à l'horizon 2030 est donc au maximum de **10.7 ha.**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025



Echelle : 1/32 000

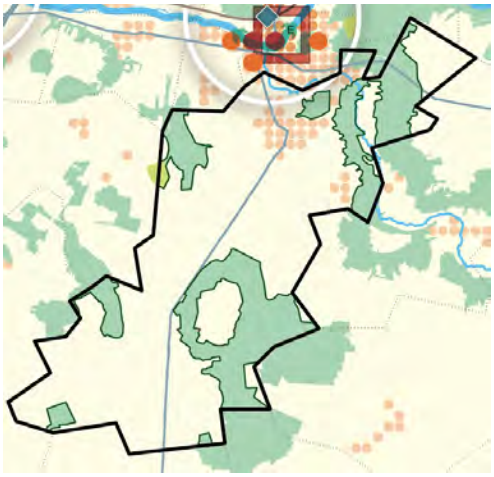
0 1 000 2 000 m

2015.0151/mxd/PLU_2017_08 Approbation.mxd

cabinet GREUZAT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.2.3 PRESERVER ET VALORISER



La carte de destination des sols du SDRIF définit des espaces agricoles sur le territoire de JOUARRE.
Hormis les extensions permises non cartographiées, les captages, les installations de stockage et de collecte des produits agricoles, d'une façon générale les espaces agricoles ne doivent recevoir que les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La carte de destination des sols du SDRIF définit des espaces boisés et des espaces naturels sur le territoire de JOUARRE.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

V. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE SEINE NORMANDIE (SDAGE)

Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau, il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique. Le Plan Local d'Urbanisme de JOUARRE doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des EAUX DU BASSIN DE SEINE-NORMANDIE (SDAGE), il couvre la période 2016-2021.

Les orientations du SDAGE traduisent la recherche du meilleur équilibre pour entraîner l'ensemble des acteurs de l'eau vers des objectifs ambitieux mais réalistes:

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62% des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines,

- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés,

- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau,

- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VI. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DES DEUX MORIN (SAGE)

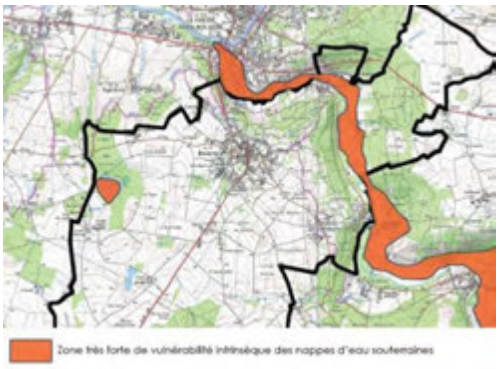
Le territoire de JOUARRE est concerné par le **S**chéma d'**A**ménagement et de **G**estion des **E**aux (SAGE) des deux MORIN qui compte 175 communes situées sur 3 départements (SEINE-ET-MARNE, MARNE et AISNE) et sur 3 régions (ILE-DE-FRANCE, CHAMPAGNE-ARDENNE et PICARDIE).
Superficie : 1840 km2
Population : 167 600 habitants
Longueur du réseau hydrographique : 209 km

Ce document, a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 21 octobre 2016.

Les objectifs du SAGE sont :

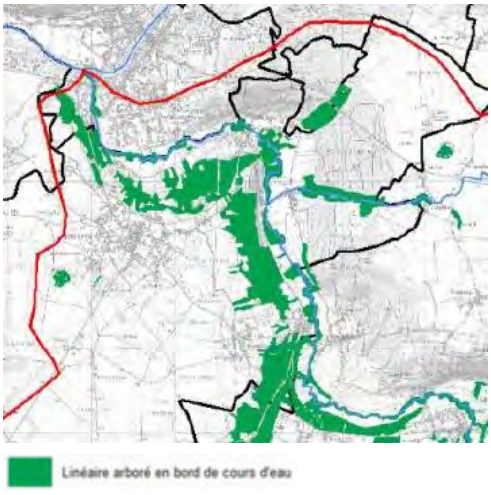
- Prendre en compte des périmètres d'utilité publique des captages d'eau potable. Aucun captage n'est recensé sur le territoire de JOUARRE.

- Prendre en compte les zones de fortes vulnérabilités des nappes vis-à-vis des pollutions de surface. Le territoire de JOUARRE comporte des zones très fortes de vulnérabilité intrinsèque des nappes d'eau souterraines situées au Nord, dans la vallée du PETIT MORIN et sur l'Etang de PEREUSE.



- Prendre en compte les zones sensibles au ruissellement et à l'érosion. Des axes de ruissellement ont été identifiés depuis les coteaux boisés du Nord du territoire, en direction du PETIT MORIN.

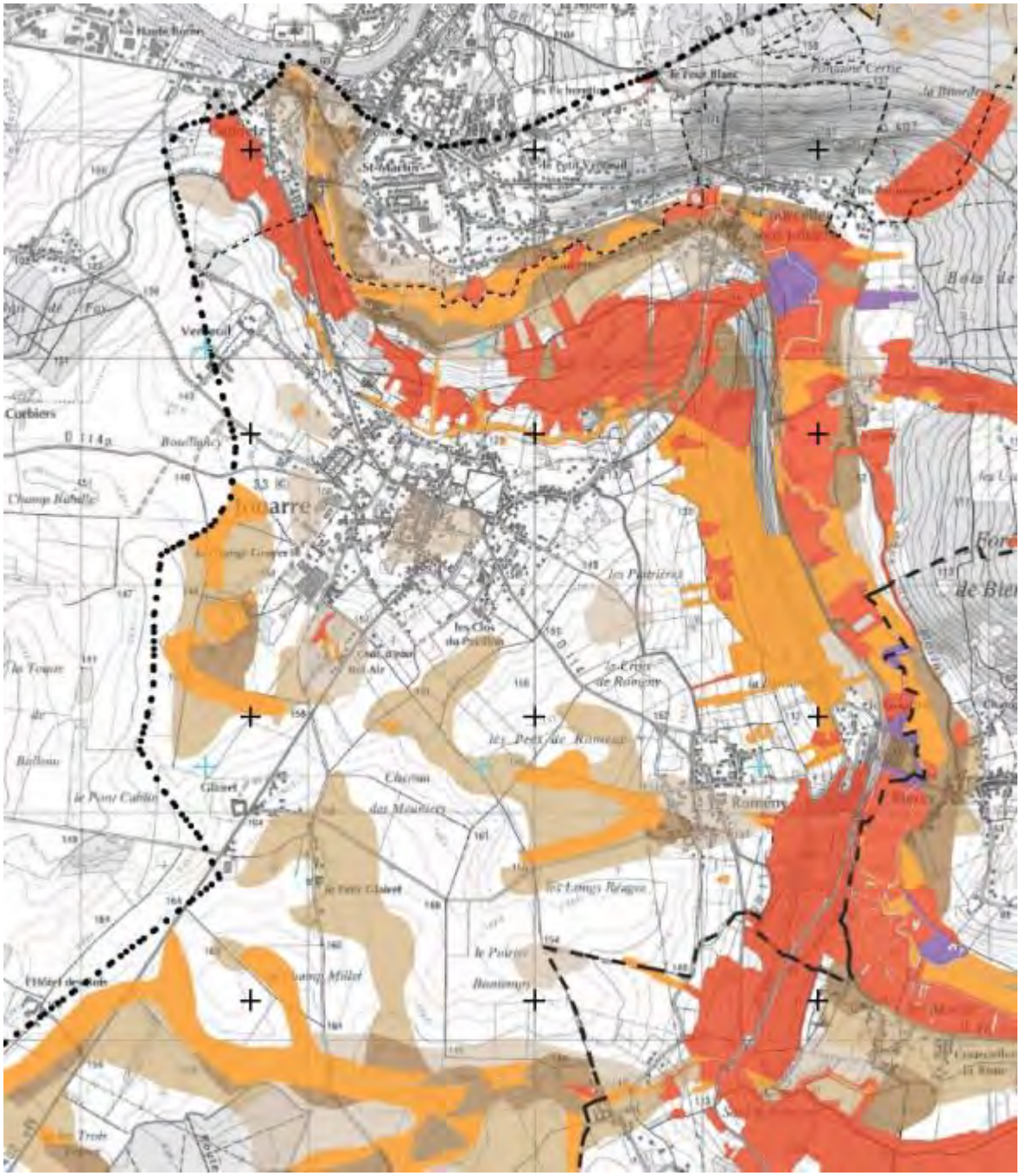
- Prendre en compte les espaces de mobilité des cours d'eau. Le PETIT MORIN traverse le Nord-Est du territoire, impactant la commune d'un lit majeur qui doit être préservé de tout aménagement.



- Prendre en compte les berges et la ripisylve. Sur le territoire de JOUARRE, la vallée du PETIT MORIN comporte un linéaire arboré important en bord du cours d'eau.

- Prendre en compte les zones humides dans la planification de l'urbanisation. Des secteurs à enjeu humide prioritaires ont été définis par le SAGE, dans la vallée du PETIT MORIN. Ces secteurs doivent être protégés ou restauré en raison de leurs fonctions hydrauliques et écologiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025


Cubiers
Jouarre
Vaudeuil
Glairet
Romeny
Les Longs Réages
Les Petits Rameaux
Les Pointes
Les Clos du Pavillon
Les Poiriers
Champ Rabelle
Bouillac
Le Four Blanc
Fontaine Cerise
Le Bourdet
Le Pont Cubier
Le Petit Glairet
Les Longs Millet
Les Pointes Bonnemyre
Les Petits Rameaux
Les Poiriers
Les Pâtureaux
Les Longs Réages
Le Four Glairet
Le Pont Cubier
Le Petit Vaudeuil
Les Petits Rameaux
Les Longs Millet
Les Pointes Bonnemyre
Les Clos du Pavillon

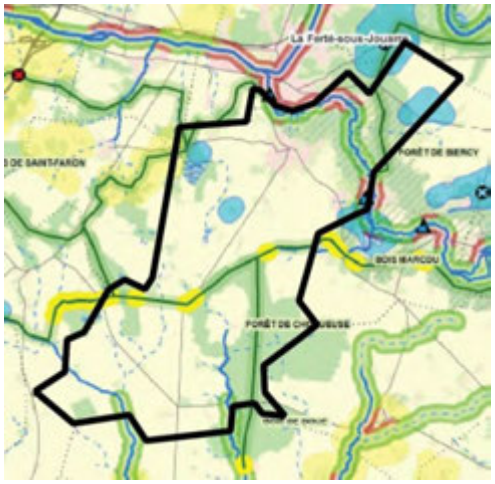
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VII. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le territoire de JOUARRE est concerné par le **S**chéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique (SRCE) adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013.

Ce schéma a identifié sur le territoire de JOUARRE des corridors fonctionnels et des réservoirs de biodiversité avec :

- Des milieux à préserver,
- Un réservoir de biodiversité,
- Un corridor alluvial le long de la rivière,
- Des secteurs de concentration de mare et de mouillère,
- Une mosaïque agricole sur tout le territoire,
- Des cours d'eau à préserver,
- Des lisières agricoles des bois de plus de 100 ha,
- Des corridors de la sous trame arborée,
- L'étang de Péreuse à préserver.



Source : Carte des objectifs de la trame verte et bleue-SRCE-ILE DE FRANCE-2013

Le présent PLU doit définir les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, la prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et le maintien du bon état des continuités écologiques.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VIII. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

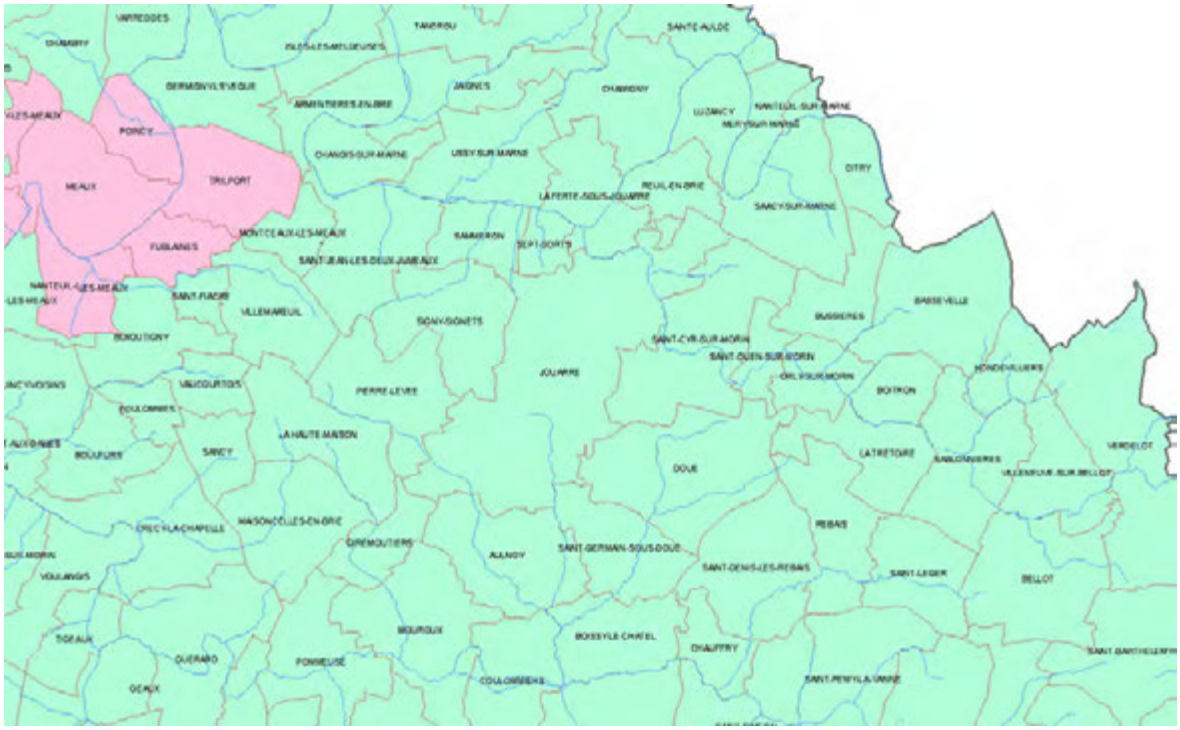
Le territoire de JOUARRE est concerné par le **S**chéma **R**égional du **C**limat, de l'**A**ir et de l'**E**nergie (SRCAE), qui remplace le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) depuis 1996. Il est élaboré conjointement par le Préfet de région et le Président du Conseil Régional après concertation des collectivités territoriales et leurs regroupements.

Il fixe pour l'ensemble du département, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à l'horizon 2020 et 2050, pour la valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

Un des objectifs du SRCAE est de développer le territoire francilien de manière économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air, en privilégiant :

- un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,
- le développement d'une agriculture durable.

La commune de Jouarre n'appartient pas à la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France.



Zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France
Rose : sensible
Vert : Peu sensible

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IX. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE DE FRANCE (PDUIF)

Le territoire de JOUARRE est couvert par un **P**lan de **D**éplacement **U**rbain D'**I**LE DE **F**RANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

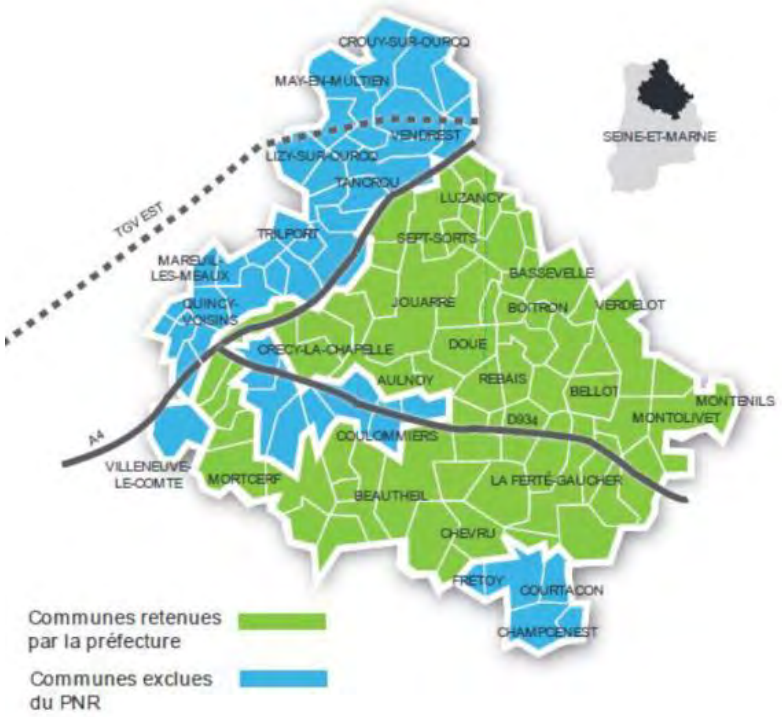
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

X. LE PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DE LA BRIE ET DES DEUX MORIN (PNR)

Le 28 juin 2007, la Région ÎLE-DE-FRANCE a délibéré favorablement pour le projet de Parc Naturel Régional de la BRIE et des deux MORIN avec l'adoption d'un périmètre d'étude réunissant 132 Communes franciliennes.
En 2014, le périmètre ajusté, suite à l'avis du Préfet de Région, comptabilise désormais 74 communes dont le territoire de JOUARRE.

Les objectifs du projet de PNR de la BRIE et des deux MORIN sont les suivants :

- protéger la campagne et promouvoir le patrimoine ;
- réfléchir à un développement économique soucieux de l'environnement ;
- valoriser les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire ;
- résister à la pression urbaine très forte (partie Ouest).



Projet de périmètre du PNR de la BRIE et des deux MORIN

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

XI. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le territoire de JOUARRE est concerné par un plan de zonage d'assainissement, le réseau d'eaux usées ainsi que le réseau d'eaux pluviales, approuvé par le conseil communautaire le 25/06/2008.

L'ensemble du bourg de JOUARRE ainsi que le village de ROMENY, et les hameaux de COURCELLES, le GOUFFRE, les CORBIERS, VANRY, sont concernée par un assainissement collectif. Les autres entités sont en assainissement non collectif. (*cf zonages d'assainissement partie Annexes*).
Le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif est assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assurée par la communauté de communes du Pays Fertois en mode régie.
Le plan d'assainissement actuel, ne prend pas en compte les projets de développement, une mise à jour devra être effectuée après approbation du PLU.

XII. LE PGRI BASSIN SEINE NORMANDIE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ».
La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI

Le PGRI fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement. Le PGRI définit pour chacun de ses objectifs les dispositions ou actions jugées prioritaires à mettre en œuvre et proportionnées aux enjeux pour atteindre les objectifs. Les quatre objectifs sont les suivants :

- objectif 1: réduire la vulnérabilité des territoires
- objectif 2 : agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- objectif 3 : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- objectif 4 : mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Les trois premiers objectifs sont issus de la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation. Le quatrième est un objectif transversal qui concourt à l'atteinte des trois premiers. Le diagnostic du bassin Seine-Normandie et le bilan de la politique de gestion du risque ont montré la nécessité de focaliser prioritairement l'action collective sur la réduction de la vulnérabilité du territoire. Cet objectif doit maintenant se traduire dans tous les projets d'aménagement du territoire aux abords des cours d'eau et du littoral. Il est un facteur essentiel de la réduction du coût des dommages liés aux inondations.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

QUATRIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. L'EVALUATION DES BESOINS

Sur la base du diagnostic détaillé, établi au travers des trois premières parties du présent rapport, la municipalité de JOUARRE a mis en évidence les besoins suivants :

	CONSTAT	BESOINS
EN MATIERE D'ECONOMIE	■ Une augmentation des actifs en âge de travailler 76,4%, ■ Un nombre d'emplois sur le territoire important 904 emplois, ■ Des actifs travaillant principalement en dehors de la commune mais dans le département (70,4%), ■ Un taux de chômage en hausse, suivant la tendance du département, ■ Un taux d'emplois important dans la commune. ■ Présence d'activités agricoles	■ Permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités artisanales non nuisantes dans le tissu urbain existant. ■ Maintenir et pérenniser les activités agricoles existantes.
EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE	■ Une augmentation de +4,3 % de la population entre 2007 et 2012, ■ Un nombre d'habitant par logement, supérieur au taux de la Communauté de Communes et du département, ■ Des soldes migratoires et naturels en baisse, ■ Un solde migratoire positif ■ Un solde naturel négatif ■ Une uniformisation de la population dans la tranche d'âge 75 ans ou +, ■ Un faible pourcentage de population âgée de 15 à 29 ans.	■ Permettre l'accueil d'habitants et/ou d'employés, à l'horizon 2030. ■ Prévoir l'arrivée de jeunes ménages

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

EN MATIERE DE LOGEMENTS	■ Une croissance faible du parc de logements depuis 2007, ■ Une part importante de résidences principales atteignant 88,6 % du parc total, ■ Une forte baisse du nombre des résidences secondaires, ■ Un taux élevé de logements vacants, atteignant 8.3% du parc, ■ Une hausse constante des logements de 5 pièces et plus, au détriment des logements de moyenne taille (2 et 3 pièces), ■ Une majorité de propriétaires (70,4%), ■ Un parc de logement ancien, ■ Une part faible de logements sociaux (6,2%), ■ Un nombre élevé d'habitants par logement 2.7, ■ Des ménages principalement composés de personnes mariées.	■ Permettre une densification modérée dans le tissu urbain existant, ■ Prévoir des logements adaptés aux jeunes ménages (T3-T4), ■ Prévoir un parcours résidentiel sur la commune
EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	■ son empreinte dans le grand paysage du plateau du MULTIEN, et de l'entité Brie des Etangs ■ une agriculture dominante dans l'occupation des sols sur la partie Sud, ■ des espaces naturels préservés grâce à une densification du tissu urbain et une extension modérée de la commune, ■ 68,9% du territoire dédié à l'activité agricole, ■ des boisements importants au Nord et au Sud,	■ Maintenir des espaces verts au sein du tissu urbain ■ Préserver les espaces agricoles sur la partie Sud du territoire ■ Préserver les espaces paysagers aux abords des rus

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	■ la présence de nombreux rus, ■ la présence de zones humides ■ une trame verte et bleue qui encadre le territoire.	
EN MATIERE DE TISSU URBAIN	■ sa proximité avec la ville de la FERTE-SOUS-JOUARRE, ■ son empreinte dans l'histoire traversant les époques tout en préservant son identité originelle, ■ un mixage de constructions rurales anciennes et de constructions plus récentes contemporaines avec des opérations d'aménagements récentes, ■ la présence de dents creuses dans le tissu urbain, ■ La présence de commerces dans le centre, ■ la présence d'une zone d'activités sur la partie Ouest, ■ la présence de nombreuses activités agricoles, majoritairement céréalières, ■ des équipements communaux et intercommunaux suffisants pour répondre aux besoins de la population, ■ un réseau d'eau potable et d'assainissement conforme, ■ Un projet de nouvelle station d'épuration,	■ Permettre une densification modérée du tissu urbain existant, ■ Permettre l'accueil des nouveaux habitants en ayant les réseaux adaptés à la croissance, ■ Localiser les zones d'urbanisation future, dans la continuité du tissu urbain existant, aux abords des villages.
EN MATIERE DE DEPLACEMENT	■ une bonne desserte routière (RD402, RD 407) à sécuriser, ■ une suffisance de places de stationnement,	■ Inciter le ralentissement des circulations dans les villages et les hameaux, ■ Aménager des nouvelles aires de stationnement afin

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

EN MATIERE DE DEPLACEMENT	■ une ligne ferroviaire au nord sur la commune de la FERTE-SOUS-JOUARRE, ■ une desserte en transports en commun pour les scolaires et vers les pôles d'emploi. ■ Les hameaux bien desservis	de prendre en compte l'arrivée nouvelle de population. ■ Relier les équipements et les services entre eux par de nouvelles liaisons douces.
EN MATIERE DE SERVITUDES, DE RISQUES ET DE CONTRAINTES	■ des périmètres de protection des monuments historiques, ■ Prendre en compte les lignes électriques, ■ une canalisation de gaz qui traverse la commune ■ un plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de PARIS CHARLES DE GAULLE, ■ des enveloppes d'alerte de zones humides ■ un faible aléa de risque de retrait et gonflement des argiles, ■ la présence de nappes sub-affleurante	■ Préserver les milieux humides et les boisements. ■ Prendre en compte les monuments historiques dans les futurs projets de développement.
EN MATIERE DE DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	■ un SDRIF approuvé le 23/12/2013, ■ un PDUIF approuvé le 19/06/2014, ■ un SDAGE du Bassin SEINE NORMANDIE, approuvé le 05/11/2015, ■ Le SAGE des deux MORIN approuvé le 21/10/2016, ■ un SRCE adopté par le Préfet de Région le 21/10/ 2013, ■ Le PNR de la BRIE et des deux MORIN 28/06/2007 ■ un SRCAE approuvé le 23/11/2012, ■ un PEB approuvé le 12/07/1984.	■ Permettre une densification de la présence humaine de 514 personnes et de la présence d'habitat de 150 nouveaux logements dans les villages de JOUARRE centre bourg et de ROMENY ainsi que dans les hameaux. ■ Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces dans la limite de 10.7 ha (5% de la superficie urbanisée de référence du SDRIF) ■ Prendre en compte les zones humides identifiées au SAGE. ■ Prendre en compte la présence des corridors fonctionnels et des réservoirs de biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

II.1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de JOUARRE a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les objectifs suivants en matière :

1- **AMENAGEMENT**
2- **LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES**
3- **LES ESPACES NATURELS ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS**
4- **URBANISME**
5- **HABITAT**
6- **ECONOMIE**
7- **EQUIPEMENT, SERVICES ET LOISIRS**
8- **TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**
9- **MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

II.2 LES CHOIX DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

II.2.1 AMENAGEMENT

Afin de maintenir un équilibre des aménagements sur l'ensemble du territoire, les objectifs du PADD visent à satisfaire les besoins en logements et en emplois au sein d'un tissu urbain multipolaire. Les statuts des villages devront être assumés tout en maintenant un cadre de vie et des relations privilégiées entre les nombreux noyaux urbains. Afin de maintenir la production des denrées renouvelables et la biodiversité, le PADD s'attache à sauvegarder les espaces agricoles.

Afin de prendre en compte les risques et les contraintes du territoire, le PADD prend soin de développer les aménagements futurs en mesurant les impacts potentiels qui y sont liés.

Les objectifs d'aménagement du territoire au sein du PADD, visent à modérer le développement du tissu urbain sur les villages de JOUARRE centre bourg et ROMENY et en limitant l'extension des hameaux. Limiter la consommation de terres agricoles dans les aménagements futurs permet de pérenniser les activités agricoles du territoire.
Afin de poursuivre le développement économique du territoire, le PADD ambitionne le renforcement de la structure commerciale et artisanale au sein du tissu urbain et l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur dédié à l'accueil de nouvelles activités.
Afin de valoriser le patrimoine historique, culturel et naturel, le PADD initie le développement d'une économie touristique.
Afin de maintenir un niveau d'équipements de qualité en matière de santé, le PADD permet le renforcement et de le développement des équipements sanitaires et hospitaliers existants.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.2.2 LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES

Afin de préserver l'activité agricole du territoire de JOUARRE, le PADD veille à pérenniser les espaces agricoles nécessaires aux cultures.

Afin de permettre des mutations économiques des corps de ferme, le PADD permet des possibilités d'adaptation et de diversification du bâti agricole.

Afin de protéger les ressources agricoles et forestières, le PADD s'attache à localiser le développement modéré du tissu urbain sur des terrains de moindre valeur agronomique, privilégiant l'urbanisation des friches ou des secteurs délaissés.

II.2.3 LES ESPACES NATURELS ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS

Afin de respecter le façonnage du territoire par des boisements, des bosquets et des milieux humides, le PADD prend en compte la présence des corridors écologiques qui découpent la plaine agricole et permettent le passage et le déplacement de la faune.

Afin de préserver la biodiversité présente sur le territoire au sein des coteaux de la vallée du PETIT MORIN, des nombreux boisements, des zones humides, des ruisseaux, et des cours d'eau, le PADD affiche une protection de ces milieux.

L'urbanisation future va apporter des espaces verts au sein des zones de développement afin de favoriser et maintenir la biodiversité.

II.2.4 URBANISME

Afin de s'assurer d'une croissance régulière et modérée du tissu urbain, le PADD privilégie l'urbanisation des terrains nus entre deux habitations et l'urbanisation des friches urbaines.
Le PADD prévoit des zones de developpement hiérarchisée avec une diversité de logements afin de permettre un parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'inciter au renouvellement urbain, les constructions seront privilégiées au sein des enveloppes urbaines actuelles par un renouvellement du tissu urbain qui s'exprimera par un remplissage progressif des espaces encore disponibles à l'intérieur. Le projet prévoit la création de logements adaptés aux tailles des ménages.

Afin de renforcer le bourg de JOUARRE, le PADD favorise l'accessibilité aux équipements et aux services, par la localisation des zones de développement, privilégiées dans le bourg de JOUARRE et le village de ROMENY.
Afin de répondre aux besoins d'implantation des entreprises, et éviter les risques, les nuisances et les pollutions, le PADD prévoit la création d'une nouvelle zone d'extension en périphérie du bourg, dans la continuité de la zone économique existante.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Afin de limiter les impacts des extensions du tissu urbain, sur l'environnement, le PADD prend en compte l'insertion paysagère des futures zones et évite les secteurs à risques d'inondation et d'instabilité des sols, présents sur le territoire.

Afin de protéger le patrimoine de qualité, le PADD permet le renouvellement urbain en veillant à ne pas dénaturer le patrimoine existant lors d'opération de renouvellement.

II.2.5 HABITAT

Le PADD favorise la construction individuelle en accession à la propriété, tout en apportant des espaces verts et le maintien de la végétation.

Afin de permettre à tous de se loger, le PADD prévoit des petits collectifs de type (essentiellement privé ayant une volumétrie proche de celle du bâti traditionnel ou la réhabilitation de logements vétuste) pour l'accueil des jeunes ménages, tout en assurant un parcours résidentiel.

II.2.6 ECONOMIE

Afin de pérenniser les activités rurales et sylvicoles sur le territoire, le PADD favorise la valorisation des massifs boisés pour la production de matériaux renouvelables. Ainsi, les exploitations agricoles ont la possibilité d'adapter et d'évoluer vers des mutations économiques rurales.

Afin de maintenir et conforter les entreprises sur le territoire, le PADD maintien le tissu d'entreprises dans le bourg, le village et dans les hameaux, tout en permettant leur développement.

Afin d'étendre la zone d'activités, le PADD permet l'accueil d'entreprises dans la poursuite des activités existantes en veillant à un traitement de qualité des franges naturelles. Le PADD prend en compte le projet de déviation de contournement des poids lourds dans la restructuration des circulations.

Afin de maintenir l'offre commerciale de proximité, le PADD renforce et favorise l'implantation de commerces dans le centre bourg.

Afin de développer l'économie touristique du territoire, le PADD met en valeur les centres d'intérêts patrimoniaux et crée une synergie entre les centres d'intérêt et le bourg de JOUARRE en favorisant la création de structures d'hôtellerie de capacité d'accueil suffisante pour induire un tourisme organisé.

II.2.7 EQUIPEMENT, SERVICES ET LOISIRS

La commune de JOUARRE souhaite favoriser le maintien des équipements sanitaires et de services en place, mais aussi leur permettre d'évoluer (agrandissement, diversification…). JOUARRE possède des structures hospitalières ou sanitaires importantes qui sont confortées au sein du PADD, tant pour le service aux usagers,

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

que pour les emplois qu'elles génèrent. Le réseau des transports collectifs doit être amélioré et renforcé pour permettre une bonne accessibilité de ces équipements.

Afin de renforcer la structure en équipements socio-éducatifs, le PADD permet la création d'équipements performants dédiés aux jeunes et à la vie associative.

Afin de mettre en valeur le patrimoine écologique du territoire, le PADD favorise la pratique des loisirs en nature en réhabilitant des chemins ruraux, réalisant des liaisons douces, aménageant des sites et en créant des activités de loisirs.

Afin de développer les équipements de loisirs, le PADD permet la poursuite du regroupement des équipements sportifs pour favoriser le développement du sport et de la vie associative au sein du territoire.

Afin de permettre l'énergie éolienne sur le territoire, le PADD impose la prise en compte de l'insertion paysagère et la protection de l'environnement et des riverains.

II.2.8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Afin d'optimiser l'organisation des transports en communs, le PADD permet le développement des liaisons de transport collectif vers les bassins d'emplois à partir du bourg en direction de la FERTE-SOUS-JOUARRE et de la gare.

Afin de conforter les liaisons douces, le PADD organise un réseau des liaisons douces pour faciliter l'accès aux commerces et aux équipements publics ainsi qu'aux sites touristiques culturels, ou naturels.

Afin de rendre agréable le centre bourg, le PADD anticipe la voie de contournement dédiée aux poids lourds et prend en compte le nouvel axe de transit dans l'organisation de la zone d'extension.

Afin d'améliorer le réseau de communication, le PADD permet le développement des communications numériques en développant le raccordement de la fibre optique et en assurant la desserte des hameaux.

II.2.9. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Afin d'atteindre l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine soit 514 habitants/employés supplémentaires et de la densité d'habitat soit 150 logements, à l'horizon 2030, les logements et les emplois à réaliser ont été répartis de la manière suivante :

- Densification à hauteur de 150 nouveaux logements soit environ 415 habitants supplémentaires (2.7 personnes par ménage) dans le tissu urbain et dans les hameaux en densification,
- Environ 100 emplois supplémentaires dans le tissu urbain.

Les 10% d'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat du SDRIF sont respectées.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5% soit 10,7ha sur le territoire.

La superficie urbanisée de référence selon le SDRIF au 27/12/2013 est de 214 hectares.

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation (1AU) deux zones d'habitat totalisant **3.1 hectares** d'extension de la superficie urbanisée de référence du SDRIF.

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur économique (1AUx) totalisant **4.3 hectares** d'extension de la superficie urbanisée de référence du SDRIF.

Le projet prévoit l'extension de la zone (UX) en continuité de la zone (1AUx) de **1.5 ha** à destination d'équipements collectifs ou de services (Parking relai, déchèterie).

Le projet prévoit un emplacement réservé pour un projet de stade, et d'équipements annexes totalisant **1.2 hectares** d'extension de la superficie urbanisée de référence du SDRIF.

La commune prévoit l'ouverture de 10.1 hectares soit 4,7 % des 5% d'extension permis par le SDRIF.

Entre 2003 et 2014, la commune a consommé 14,6 hectares, le projet se veut moins ambitieux avec une urbanisation souhaité de 10,1 hectares en 15 ans.

La commune diminue **de 27%** sa consommation d'espace dans son projet.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de JOUARRE comporte 3 Orientations d'Aménagements et de Programmations sur :

- la zone AUx dite « ZONE D'ACTIVITES »
- la zone AU dite « RUE HUGENOTS » : OAP n°1
- la zone AU dite « DES PRES HAUTS » : OAP n°2

La zone dite, « HUGENOTS » est ouverte à l'urbanisation immédiatement, la zone dite « Des prés Hauts » pourra être ouverte à l'urbanisation après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de construction en cas de permis de construire groupés de l'OAP dite « HUGENOTS ». La zone d'activité pourra être ouverte à l'urbanisation immédiatement.
Les secteurs de développement du tissu urbain, définis par la municipalité, s'inscrivent dans la continuité des espaces urbanisés actuels et préservent les zones naturelles sensibles, à risques et à enjeux. Ces secteurs sont classés en zone AU et AUx au plan de zonage du PLU et font l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III.1 OAP n°1 DITE « HUGENOTS »

III.1.1 CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP dite HUGENOTS est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements et se situe dans le village de JOUARRE à proximité des commerces, des écoles, de la mairie et des équipements sportifs.
D'une superficie de 1,6 hectare, elle est accessible par la rue HUGENOTS au Sud. Elle rejoint la rue du CLOS PITOU et la rue du MARTEROY au Nord.
Elle est bordée à l'ouest par la résidence des Petits Clos.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, pavillonnaire, équipements.

Futur accès Sud de la zone de développement sur la rue HUGENOTS.

Futur accès Nord de la zone de développement sur la rue HUGENOTS

Le projet s'insère dans le tissu urbain existant et bénéficie de la proximité des équipements et d'un réseau viaire développé.
Il vise à transformer en « voie urbaine » la rue des HUGENOTS, en préservant les espaces agricoles en arboriculture et en changeant l'affectation d'espace en friches.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.1.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « HUGENOTS »

La zone de l'OAP est contenue dans un îlot qui assure peu d'échanges visuels en dehors des espaces proches.

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et d'habitat collectif, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.

Au sein de la zone, un traitement paysager accompagnant la rue HUGENOTS créera une ambiance végétale qualitative.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une haie plantée sur la limite nord et sud de la zone de projet.

Des espaces paysagers devront être aménagés en relation avec la gestion des eaux pluviales issues de l'opération à proximité des logements collectifs.

La zone de l'OAP dite « HUGENOTS » est concernée par une servitude, la servitude AC1, concernant le périmètre de protection des monuments historiques.

Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur les articles 11 et 13.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de 26 logements individuels et de 11 logements collectifs. Les constructions à destination de bureau, de commerce sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « HUGENOTS » est concernée par une enveloppe moyenne de retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur le article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la RD 402 sur la Grande Place. Il s'agit des lignes 40 et 41. La ligne 40 dessert les villes de SEPT-SORTS, JOUARRE et la FERTE SOUS JOUARRE, la ligne 41 dessert la FERTE-SOUS-JOUARRE à COULOMMIERS en passant par les villes de JOUARRE, SEPT-SORTS. Une liaison douce est créée le long de la rue HUGENOTS.

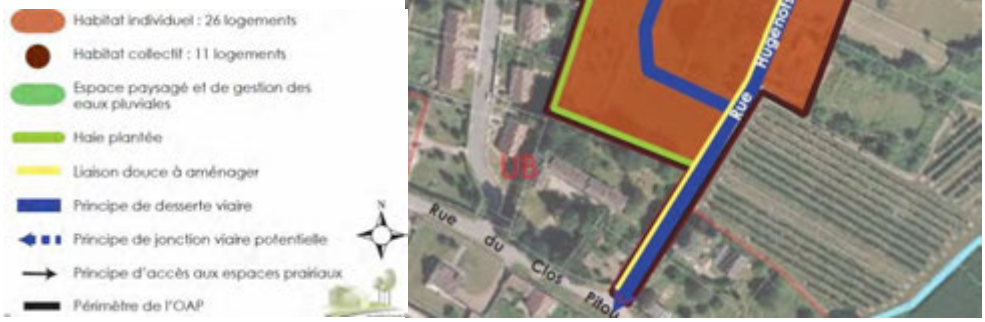
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ils s'effectuent à partir de la rue HUGENOTS élargie, de façon à accueillir un cheminement doux sécurisé.
Afin de compléter le maillage viaire et desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier.

III.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



III.2 OAP n°2 DITE «DES PRES HAUTS»

III.2.1 CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements. Elle se trouve dans le village de JOUARRE à proximité des commerces, des écoles, de la mairie et des équipements sportifs).
Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation des Prés Hauts pourront être ouverts à l'urbanisation après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP n°1.

D'une superficie de 1,5 hectare, la zone est accessible à l'Ouest par la rue de la PIERRE, à l'Est par la rue MARTEROY. La rue des PRES HAUTS structurera la zone d'extension dans la continuité avec l'urbanisation actuelle. Afin de prendre en compte la présence d'une ancienne carrière, un cœur d'îlot vert préservé a été exclu du périmètre de l'OAP.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes comprenant de l'habitat traditionnel de type ancien et pavillonnaire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Futur accès à l'Est de la zone de développement sur la rue du MARTEROY.

Futur accès à l'Ouest de la zone de développement sur la rue de la PIERRE.

Le projet s'insère dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé. Il vise à transformer en « voie urbaine » la rue des PRES HAUTS.

III.2.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « DES PRES-HAUTS»

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et d'habitat collectif, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 11 mètres au faitage.

Au sein de la zone de l'OAP, un traitement paysager accompagnant la rue PRES HAUTS créera une ambiance végétale qualitative. Des espaces paysagers devront être aménagés pour assurer la transition avec l'espace naturel en fond de parcelle, un cône de visibilité vers la vallée sera maintenu, grâce à une espace naturel inconstructible.

La zone de l'OAP dite « DES PRES-HAUTS » est concernée par une servitude, la servitude AC1, concernant le périmètre de protection des monuments historiques.

Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur les articles 11 et 13.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de 20 logements individuels et de 8 logements collectifs. Les constructions à destination de bureau, de commerce sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « DES PRES-HAUTS » est concernée par une enveloppe moyenne de retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur le article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la RD 402 sur la Grande Place. Il s'agit des lignes 40 et 41. La ligne 40 dessert les villes de SEPT-SORTS, JOUARRE et la FERTE SOUS JOUARRE, la ligne 41 dessert la FERTE-SOUS-JOUARRE à COULOMMIERS en passant par les villes de JOUARRE, SEPT-SORTS.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Ils s'effectuent à partir de la rue HAUTS PRES, élargie de façon à accueillir un cheminement doux sécurisé.

III.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.3 OAP AUx DITE « ZONE D'ACTIVITES »

III.3.1 CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP est dédiée principalement à l'accueil de nouvelles constructions à destination d'activités économiques. Elle se trouve en entrée de village OUEST de JOUARRE, dans la continuité de la zone économique déjà existante.
D'une superficie de 5,8 hectares, elle est accessible par la rue de la Grange GRUYER et couvre des terrains classés en zone AUx et en zone UX. Des projets d'équipements collectifs et de services pourront être réalisés.

III.4.2 ORIENTATIONS PARTICULIERES

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « ZONE D'ACTIVITES AUX»
Le projet prévoit la construction d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau, d'entrepôts, d'équipements collectifs et services publics.
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.
Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 20 mètres au faitage ou à l'acrotère.
L'aménagement sera conduit de façon à permettre l'accès des parcelles restantes en zone agricole.
Un espace de transition avec l'espace agricole sous forme de haies bocagères facilitera l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments. La zone de l'OAP dite « D'ACTIVITE » est concernée par une servitude, la servitude AC1, concernant le périmètre de protection des monuments historiques et INT1 concernant le périmètre du cimetière.

La mixité fonctionnelle

La zone de l'OAP est dédiée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau, d'entrepôts, d'équipements collectifs et services publics.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « D'ACTIVITE » est concernée par une enveloppe moyenne de retrait gonflement des argiles. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. La zone comprend également une enveloppe d'alerte de zone humide de niveau 3 de la DRIEE des investigations in-situ ont montré que le secteur d'activité n'était pas concernée par des zones humides.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la rue de la Grange Gruyer au niveau de l'entreprise DRM. Il s'agit de la ligne 40 qui dessert les villes de SEPT-SORTS, JOUARRE et la FERTE SOUS JOUARRE. Il est également prévu par la commune de développer un parking relais, assurant la liaison avec la gare de la FERTE SOUS JOUARRE.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet vise à restructurer la circulation ainsi que la desserte de la zone tout en permettant son extension afin d'offrir de nouveaux espaces de développement.
Le nouveau principe de liaison viaire vise notamment à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour et de poursuivre la construction d'une « déviation » qui délimitera, à terme, la circulation aux abords des habitations.

III.4.3 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

CINQUIEME PARTIE : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN DE ZONAGE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. LA JUSTIFICATION DES LIMITES DES ZONES

Le territoire de JOUARRE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage découpe le territoire en quatre zones distinctes :

- la zone urbaine dite zone « U »
- la zone naturelle dite zone « N »
- la zone agricole dite zone « A »
- la zone à urbaniser dite zone « AU »

I.1 LA ZONE URBAINE

Le territoire de JOUARRE comporte 4 zones urbaines distinctes (UA, UB, UC, UX) dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement des constructions.

La zone urbaine a pour vocation l'accueil d'environ 514 personnes supplémentaires, 150 nouveaux logements dans l'espace urbanisé de JOUARRE à l'horizon 2030 (SDRIF).

Un inventaire des potentialités de densification a été réalisé sur le centre-bourg, à Romeny et sur les hameaux (9,9 hectares) *(page 44)*.
Elle comporte des zones d'aléas relatifs aux crues de la MARNE et du petit MORIN ainsi que des enveloppes d'alerte de zone humides. Ces informations figurent, à titre d'information, dans les plans annexes.

Les zones urbaines vont permettre la création de nouveaux logements qui permettront d'avoir un parcours résidentiel sur la commune. Des logements diversifiés viendront densifier le bourg, les projets d'équipements, de services de commerces pourront s'établir.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.1.1 LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel dense de JOUARRE et du PRE DE COURCELLES, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat, de commerces et d'équipements publics d'intérêt collectif.

La zone UA comporte un secteur UAh, regroupant les équipements spécifiques d'intérêt collectif à caractère sanitaire et hospitalier dont l'activité doit être préservée. Les dispositions du reglement visent a permettre la mutation et le developpement de ces activités.

La zone UA est concernée par :

- zones humides du SAGE des 2 MORIN,
- des périmètres de protection des monuments historiques,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la Marne,
- un plan de zonage d'assainissement.

La zone UA totalise une superficie de 28,7 hectares et le secteur UAh couvre une superficie de 4,7 hectares.
L'ensemble de la zone UA (UA + UAh) couvre une superficie de 33,4 hectares, soit 0,8% du territoire.

I.1.2 LA ZONE UB

La zone UB moins dense correspond au tissu urbain résidentiel du village de ROMENY, des hameaux du PRE DE COURCELLES, du GLAIRET et de la PENTE DE COMPORTE et du CORBIER de plus faible densité. Elle regroupe principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

La zone UB est concernée par :

- zones humides du SAGE des 2 MORIN,
- des périmètres de protection des monuments historiques,
- une servitude de protection du cimetière,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la MARNE,
- un plan de zonage d'assainissement.

La zone UB couvre une superficie de 98.1 hectares, soit 2,3% du territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.1.3 LA ZONE UC

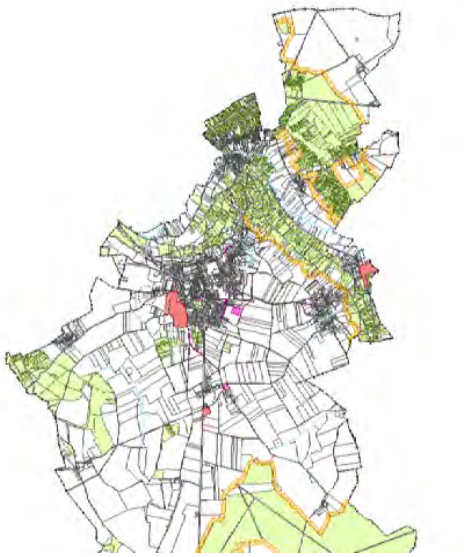
La zone UC correspond au tissu urbain peu dense et éloigné dans les hameaux du PRE DE COURCELLES, et du GOUFFRE, du PETIT GLAIRET ET VANRY. Elle regroupe principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

La zone UC est concernée par :

- zones humides du SAGE des 2 MORIN,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la MARNE,
- un plan de zonage d'assainissement.

La zone UC couvre une superficie de 13,4 hectares, soit 0,30% du territoire.

I.1.4 LA ZONE UX



La zone UX correspond à la zone d'activités communale de JOUARRE. Elle est située en entrée de bourg Ouest de JOUARRE et regroupe principalement des activités, des industries et des équipements.

La zone UX est concernée par :

- Zones humides du SAGE des 2 MORIN,
- une zone non humide effective identifiée,
- un plan de zonage d'assainissement.

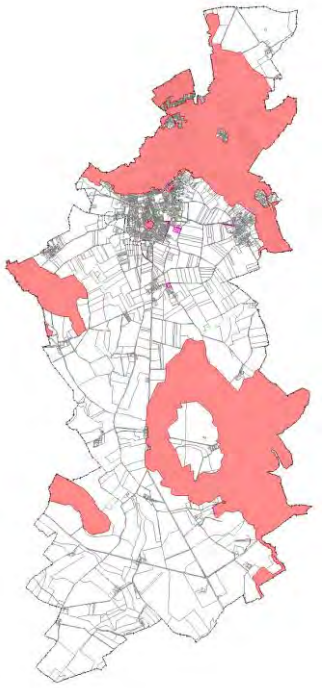
La zone UX couvre une superficie de 15 hectares, soit 0,4% du territoire.

La zone UX permettra de maintenir le tissu d'entreprises tant sur le bourg que sur les hameaux et permettre leur développement. La zone UX permettra l'accueil d'entreprises complétant les activités déjà existantes.

Les zones urbaines (UA+UB+UC+UX) totalisent 159,9 hectares, soit 3,8% du territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.2 LA ZONE NATURELLE

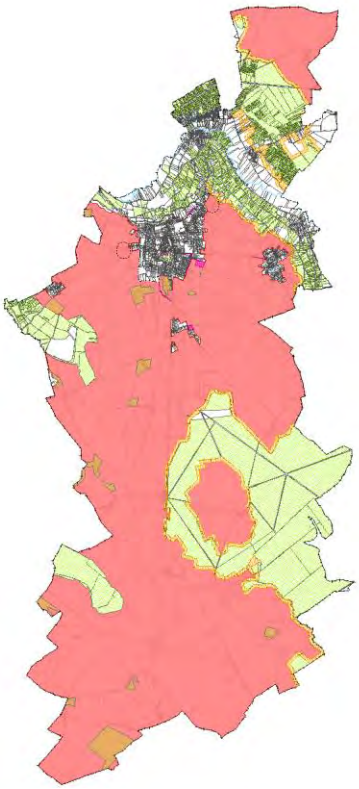


Le territoire de JOUARRE comporte une très grande zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés qui la composent. Il s'agit des espaces sensibles du territoire.
Pour les massifs boisés de plus de 100ha, une lisière d'inconstructibilité de 50m doit être respectée. La commune souhaite que cette lisière soit classée en zone naturelle.
Un secteur STECAL, Nh est prévu pour le « château de Péreuse », ce secteur ne correspond pas à de la consommation d'espace, car repris dans le calcul du SDRIF (1,1 ha).
Elle assure :

- la protection des ZNIEFF
- la préservation des coteaux concernés par des aléas moyens et forts de retrait et gonflement des argiles,
- la préservation des zones humides du SAGE des 2 MORIN,
- la protection des zones d'aléas du Plan des Surfaces Submersibles de la MARNE

La zone N couvre une superficie de 1358 hectares, soit 32,1% du territoire.
Les boisements, les milieux humides, ruisseaux, étangs et autres constituent les corridors écologiques, le PADD souhaite protéger et maintenir ces corridors, et permettent à la faune et à la flore de se diversifier. La zone N va permettre de protéger et maintenir ces corridors.

I.3 LA ZONE AGRICOLE



La zone A correspond aux espaces de cultures, à une zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Pour les massifs boisés de plus de 100ha, une lisière d'inconstructibilité de 50m doit être respectée. Par conséquent les parcelles incluses dans cette bande de 50m ne peuvent être urbanisées.

La zone A est concernée par :

- Zones humides de la Chambre d'Agriculuture,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la MARNE.

La zone A couvre une superficie de 2707 hectares, soit 63,9% du territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le PADD souhaite que les parcelles attenantes aux exploitations soient maintenues. La zone A reprend l'ensemble des terres agricoles, dont les parcelles attenantes aux exploitations.

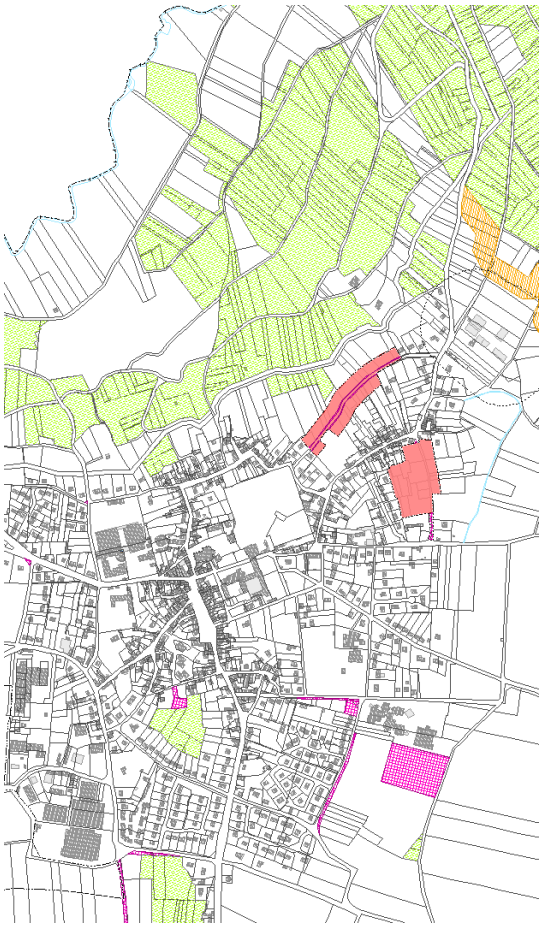
I.4 LA ZONE A URBANISER

La zone à urbaniser correspond à des espaces d'extensions urbaines destinés à être urbanisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'accueil de constructions nouvelles et d'équipements.

Le territoire de JOUARRE comporte 2 zones à urbaniser distinctes : AU et AUx.

I.4.1 LA ZONE AU

La zone AU correspondent à des espaces d'extensions urbaines destinés à être urbanisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) pour l'accueil d'habitat et d'équipements.



La zone AU a été délimitée au plan de zonage de manière à répondre aux objectifs du PADD en ouvrant à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitats diversifiés sur une superficie de 3.1 hectares » correspondant à 65 logements avec une densité moyenne de 20 logements par hectare.

La zone d'extension AU s'inscrit dans la continuité du tissu urbain existant.

La zone AU couvre une superficie de 3.1 hectares, soit 0,1% du territoire.

Le PADD prévoit des zones de developpement avec une diversité de logements afin de permettre un parcours résidentiel au sein du territoire. Le zonage prévoit trois zones de développement AU avec des programmation de logements différentes (*cf OAP*).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I.4.2 LA ZONE AUX

La zone AUX correspondent à des espaces d'extensions urbaines destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

La zone AUX est concernée par :

- un plan de zonage d'assainissement.

La zone AUX délimitée au plan de zonage s'inscrit dans la continuité de la zone UX existante et permet de poursuivre le développement du secteur d'activités économiques.

La zone AUX couvre une superficie de 4,3 hectares, soit 0,1% du territoire.

L'ensemble de la zone AU (AU+AUx) couvre une superficie de 7.4 hectares, soit environ 0,2% du territoire.

La zone AUX permettra l'accueil d'entreprises complétant les activités déjà existantes. Le territoire va renforcer son activité économique comme prévu dans le Scot Marne-Ourcq.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

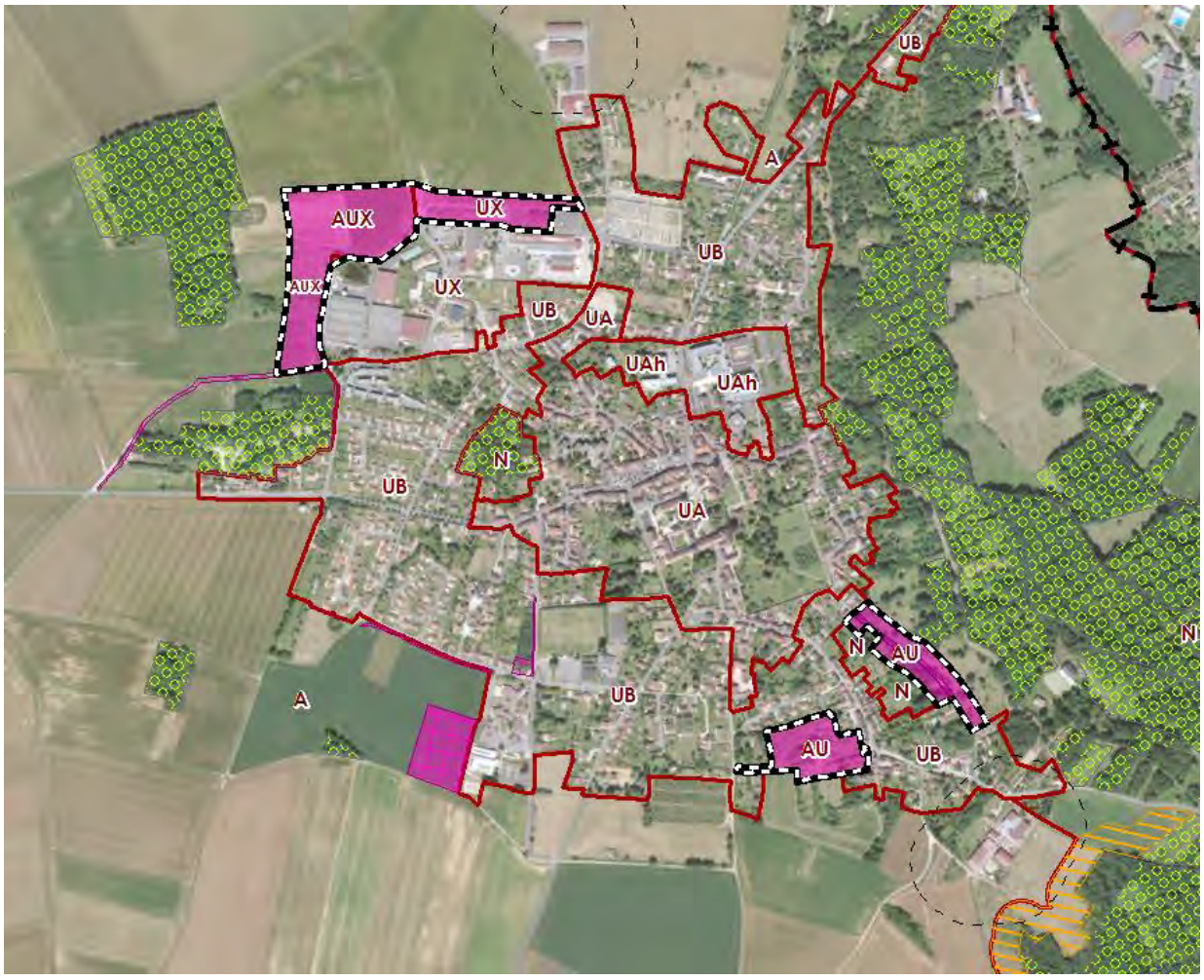
I.5 LES ZONES D'EXTENSION DE LA COMMUNE

La commune compte des zones d'extension sur son territoire :

-la zone AUx de 4,3 hectares,
-la zone UX de 1,5 ha en cours d'aménagement,
-les deux zones AU totalisant 3,1 hectares, à destination d'habitat,
-un emplacement réservé pour un équipement sportif et annexe de 1,2 hectare.

Les zones AUx et UX totalisent 5,8 hectares et sont à destination d'activités économiques et d'équipements collectifs. Un projet de déchèterie et de parking relais sont prévus sur la zone.

La commune ouvre 10,1 hectares en extension soit 4,7% des 5% permis par le SDRIF.



En violet les secteurs en extension sur le territoire de Jouarre.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA JUSTIFICATIONS DES INSCRIPTIPONS GRAPHIQUES

Le territoire de JOUARRE est couvert par un document graphique nommé « plan de zonage » qui constitue la pièce n°5 du présent PLU.

Le plan de zonage du territoire comporte les représentations graphiques correspondant à :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figurent dans la légende du plan de zonage ;
- **des espaces boisés**, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à autorisation.
- **des zones de protection des lisières forestières**, d'une largeur de 50 mètres des massifs forestiers de plus de 100 ha ;

II.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application du 1er article du L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage identifie des emplacements réservés.

Ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par un indice ER numéroté de 1 à 15. Leur superficie, leur destinataire et leur bénéficiaire sont définis dans le tableau ci-dessous :

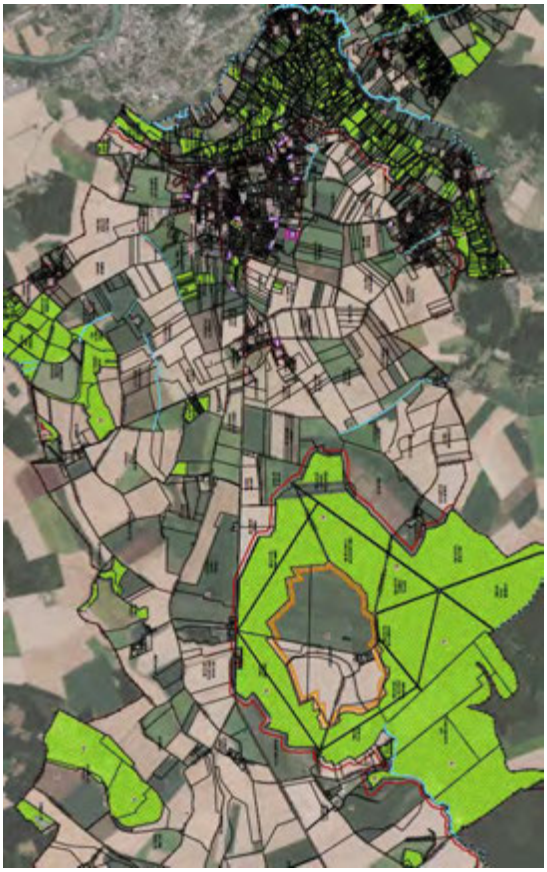
N°	Superficie	Destination	Bénéficiaire
1	1200 m²	Elargissement de la rue Clovis	Commune de JOUARRE
2	5700 m²	Aménagement hydraulique bassin de rétention	Commune de JOUARRE
3	450 m²	Elargissement de la rue de Jussieu	Commune de JOUARRE
4	950 m²	Elargissement/carrefour rue de Jussieu	Commune de JOUARRE
5	600 m²	Elargissement de la rue de la croix Saint-Roch	Commune de JOUARRE
6	100 m²	Elargissement du carrefour de la rue des Belles Dames et de l'allée de Venteuil	Commune de JOUARRE
7	20 m²	Elargissement du carrefour	Commune de JOUARRE
8	300 m²	Elargissement de la rue des Prés Hauts	Commune de JOUARRE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

9	3500 m²	Elargissement de la voirie	Commune de JOUARRE
10	12 700 m²	Projet de Stade, équipements annexes	Commune de JOUARRE
11	600 m²	Elargissement de la rue Hugenots	Commune de JOUARRE
12	40 m²	Elargissement de la rue Hugenots	Commune de JOUARRE
13	450 m²	Elargissement de la rue des Prés Hauts	Commune de JOUARRE
14	1000 m²	Prolongation de la voie douce	Commune de JOUARRE
15	50 m²	Elargissement de la rue des Prés Hauts	Commune de JOUARRE

Les 15 emplacements réservés listés ci-dessus totalisent une superficie de 27 660 m².

II.2 LES ESPACES BOISES CLASSES



En application l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et afin de « protéger les espaces boisés » (objectif du PADD), la municipalité a identifié sur le plan de zonage des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces derniers ont été délimités sur la base d'un orthophotoplan datée de 2013 et lors des réunions en commune.

Ils couvrent des espaces boisés :

- dans les coteaux sur des espaces naturels sensibles,
- aux abords des rus
- sur le plateau agricole,
- sur la forêt domaniale.

Les mesures de conservation et de protection sont rappelées à l'article 13 du règlement des zones dans lesquelles les espaces boisés classés sont situés (autorisation les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts).

La totalité des espaces boisés classés couvre une superficie de 1031 hectares, soit 24,4% du territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II.3 LES ZONES DE PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES

En compatibilité avec le SDRIF 2030, le plan de zonage identifie une bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares correspondant à la forêt domaniale de CHOQUEUSE, au bois de MORAS, bois du RU,
Dans cette bande de 50 mètres, le règlement interdit toutes les nouvelles constructions.

Extrait du plan de zonage avec la présence des lisières

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

SIXIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES REGLES ADOPTEES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le règlement du PLU contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dérogation à l'application de l'article R123-10-1

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU impose que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle.
La dérogation aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »* se justifie par la préservation d'un parcellaire rural ancien, en adéquation avec les spécificités urbaines (bourg et hameaux) et paysagères et morphologiques (vallée humide, coteau boisé, cours d'eau).

Ainsi, les règles édictées aux articles 6, 7, 8 et 9 du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, qu'elle soit issue par exemple d'une simple division ou d'un permis d'aménager groupé ou encore d'un groupe d'habitation.
De ce fait il n'y aura pas d'écart entre les secteurs aménagés au coup par coup ou sous forme de permis de construire individuel sur les parcelles de petite taille et ceux réalisant l'aménagement sous forme de constructions ou de permis d'aménager ou de permis groupé réalisés sur des parcelles de grande taille ou des groupes de parcelles. Ces dispositions permettront donc de garder les spécificités urbaines par exemple d'implantation des constructions dans les rapports aux limites foncières et à la voie, de rapport encore les espaces bâtis et les espaces ouverts,… quel que soit la zone du futur PLU.

Si l'article R 123.10.1 restait applicable cela permettrait d'engendrer des formes bâties plus massives, disparates en fonction de la taille des parcelles à aménager en rupture avec les espaces riverains qui ne constituerait pas un projet urbain cohérent à l'échelle du village et de ses caractéristiques urbaines et paysagères en faisant émerger une typologie non cohérente du coup par coup. En effet dans ce cas les règles inscrites dans le zonage s'apprécieraient seulement sur l'ensemble du projet (par exemple sur les limites périmètre de la parcelle à aménager et pas sur les lots ou les subdivisions créées).
Ceci ne serait pas compatible avec la cohérence urbaine souhaitée dans chaque secteur du zonage qui renforce l'identité du village.

I. DANS LA ZONE URBAINE

I.1 DANS LA ZONE UA

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions relatives aux occupations du sol visent à maintenir les caractéristiques historiques de la zone ainsi que sa diversité fonctionnelle dans la limite de la compatibilité avec l'habitat et la densité du bâti.
Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrit leur destruction (article 1 et 2).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Dans le secteur UAh :

Il correspond au service public ou d'intérêt collectif à caractère sanitaire ou hospitalier existant où sont autorisées seulement les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif à caractère sanitaire ou hospitalier existant.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain » (objectif du PADD), tout en préservant la morphologie ancienne du centre-bourg, le règlement :

- impose une implantation des constructions dans une bande de 30 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées en retrait de 5 mètres ou à l'alignement d'une construction déjà existante. (Article 6)
- permet une hauteur maximum des constructions de 15 mètres maximum au faitage. (Article 10). Les annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- des hauteurs équivalentes, dans le cas d'extension de constructions existantes supérieures à 15 mètres. (Article 10)

Le règlement de la zone UA impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement soit prévu au sein même de l'unité foncière.
Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Afin de préserver des surfaces perméables au sein du tissu urbain, le règlement impose un minimum 10% de l'unité foncière, en espaces verts. (Article 13)

Afin de « permettre le développement des communications numériques » le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments.

I.2 DANS LA ZONE UB

La zone UB correspond au tissu urbain résidentiel de JOUARRE, des hameaux du PRE DE COURCELLES, du GLAIRET et de la PENTE DE COMPORTE et du village de ROMENY, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

Afin de « favoriser la densification du tissu urbain », le règlement permet une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

l'alignement d'une construction déjà existante ou avec un retrait de 6 mètres. (Article 6)

Le règlement prend en compte la présence de nombreuses grandes parcelles dans la zone UB et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 40% de l'unité foncière. (Article 9)

Afin de prendre en compte la morphologie du bâti existant, le règlement limite la hauteur des constructions à 11 mètres au faitage dans la bande constructible de 20 mètres, au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (Article 10).

Le règlement de la zone UB impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails. (Article 11)
Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Les espaces verts doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU. (Article 13)

Afin de « permettre le développement des communications numériques », le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments (Article 16).

I.3 DANS LA ZONE UC

La zone UC correspond au tissu urbain peu dense et éloigné dans les hameaux du PRE DE COURCELLES, et du GOUFFRE, du PETIT GLAIRET, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

Afin de préserver le tissu urbain dispersé de la zone UC, le règlement n'autorise que les constructions à destination d'habitat. (Articles 1et 2)

Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrit leur destruction (article 1 et 2).

Le règlement :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. (Article 6)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

- impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait de 10 mètres depuis la voie. Ce recul peut être ramené à 6 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain. (Article 6)

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives. (Article 7)

Le règlement prend en compte la présence de nombreuses grandes parcelles boisées dans la zone UC et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 30% de l'unité foncière. (Article 9)

Afin de prendre en compte la morphologie du bâti existant, le règlement limite la hauteur des constructions à 11 mètres au faitage dans la bande constructible de 20 mètres, au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (Article 10).

Le règlement de la zone UC impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails. (Article 11)
Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Les espaces verts doivent représenter au minimum 60% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU. (Article 13)

Afin de « permettre le développement des communications numériques », le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments. (Article 16).

I.4 DANS LA ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités de la commune, regroupant principalement des activités et des équipements.

Afin de préserver le tissu urbain économique, le règlement autorise les constructions à vocation économiques sur le secteur UX. Les constructions à usage d'habitation sont admises à conditions qu'elles soient intégrées dans la volumétrie d'une construction autorisée et dans la limite de 100 m² de Surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le règlement impose une implantation des constructions nouvelles avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. (Article 6)

Les constructions devront s'implanter soit sur une limite séparative avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives ou en retrait de 4 mètres des limites séparatives.
Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives communes avec la limite de zone UB. (Article 7).

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. (Article 9)

Le règlement limite la hauteur des constructions à 20 mètres au faitage ou à l'acrotère (Article 10).

Le règlement de la zone UX impose une simplicité de forme et de volume, le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions, la hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m. (Article 11)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
Le règlement impose qu'en cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Prévoir des aires de stationnement des deux roues. Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher. Pour les constructions à destination d'activité artisanale, et d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit. Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.-(Article 12)

Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 5% de l'unité foncière, les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement. (Article 13)

Afin de « permettre le développement des communications numériques », le règlement impose que les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique soient mis en place entre la voie et les bâtiments. (Article 16).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. DANS LA ZONE NATURELLE

La zone N correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

Le règlement interdit dans la zone naturelle, les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, de commerce et d'entrepôt. Si les activités agricoles sont autorisées, elles doivent s'implanter à moins de 50 mètres d'une construction agricole ou forestière existante. (Articles 1 et 2).

La zone Nh correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) « château de PEREUSE » destiné aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère sanitaire ou hospitalier existant, les constructions installations y sont admises si elles sont liées à ces destinations et à conditions que les raccordements aux réseaux s'effectuent à partir de ceux existants sur la commune de SIGNY-SIGNETS. Il s'agit d'une zone déjà urbanisé au 27 décembre 2013.

Afin de préserver la dominante naturelle de la zone, les constructions autorisées devront respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement des voies, et devront s'implanter à 5 mètres des limites séparatives. (Articles 6 et 7)

Le règlement prend en compte la présence des grandes unités foncières de la zone N et limite l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) à 5% de l'unité foncière. En secteur Nh cette emprise au sol est de 25%. (Article 9)

Afin de prendre en compte les besoins liés aux activités agricoles et forestières autorisées, le règlement limite la hauteur des constructions à 15 mètres maximum au faitage et 7 mètres au faitage pour les bâtiments d'habitation. (Article 10)

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents. (Article 11)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. (Article 12)

Il proscrit également les espèces végétales invasives avérées qui figurent en annexe. (Article 13)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III. DANS LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond à une zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
Y sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Afin de « pérenniser les activités agricoles existantes » le règlement ne permet que les constructions à destination d'activité agricole et forestière ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection affectant une zone urbaine ou une zone à urbaniser à vocation d'habitat. (Articles 1 et 2)
Afin de préserver les zones humides, le règlement proscrit leur destruction (article 1 et 2).

Dans le respect du SAGE et afin de préserver les berges et la ripisylve des Rus, le règlement interdit toutes nouvelles constructions dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau. (Article 2)

Afin de sécuriser les entrées et sorties des engins agricoles sur la voie, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un retrait minimum de 12 mètres. (Article 6)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. (Article 7)

Afin de prendre en compte les besoins liés aux activités agricoles la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage. (Article 10).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. (Article 12)

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces boisés classés, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire. (Article 13)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV. DANS LA ZONE A URBANISER

IV.1 DANS LA ZONE AU

La zone AU correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) pour l'accueil d'habitat et d'équipements.

Les constructions à destination d'habitat à condition d'être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU), que les équipements et les services induits soient réalisés conjointement ou programmés par la collectivité. (Article 2)

Afin de permettre une densification de l'ordre de 18 logements/hectare, le règlement :

- permet une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 6 mètres. (Article 6)
- Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale (Article 7).

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. (Article 10).

Le règlement de la zone AU impose des prescriptions en matière de volumes, d'aspect des toitures, des façades, des ouvertures, et de clôtures-portails. (Article 11)

Afin de limiter l'impact des véhicules sur le domaine public, le règlement impose qu'en cas de changement de destination d'une construction existante, le stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
Pour les constructions nouvelles, le règlement impose de manière différenciée, la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions. Un minimum de deux places de stationnement par logement est imposé, avec des places supplémentaires en fonction de la Superficie de Plancher. (Article 12)

Les espaces verts doivent représenter au minimum 25 % de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU. (Article 13)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV.2 DANS LA ZONE AUX

La zone AUX correspondent à des espaces insuffisamment équipés destinés à être urbanisés dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) sous la forme d'opérations d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

Afin de « développer un nouveau secteur d'activités économiques », le règlement de la zone AUX autorise l'implantation des activités artisanales, industrielles, de bureaux, d'équipements publics d'intérêt général et collectif, ainsi que des commerces (dans la limite de 400 m² de Superficie de Plancher). (Articles 1 et 2)

Le règlement :

- permet une implantation des constructions avec un retrait de 6 mètres. (Article 6)
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement d'une limite séparative latérale et avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Afin de répondre aux besoins liées aux activités, le règlement permet une densification des constructions allant jusqu'à 70% d'emprise au sol par unité foncière. (Article 9)

Afin de répondre aux besoins liés aux activités, le règlement limite la hauteur des constructions nouvelles à 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel. (Article 10)

Le règlement prend en compte les spécificités des différentes activités autorisées et impose un pourcentage des superficies de plancher à destination de stationnement.

Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière. Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement. (Article 13)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

SEPTIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (du 23/09/2015) :
Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

I. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF

La présente démonstration permet de démontrer la compatible du Plan Local d'Urbanisme de JOUARRE avec le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE (SDRIF), approuvé le 27/12/2013 au regard des principaux les piliers suivants :

- 2-Polariser et équilibrer,
- 3-Préserver et valoriser.

I.1 POLARISER ET EQUILIBRER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Valoriser le potentiel de mutation et de densification Développer l'accueil de logements	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Dans le cadre d'un aménagement durable, pour favoriser l'accessibilité aux équipements et maintenir la structure de commerces et services du centre-bourg, l'accueil de population doit être privilégié dans JOUARRE centre bourg.	Le projet prévoit la densification du centre-bourg, par le comblement des « dents creuses » (*9.9 ha, page 44*). Le règlement de la zone urbaine autorise différents types de constructions, commerces, équipements, habitats, entreprises. Le règlement est spécifique à chaque zone urbaine, avec des modes d'implantation différentes en fonction du tissu dense, ou moins dense.
Les extensions urbaines seront localisées principalement dans le bourg de JOUARRE. Elles seront destinées notamment au développement économique dans la mesure où les entreprises ne peuvent plus trouver place dans le tissu urbain du fait de nuisances éventuellement engendrées, mais surtout de par les contraintes d'accessibilité poids lourds. Ces extensions devront : ■ assurer leur insertion	Le plan de zonage délimite deux zones à urbaniser AU sur une superficie de 3,1 hectares. Les zones AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le règlement de la zone AU permet une constructibilité avec une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/hectare. Les deux OAP prévoit 65 logements pour 3,1 hectares soit 21 logements/hectares. L'article 6 autorise une implantation des constructions dans une bande de 20

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

paysagère, ■ ne pas porter sur des secteurs à risques (inondation, instabilité des sols…).	mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées avec un retrait de 6 mètres. Le règlement permet la densification du tissu urbain existant. Les deux zones AU ont un potentiel d'accueil d'environ 65 nouveaux logements dont 46 logements individuels et 19 logements collectifs

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Développer l'emploi	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Renforcer le commerce dans le centre bourg de JOUARRE. Favoriser la création de commerces. Accueillir des entreprises complétant les activités existantes. Greffer l'extension sur le secteur existant. Maintenir le tissu d'entreprises tant sur le bourg que sur les hameaux et permettre leur développement.	Le règlement des zones urbaines permet le maintien et le développement des commerces et activités existantes. L'extension de la zone d'activités existantes UX est prévue (1,5 ha) pour la création d'équipements collectifs ou de services (*Prescription 43 du Scot*). La zone 1AUX va permettre de maintenir et développer l'économie sur le territoire (4,3 ha).

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Implanter en priorité des équipements, services et services publics de rayonnement intercommunal	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser le maintien des équipements en place, mais aussi leur permettre d'évoluer (agrandissement, diversification…) et de s'étendre. Poursuivre le regroupement des équipements notamment sportifs pour favoriser le développement du sport et de la vie associative.	Le plan de zonage comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la création de nouveaux équipements de sports et de loisirs, ainsi que l'aménagement de nouveaux accès. Le règlement de la zone AU autorise l'implantation de ces équipements. L'emplacement réservé n°10 pour un projet de stade et d'équipements annexes d'une surface de 1,2 ha, est compatibilité en extension du territoire. La zone d'extension UX de 1,5 hectare prévoit la création d'équipements collectifs ou de services (parking relai, déchetterie).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Conforter les transports collectifs.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Optimiser l'organisation des transports en commun.	Le plan de zonage comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'élargissement de voirie et l'amélioration de la desserte routière. La zone d'activité permet l'accueil et le développement d'un parking relais vers la gare de la FERTE-SOUS-JOUARRE.
Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Augmenter de 10% la densité humaine, la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser, soit 514 habitants, 150 logements supplémentaires à l'horizon 2030 (514 habitants/employés, 150 logements au total pour JOUARRE).	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 514 habitants/employés, 150 logements environ. Comblement des dents creuses et des friches et des zones d'extension.	Afin d'atteindre l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine, densité d'habitat soit 514 habitants/employés supplémentaires, 150 logements pour la densité d'habitat, à l'horizon 2030, les logements et les emplois à réaliser ont été répartis de la manière suivante : ■ Environ 415 personnes supplémentaires en densification, comblement des dents creuses, friches, terrains nus sur 9.9 hectares (*page 44*), soit 150 logements (à 2,7 personnes par ménage) avec une moyenne de 16 logements par hectare. ■ La commune compte déjà des projets de densification situés rue Milon (27 logements) et Grande Place avec 18 nouveaux logements. ■ Environ 100 emplois dans le tissu urbain (UX, UA, UAh, UB, UC) étant donné que les activités sont autorisées. **La répartition proposée permet de répondre à l'augmentation de 10% de la densité humaine ainsi qu'au 10% de la densité d'habitat du SDRIF.** Afin de permettre l'accueil de cette population nouvelle : Le règlement de la zone UA : ■ offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	limites séparatives, permet une hauteur maximum des constructions de 15 mètres maximum au faitage. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit (Article 10) Le règlement de la zone UB : ■ permet une implantation des constructions dans une bande de 20 mètres mesurées depuis la voie. Dans cette bande constructible, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'une construction déjà existante ou avec un retrait de 6 mètres. (Article 6) ■ offre une grande flexibilité d'implantation par rapport aux limites séparatives adaptée au contexte pavillonnaire de ces secteurs Le règlement de la zone UC : ■ Ne permet pas une densification de la zone UC Le règlement de la zone UX, ■ Va permettre l'implantation de nouvelles entreprises génératrices d'emplois ainsi que d'équipements collectifs ou de services (Déchèterie, parking Relai).

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Le SDRIF rend possible une extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5%, soit 10,7 hectares.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Ouvrir à l'urbanisation deux nouvelles zones d'habitat diversifié sur une superficie totale de 3.1 hectares. Ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités économiques de 4,3 hectares.	Le plan de zonage permet l'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU totalisant 7.4 hectares d'extension de la superficie urbanisée de référence du SDRIF. La zone AU permettra l'accueil d'environ 65 logements (*voir OAP*) sur 3,1 hectares et la zone AUX d'environ 80 emplois sur 4,3 hectares.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	Le plan de zonage permet des extensions mineures de la zone UX (1.5 ha) en continuité de la zone 1AUX. Des projets d'équipements collectifs (*Prescription 43 du SCoT*) sont prévus. Le zonage prévoit un emplacement réservé pour le projet de stade et d'équipements annexes (1.2 ha). Le zonage du PLU utilise un potentiel de 10.1 hectares offert par le SDRIF à l'horizon 2030 soit 4,7% des 5% d'extension permis.

I.2 PRESERVER ET VALORISER

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Préserver les espaces agricoles.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Préserver les espaces agricoles du plateau.	Le plan de zonage délimite environ 2700 hectares de zone agricole sur le plateau. Le règlement de la zone agricole protège l'activité et n'autorise que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Orientations générales du SDRIF pour le territoire de JOUARRE	
Préserver les espaces boisés et des espaces naturels.	
Traduction dans le PADD	**Traduction règlementaire**
Protéger les espaces boisés, (figurés de façon schématique sur la cartographie du PADD). Préserver et valoriser les Espaces Naturels Sensibles (figurés de façon schématique sur la cartographie du PADD).	Le plan de zonage délimite 1358 hectares de zone naturelle dont 1031 hectares d'espaces boisés classés, englobant la ZNIEFF de type 1 et la forêt domaniale de CHOQUEUSE, les principales zones humides le long des Rus, les zones d'aléas forts et moyens du Schéma des zones submersibles. Le règlement de la zone naturelle prend en compte ces éléments, et permet une protection de ces milieux. Sont autorisés les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à la zone naturelle ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER

Le territoire de JOUARRE n'est pas concerné par un Schéma de mise en valeur de la mer approuvé.

III. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE MARNE OURCQ

La commune de JOUARRE est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de MARNE-OURCQ, en cours d'élaboration (enquête publique).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace…

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT, traduits plus concrètement au travers du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le DOO du SCoT de MARNE OURCQ vise 5 domaines d'intervention :

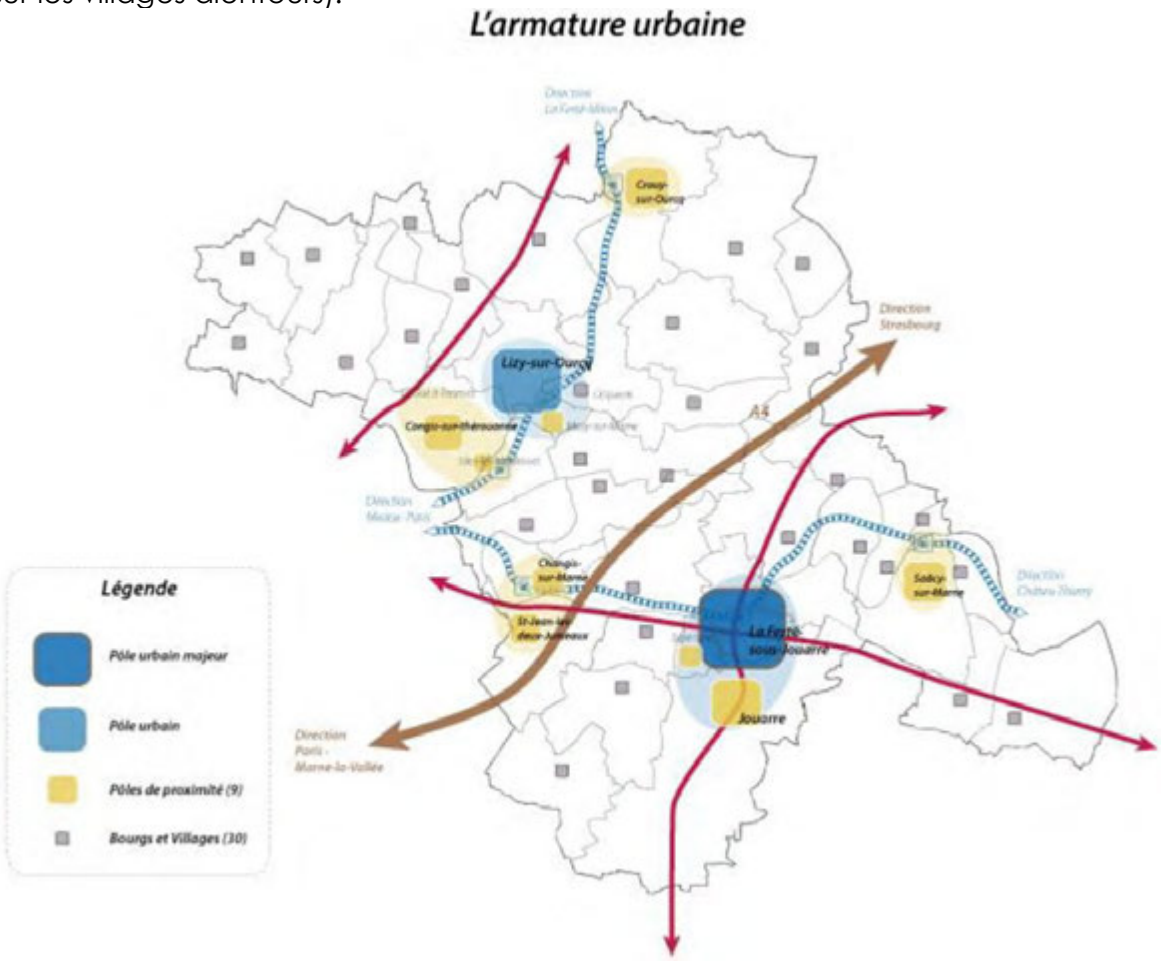
- Les orientations pour l'organisation de l'armature urbaine et de la mobilité (l'organisation du développement urbain, assurer la cohérence entre urbanisation et mobilité, et promouvoir un urbanisme durable),
- Les orientations pour favoriser l'attractivité et le développement du territoire (développement des activités économiques locales, permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants, développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations),
- Les orientations pour réduire l'impact foncier des projets de développement (optimiser les enveloppes urbaines existantes, organiser un développement résidentiel plus économe en foncier, organiser un développement économique plus économe en foncier, synthèse sur la programmation foncière du SCoT intégrant une mutualisation du foncier),
- Les orientations pour garantir le bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire (préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire, veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales, garant d'une attractivité touristique),
- Les orientations pour gérer durablement les ressources (protéger durablement la ressource en eau, encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies, concilier l'exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire, maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé).

Le SCoT de MARNE OURCQ distingue 2 secteurs sur son territoire : les pôles urbains, et les pôles de proximité. Le territoire de JOUARRE appartient au pôle de proximité, comme 8 autres communes.

Les pôles de proximité s'organisent au plus près des services de base, quotidiens (commerces de proximité, offre médicale, services bancaires…). Ils participent à

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

la proximité et contribuent au développement des espaces ruraux (rayonnement sur les villages alentours).



Les orientations du DOO ont ainsi été prises en considération au PLU :

III.1 ORGANISER L'ARMATURE URBAINE ET LA MOBILITE

III.1.1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le SCoT de MARNE OURCQ	Dans le PLU de JOUARRE
Des polarités résidentielles confortées **[P1]** le développement de services urbains de bon niveau (commerces, équipements et services) en priorité sur les polarités ;	La densification du tissu urbain et les extensions prévues permettent la création d'équipements, de services et de commerces au sein de la polarité.
Un renforcement du rôle des gares ferroviaires du territoire **[P2]** Le développement autour des secteurs gares est renforcé selon deux dispositions relatives à leur potentiel de densification et à leur possibilité	Le territoire de JOUARRE, comporte des secteurs situés dans un rayon de 2 km autour de la gare de La FERTE-SOUS-JOUARRE. Si le SDRIF rend possible une

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

d'extension urbaine : -Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare (quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare) : *« A l'horizon 2030, **à l'échelle communale**, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une **augmentation minimale de 15 %** :* *• de la densité humaine ;* *• de la densité moyenne des espaces d'habitat.* -Dans les secteurs de développement à proximité des gares situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres : *« A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation **de l'ordre de 5 %** de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.* »	extension de la superficie urbaine de référence de l'ordre de 5%, il se peut que cette mesure ne puisse pas s'appliquer sur la commune de JOUARRE, du fait de la rupture des espaces urbanisés existants entre le bourg de JOUARRE et la gare de la FERTE-SOUS-JOUARRE (coteaux)
<u>Assurer un développement modéré et cohérent des hameaux</u> **[P4]** L'objectif de cette orientation est de prévoir à court, moyen et long terme l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit dans les hameaux de : - privilégier la construction des « dents creuses » ; - prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions. S'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine de la commune, le SCoT n'autorise pas d'extension de l'enveloppe urbaine du hameau. En revanche, la densification est possible, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu.	La municipalité de JOUARRE, souhaite densifier le bourg de JOUARRE, le village de ROMENY et les hameaux de COURCELLES-SOUS-JOUARRE, GLAIRET, LES CORBIERS, par la densification des dents creuses grâce à un règlement adapté, permettant la constructibilité des terrains disponibles. La commune a procédé à un inventaire des potentialités de densification sur le territoire, avec 9,9 hectares de potentialités (*page 44*). La structure des hameaux est préservée, sans extension de leur morphologie urbaine existante, seulement en venant combler les « dents creuses ».

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.1.2 ASSURER UNE COHERENCE ENTRE URBANISATION ET MOBILITE

Dans le SCoT de MARNE OURCQ	Dans le PLU de JOUARRE
Les infrastructures ferroviaires **[P5]** Optimiser le fonctionnement des secteurs de gares ferroviaires en développant l'inter modalité. Développer les capacités de stationnement aux abords des gares ferroviaires. Aménager des abris pour garer les vélos. Favoriser le rabattement de l'offre de bus vers les gares ferroviaires. Le transport de marchandises est encouragé sur le réseau ferré.	La municipalité de JOUARRE souhaite densifier la présence humaine sur son territoire dans le centre-bourg, dans le village de ROMENY et les hameaux de COURCELLES-SOUS-JOUARRE, GLAIRET, LES CORBIERS qui sont situés à proximité de la gare de La FERTE SOUS JOUARRE. Le développement d'un parking relais au sein de l'extension économique (UX) permettra de desservir la gare de la FERTE-SOUS-JOUARRE. Des projets d'équipements collectifs et de services sont prévus sur la zone UX.
Les infrastructures pour les bus **[P6]** Les communes doivent prévoir dans le cadre de leur développement les emplacements/aménagements nécessaires pour permettre les traversées et les points d'arrêt dans de bonnes conditions de sécurité.	La commune de JOUARRE est bien desservie en transport en commun et souhaite maintenir et développer cette offre sur son territoire afin que les zones d'extension puissent en bénéficier. Les lignes de bus 40 et 41 du réseau Transdev desservent les communes de JOUARRE, la FERTE-SOUS-JOUARRE, SEPT-SORTS, COULOMMIERS.
Le stationnement vélo sur l'espace public **[P7]** Sur le domaine public, dans les pôles urbains ou pôles gare une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU)	Un inventaire des places de stationnement vélo a été réalisé sur le territoire. Le règlement permet le stationnement vélo au sein des futurs projets en zone AU et en zone urbaine U. Des aménagements sont prévus sur le parking relai.
Favoriser les modes doux de déplacement **[P8]** Les liaisons communales et intercommunales sont facilitées et sécurisées sur la base d'itinéraires cyclables et piétonniers.	La commune souhaite la création de nouvelles voies douces, permettant de relier les équipements au bourg, ainsi que le bourg à la FERTE-SOUS-JOUARRE. La commune a prévu des emplacements réservés pour répondre à cet objectif.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.1.3 PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

Promouvoir un urbanisme de projet **[P10]** Les communes et/ou leurs EPCI compétents doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation. Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : article L 151-6 à L 151-7 du Code de l'Urbanisme.	Le PLU comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation qui conditionnement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension et qui en précisent notamment la programmation. L'OAP n°2 est conditionné à la réalisation de l'OAP n°1. Une mixité d'habitat est prévu au sein des OAP (*voir pièces 3 du PLU, OAP*).
Rechercher la qualité de traitement des sites d'extension de l'urbanisation Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **[P11]** Dans les OAP, la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants : - La continuité et l'articulation du réseau routier avec l'existant. - L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles, - Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles. - Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.	Les OAP du PLU s'attachent à prendre des dispositions permettant d'assurer : ■ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, ■ La mixité fonctionnelle et sociale, ■ La qualité environnementale et prévention des risques, ■ Les besoins en matière de stationnement, ■ La desserte en transports en commun, ■ La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Pour les projets de Zones d'Activités Economiques (ZAE) **[P12]** Les sites choisis pour l'implantation des nouvelles ZAE devront favoriser la bonne intégration urbaine, paysagère et écologique du projet. Les aménagements prévus doivent favoriser à la fois l'accès au site par les déplacements doux, mais aussi les circulations douces au sein du site.	Le secteur de développement économique de JOUARRE a été délimité dans la continuité de la zone économique existante, optimisant les réseaux et voies de desserte présentes et favorisant une bonne intégration paysagère. Des liaisons douces sont prévues ainsi qu'un accès agricole maintenu.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Permettre les modes de construction de nature à réduire les dépenses énergétiques **[P13]** Le photovoltaïque et le solaire thermique (panneaux) sont autorisés.	Le règlement de JOUARRE permet l'intégration des systèmes de récupération d'énergies renouvelables dans les aménagements futurs et les constructions nouvelles.

III.2 FAVORISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

III.2.1 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

Diversifier le tissu économique local **[P14]** Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu sur le territoire. L'accueil de tout type d'activité économique est autorisé dans les polarités (urbaines et de proximité) identifiées par le SCoT ainsi que sur les sites de développement économique identifiés par le SCoT.	L'implantation d'activités est maintenue et confortée sur le territoire de JOUARRE au sein du règlement. Celui-ci permet dans les villages et dans les hameaux PRES DE COURCELLES, GLAIRET, la PENTE DE COMPORTE, le village de ROMENY, d'accueillir des constructions à destination de commerces, et d'équipements (UA, UB). Les activités économiques les plus nuisantes à la proximité de l'habitat sont autorisées dans les zones d'activités existantes et futures (UX et 1AUX).
Favoriser le développement touristique **[P16]** Pour satisfaire à ces exigences, les documents d'urbanisme locaux devront permettre d'assurer : - une préservation et une valorisation des sites touristiques stratégiques; - une continuité dans l'itinérance douce - l'aménagement de sites d'accueil de groupes à proximité des sites touristiques.	La commune de JOUARRE souhaite mettre en valeur son patrimoine historique et maintenir son attrait touristique par la création de voies douces permettant de relier ces éléments. Au sein du zonage des emplacements réservés sont prévus, pour des élargissements de voirie, création de liaisons douces. Le règlement permet la création d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes. Les règles contenues dans l'article 11 du règlement permettent le maintien de la qualité architecturale du centre bourg.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

<u>Soutenir le développement des activités agricoles</u> **[P17]** Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole n'est autorisée dans les espaces agricoles. La création de locaux de vente de produits liés à des activités agricoles est autorisée en zone agricole pour faciliter la mise en place de circuits de proximité.	Le règlement du PLU autorise en zone A uniquement les constructions liées à l'activité agricole, tout en permettant la création de petites surfaces de vente.
<u>Organiser le développement commercial</u> **[P21]** Définir les localisations préférentielles pour le développement commercial **[P23]** Assurer la complémentarité des fonctions entre centralités et espaces de périphérie	Le règlement de la zone UA, UB permet l'implantation de commerces dans les zones denses du tissu urbain. La complémentarité de ces fonctions est assurée dans les zones UX et AUX, situées à proximité du centre ancien de JOUARRE.

<u>III.2.2 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES ET D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS</u>

<u>Situer l'offre nouvelle en équipements et services structurants dans les polarités urbaines</u> **[P30]** Le renforcement de l'offre en équipements et services structurants est programmé dans les polarités urbaines et de proximité. Les nouveaux équipements et services structurants bénéficient d'une accessibilité par les transports collectifs.	La municipalité permet le renforcement de l'offre en équipements par la volonté d'acquérir des nouveaux terrains pour la création d'équipements collectifs. Des emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage afin de localiser les équipements structurants à venir à proximité du centre de loisir, des terrains de football, de l'école JUSSIEU et de la salle polyvalente. Sur l'extension de la zone économique (AUx et UX), la commune prévoit des projets d'équipements collectifs (*Déchèterie, parking relais*).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III – Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations

Poursuivre la croissance du parc de logements **[P32]** Le SCoT repose sur la production de l'ordre de 4 200 logements sur 20 ans (soit 210 logements par an en moyenne). Cet objectif quantifié de création de logements peut être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT doit être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense doit être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs…). Cette programmation de nouveaux logements respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de l'armature urbaine existante (privilégier les polarités urbaines en matière de développement de l'offre de logements). **Elle est accentuée sur les polarités urbaines (43 % des nouveaux logements contre 27 % entre 1999 et 2010) :** **- polarités urbaines (pôle urbains, pôles de proximité : 3 130 logements (156,5 logements par an (soit 75 % des logements)** ; **- villages : 1 070 logements (53,5 logements par an (soit 25 % des logements).** 	La commune de Jouarre prévoit l'urbanisation de 65 nouveaux logements d'ici 2030 en extension sur 3,1 hectares. La densification va permettre environ 514 nouveaux habitants et ou emplois réparti par 150 nouveaux logements en densification (415 habitants) et environ 100 nouveaux emplois dans le tissu urbain. La commune compte environ 9.9 hectares de potentialités (dents creuses *p44* (hors espaces monastère), friches jardins…) situé à la fois dans le centre-bourg, à ROMENY et dans les hameaux du GLAIRET, LES CORBIERS, COURCELLES-SOUS-JOUARRE. Le règlement permet la densification de ces secteurs. Le règlement du PLU permet à terme de densifier son tissu urbain existant d'environ 150 nouveaux logements. De plus, depuis 2017 la commune compte de nouveaux projets de densification, rue Milon (27 logements) et Grande Place (18 logements) soit 45 nouveaux logements en densification.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Renforcer l'offre en logements spécifiques **[P35]** La diversité résidentielle est recherchée dans les polarités urbaines et de proximité par la programmation de logements adaptés à ces différents publics	La commune de JOUARRE prévoit des logements individuels mais également des logements collectifs sur ses OAP et dans le tissu urbain existant, une mixité résidentielle sera opérée. 46 logements individuels sont prévus et 19 logements collectifs.

Réduire l'impact foncier des projets de développement

I Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)

Préalablement à l'ouverture de nouvelles zones, connaître et optimiser les potentialités de développement dans les enveloppes urbaines existantes **[P36]** Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes doivent en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités dans le tissu urbain existant (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation de bâtiments anciens, logements vacants, etc.) et préciser la faisabilité de leur réemploi.	Sur le territoire 9,9 hectares de potentialités (dents creuses *p44* (hors espaces monastère), jardins, friches) sont recensés. Ces potentialités avec une densité de 16 logements par hectare pourraient apporter 150 nouveaux logements au sein du territoire soit environ 415 habitants supplémentaires. La commune compte déjà des opérations de densification au sein du bourg (45 logements, rue Milon et Grande Place).
Encourager le renouvellement urbain (friches urbaines) **[P37]** Dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme, les communes engagent une analyse détaillée du potentiel d'accueil en friche urbaine.	La commune a analysé le potentiel d'accueil en friche urbaine ainsi que les dents creuses (hors espaces monastère). (9,9 ha) situés dans le centre-bourg, ROMENY et dans les hameaux de COURCELLES-SOUS-JOUARRE, LES CORBIERS, GLAIRET.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

<u>Programmer une part des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes</u>

[P38] La programmation de création de l'ordre de 4 200 logements sur 20 ans est répartie de la manière suivante entre :
- 50 % à minima (soit de l'ordre de 2 100 logements) par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;

- et 50 % au maximum (soit de l'ordre de 2 100 logements) par extension de l'urbanisation, en tenant compte des potentialités d'accueil dans le tissu urbain existant qui ne sont pas homogènes sur le territoire de Marne-Ourcq (polarités / villages).

	Programmation totale de logements	Part de la programmation en densification du tissu urbain existant	
	Nombre	%	Nombre de logements sur 20 ans
Pôles urbains (2)	1 800	50 %	900 (45 par an)
Pôles de proximité (9)	1 330	50 %	665 (33 par an)
Villages (30)	1 070	50 %	535 (27 par an)
Total SCoT	4 200	50 %	2 100 (105 par an)

La commune souhaite densifier son tissu urbain, soit une densification humaine et d'habitat de 10%, soit 514 personnes supplémentaires d'ici 2030 reparti de la sorte :
-415 personnes supplémentaires sur 150 nouveaux logements en densification (déjà 45 logements en cours de construction)
-100 emplois supplémentaires dans le tissu urbain

Deux projets d'extension zone 1AU de 65 nouveaux logements en extension sur 3,1 hectares.

La commune répond aux objectifs du SCoT, 50% à minima par densification et 50% au maximum par extension en réalisant 70% de densification et 30 % d'extension.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier

Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés **[P40]** Les extensions urbaines sont réalisées en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées.	La commune a fait le choix d'urbaniser des secteurs en continuité avec les structures urbaines, déjà desservies et équipées ou proches des réseaux.
Besoins en foncier pour le développement résidentiel **[P41]** Les besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'urbanisation (de l'ordre de 2 100 logements) sont de **111 hectares sur 20 ans**. Cette estimation repose sur des objectifs de densité brute (avec VRD et espaces communs) : **Programmation foncière pour les logements en extension du tissu urbain** Nombre d'hectares sur 10 ans / Nombre d'hectares sur 20 ans Pôles urbains (2) : 12,8 / 25,7 Pôles de proximité (9) : 20,1 / 40,2 Villages (30) : 22,6 / 45,2 **Total SCoT : 55,5 / 111,1**	La commune souhaite urbaniser 3.1 hectares en extension à vocation d'habitat d'ici 2030, en respectant une densité moyenne de 20 logements par hectare, soit 65 nouveaux logements.
Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation **[P42]** Afin de respecter le cadrage foncier défini par le SCoT, les densités urbaines sont plus importantes dans les opérations d'aménagement, dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie. **Dans les secteurs d'urbanisation (zones AU)** Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux. Il s'agit d'un	La commune de JOUARRE fait partie des pôles de proximité, la densité appliquée dans les zones AU est en moyenne de 20 logements par hectare (65 nouveaux logements pour 3,1 hectares). La commune respecte le SCOT qui souhaite une densification des zones à urbaniser de 17 log/ha.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

minima à respecter : **Pôles urbains : 35 logements par hectare.** **Pôles de proximité : 17 logements par hectare.** **Villages : 12 logements par hectare.** Ces densités comprennent les VRD et les espaces communs (densité brute). Une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension à caractère résidentiel doit démontrer le respect de ces densités. Des espaces de respiration peuvent être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).	
<u>Programmer une offre foncière pour les équipements et les infrastructures</u> **[P43]** Le projet intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures (déviations de Marcilly et d'Etrépilly non comprises). Le foncier mobilisable ne pourra dépasser un volume de l'ordre de 10 hectares sur 20 ans.	La commune souhaite intégrer à proximité de son extension de la zone «économique (AUX) une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements et infrastructures intercommunales sur une surface totale de 1,5 hectare en compatibilité avec le SCoT. La commune compte utiliser cette zone pour un projet de parking relais en cours d'aménagement ainsi qu'une déchèterie.

<u>III- Organiser le développement économique plus économe en foncier</u>

<u>Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes</u> **[P44]** L'installation d'entreprises (artisanat, commerces, bureaux…) dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain est autorisée dans le tissu urbain existant dans un souci de pérenniser le tissu de petites entreprises existantes.	La commune permet dans son règlement et son zonage en zone UX et 1AUX l'implantation d'entreprises. Le règlement est adapté pour faciliter leur installation.
<u>Reconquérir les friches urbaines</u> **[P45]** Le SCoT indique une priorité au réinvestissement des friches urbaines au cours des prochaines années. La reconversion de friches urbaines	Il n'y a pas de friches urbaines identifiées sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

doit permettre l'accueil de nouvelles activités dans le cadre d'opérations dédiées à l'économie ou d'opérations mixtes. En fonction de leur localisation, le SCoT autorise une nouvelle vocation pour ces friches urbaines (activités / habitat / mixte) ou le maintien dans leur vocation initiale.	
<u>Densifier les zones d'activités existantes</u> **[P46]** Les communes et EPCI compétents visent à optimiser les règlements de zone pour favoriser la densification de leurs pôles d'activités existants. La densification des zones d'activités existantes par l'aménagement de terrains équipés et non bâtis est recherchée en priorité.	Les zones d'activités sont règlementées afin de faciliter l'arrivée d'entreprise.
<u>Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et la création de nouvelles zones</u> **[P47]** Le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises doit reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants. Le SCoT indique une perspective quantifiée de 106,7 hectares d'offre foncière nouvelle pour l'accueil d'entreprises au cours des 20 prochaines années :	La commune de JOUARRE ouvre à l'urbanisation une zone AUX de 4,3 hectares, limitrophe à la zone UX en cours d'aménagement (cf **[P43]**). Cette zone est conforme aux dispositions du SCOT.

	Commune	Nombre d'hectares
Extensions	Sept-Sorts	13, 5
	Jouarre	4
	Saâcy-sur-Marne	2
	Agglomération de Lizy-Mary Ocquerre	6,1
Créations	Saint-Aulde, Chamigny et Dhuisy	74,1
	La Ferté-sous-Jouarre	7
	Total SCoT	106,7

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire

I- Préserver les richesses écologiques en assurant le maintien et la restauration des trames verte et bleue du territoire.

Identifier les composants de la trame écologique du territoire **[P51]** Les communes devront identifier au sein de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en se basant sur la cartographie présentée ci-dessous et en l'affinant à l'échelle du territoire (voir DOO).	La commune a pris en compte la trame verte et bleue de son territoire, par la protection des boisements et des cours d'eau et zones humides par un classement en zone Naturelle.
Protéger les réservoirs de biodiversité **[P52]** Les collectivités compétentes s'engagent à identifier les réservoirs de biodiversité présents sur leur territoire et à mettre en oeuvre des mesures de protection adaptées à ces milieux, en prenant en compte les éventuelles activités présentes sur ces sites. En dehors des sites urbains constitués, et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, aucune urbanisation nouvelle ne peut être implantée à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.	La commune protège ses boisements en EBC, le règlement protège les réservoirs de biodiversité, en ayant des règles adaptées à l'environnement. La commune protège également des lisières de 50m de largeur des boisements de plus de 100 ha.
Préserver et renforcer les continuités écologiques du territoire **[P53]** Les abords des cours d'eau doivent être préservés de l'urbanisation afin de garantir le libre écoulement des eaux et de restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau. Les communes implantées sur le territoire du SAGE des deux Morin doivent afficher une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.	Le règlement impose un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges et cours d'eau.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Maintenir des coupures d'urbanisation **[P55]** La préservation des continuités écologiques se traduit également par le maintien d'espaces ouverts entre les zones urbanisées ou entre les espaces naturels qui jouent un rôle de relais pour les espèces faunistiques. (voir DOO, liste commune)	L'ensemble des coupures d'urbanisation sont prises en compte, il n'y a pas de morcèlement des continuités écologiques Celles-ci sont préservées dans le PLU.

II- Veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales, garant d'une attractivité touristique.

Un territoire agricole préservé **[P56]** Afin de préserver les terres agricoles et d'éviter tout phénomène de mitage, les constructions à usage d'habitation sont interdites en zone agricole en dehors de celles strictement nécessaires à l'activité. Dans un objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, et plus particulièrement du patrimoine architectural local lié à l'activité agricole, le changement de destination des anciens corps de ferme est encouragé.	Le règlement interdit les constructions à destination d'activité industrielle, d'artisanat, de commerce, de bureau, et d'habitation excepté si elles sont concourantes à l'exploitation agricole. Les dispositions spécifiques sont reprises dans le règlement.
Identifier et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager du territoire **[P58]** Les communes identifient les éléments de patrimoine architectural et paysager à préserver dans la perspective d'une réhabilitation ou d'une mise en valeur du patrimoine local.	La commune compte un patrimoine bâti à prendre en compte. Les dispositions spécifiques sont reprises dans le règlement pour prendre en compte ce patrimoine.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025.
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Gérer durablement les ressources

I- Protéger durablement la ressource en eau

Préserver les milieux aquatiques et les zones humides **[P63]** La préservation des milieux aquatiques et humides revêtant un caractère international, le SCoT Marne- Ourcq ne peut que s'inscrire dans cette démarche et participer à la réalisation des objectifs en matière de reconquête des zones humides affichées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie et dans le SAGE des Deux Morin. (voir DOO p 61)	La commune souhaite préserver et prendre en compte dans les futures zones de développement les zones humides du SAGE des deux MORIN, les zones humides repérées par la chambre d'Agriculture. Une étude de détermination de zones humides a été effectuée sur la zone 1AUX (*cf études diverses*). Aucune zone humide n'est intégrée dans un périmètre d'OAP. Afin de préserver les zones humides la commune de JOUARRE a fait une étude sur son territoire

II- Encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies

[P64] Le SCoT Marne-Ourcq s'inscrit pleinement dans les objectifs de réduction des consommations énergétiques et souhaite être un levier pour le développement de la production d'énergie renouvelable sur son territoire en adéquation avec les objectifs de développement économique orienté sur l'écoconstruction.	Le règlement de JOUARRE favorise les énergies renouvelables sur son territoire.

IV – Maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé

[P68] En l'absence de Plan de prévention des risques approuvé, les communes soumises à un risque naturel ou technologique attesté devront exposer dans leur document d'urbanisme les dispositions prises au regard du risque en question (zonage spécifique, dispositions réglementaires...). Les communes concernées sont les suivantes : - Les communes concernées par le Plan des surfaces submersibles de la	La zone d'inondation du Petit MORIN a été prise en compte dans l'élaboration du PLU, les parcelles sont majoritairement classées en N ou en A. Le périmètre des zones submersibles du Petit Morin est repris sur le zonage.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Vallée de la Marne (PSS) ; - Les communes affectées par un aléa fort au niveau du risque retrait gonflement des argiles ; - Les communes soumises au risque lié aux cavités souterraines ; - Les communes concernées par le Plan de prévention des risques technologiques du stockage souterrain de gaz naturel de Germigny-sous-Coulombs (en cours d'élaboration). Les autorités compétentes s'engagent à ne pas autoriser l'implantation d'activités sources de nuisances importantes à proximité des secteurs résidentiels ou des zones à urbaniser à destination d'habitat définies dans les documents d'urbanisme. Dans le même temps, la création de zones d'extension destinées à l'habitat, ne peut se faire à proximité de zones d'activités susceptibles d'accueillir des établissements « à risques ».	
[P69] Les zones d'expansion des crues et les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, carte communale…) et bénéficier de mesures de préservation afin de garantir le fonctionnement hydromorphologique (garantir le bon écoulement des eaux et l'évolution de la structure et des reliefs des cours d'eau) et le fonctionnement écologique de ces espaces. L'objectif est de réduire la constructibilité (emprise au sol, hauteur, imperméabilisation…) de ces zones et mettre en place des usages adaptés à la présence de secteurs inondables (pratiques agricoles ou forestières, usages récréatifs, équipements sportifs, espaces verts…	Les zones d'expansion des crues sont classées majoritairement en zone naturelle ou agricole, les constructions non liées à la zone y sont interdites. Des dispositions spécifiques sont prévues dans le règlement pour réduire les constructions dans ces zones sensibles.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS

Le territoire de JOUARRE est couvert par un **P**lan de **D**éplacement **U**rbain D'**I**LE DE **F**RANCE (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014.

Afin de faire évoluer l'usage des modes des déplacements vers une mobilité plus durable, le PDUIF a fixé une stratégie d'actions articulées en neuf défis et déclinées en 34 actions.

Quatre actions ont un caractère prescriptif qui s'imposent aux documents d'urbanisme telles que :

- donner la priorité aux transports en commun,
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Le PLU de JOUARRE affiche, au sein de son PADD, la volonté d'améliorer les déplacements et les circulations avec les objectifs suivants :

- Renforcer les liaisons entre les pôles urbains et naturels ;
- Renforcer les liaisons douces entre la FERTE-SOUS-JOUARRE et le bourg
- Connecter les différents hameaux au bourg,
- Conforter les chemins de randonnées existants
- Permettre le passage des engins agricoles,
- Etendre le réseau des liaisons douces pour faciliter l'accès aux commerces et aux équipements publics notamment scolaire et socioéducatifs,
- Réaliser des liaisons douces menant aux attraits touristiques.

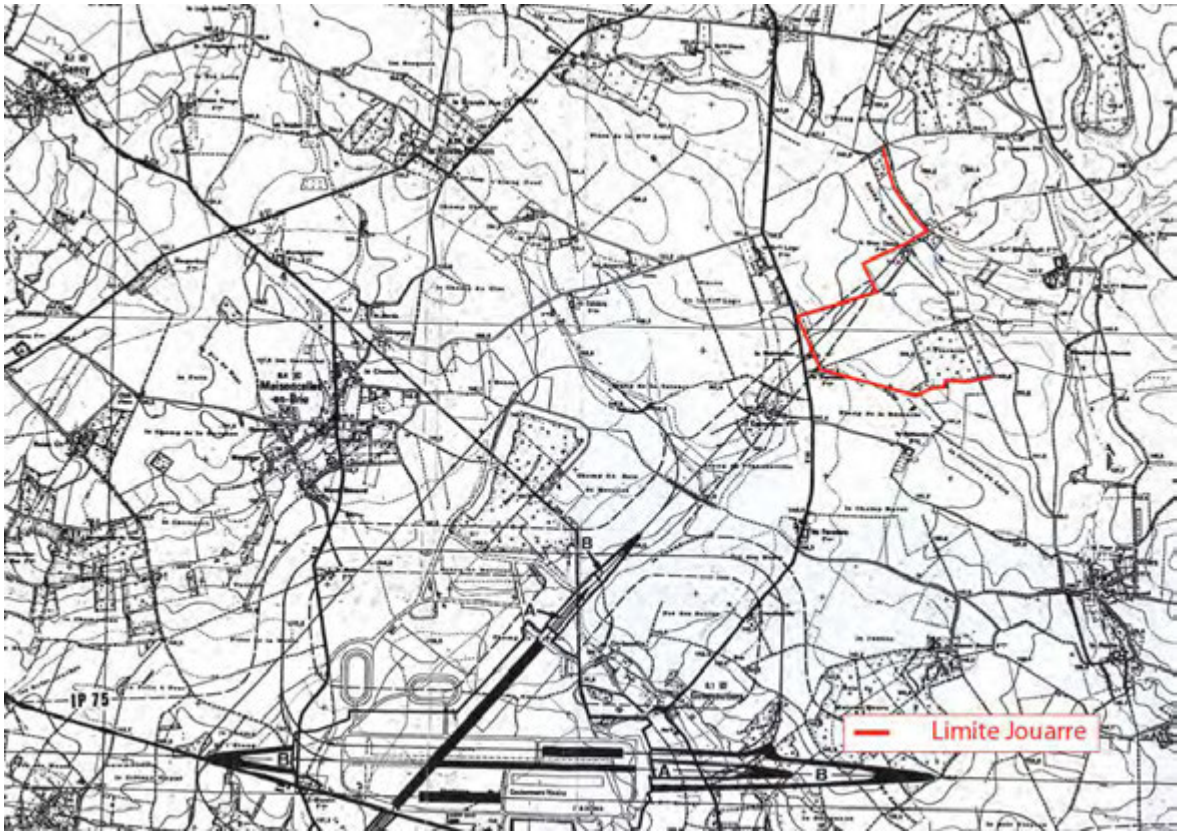
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

V. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le territoire de JOUARRE n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat approuvé.

VI. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

Le territoire de JOUARRE est concerné par des dispositions particulières de bruit des aérodromes de COULOMMIERS-VOISINS. Celui-ci impact une très faible partie du territoire (cf carte-ci-dessous). Sur la commune de JOUARRE, la zone de bruit est modéré dite zone C.



Extrait de la servitude PEB de l'aérodrome Coulommiers-Voisins

La zone de bruit modéré, dite zone C, l'indice psophique est compris en 75 et 89.
L'Indice Psophique se base sur la mesure (en LAeq) du passage des avions (on parle alors de signatures sonores) qui à travers un jeu de pondérations appliquées à ces signatures suivant qu'elles se produisent de jour ou de nuit, ont permis l'élaboration des Plans d'Exposition au Bruit (notés PEB).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VII. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE et LE SAGE DES 2 MORIN

Le territoire de JOUARRE est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des EAUX DU BASSIN DE SEINE-NORMANDIE (SDAGE), dont les principaux enjeux du SDAGE à prendre en compte au sein du PLU sont :

- La protection des milieux aquatiques
- La gestion des eaux pluviales
- Les inondations
- L'assainissement
- La ressource en eau

Le territoire de JOUARRE est couvert par le SAGE des deux MORIN approuvé en octobre 2016. Le PLU de JOUARRE respecte bien les principales dispositions des objectifs de ce SAGE.

Objectifs du projet de SAGE des Deux MORIN	Objectifs du PLU
Disposition 13 : Prendre en compte les zones de forte vulnérabilité des nappes vis-à-vis des pollutions de surface.	L'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUx sont conditionnées à la réalisation de réseaux collectifs d'eaux usées. Le règlement précise que toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et assainissement d'eaux pluviales est interdite. Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Disposition 20 : Rendre possible au sein du PLU, la création de dispositifs tampons.	Le PLU préserver de nombreux espaces naturels plantés, le long des rus et sur les coteaux en milieu urbanisé de manière à créer des espaces perméables naturels de rétention et d'infiltration des eaux. Les zones AU et AUX comportent un pourcentage d'espace vert à respecter.
Disposition 22 : Limiter le ruissellement et les apports d'eau de la rivière.	Le règlement impose dans les zones AU et AUX que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents. Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.
Disposition 38 : Restaurer des espaces de mobilité des cours d'eau. **Disposition 39 :** Protéger les berges de tout aménagement. **Disposition 41 :** Protéger la ripisylve	Aucune zone d'urbanisation est mise en place à proximité immédiate des cours d'eau Le zonage du PLU préserve les abords du PETIT MORIN et des Rus, ainsi que leur ripisylve grâce à la délimitation d'une zone naturelle ou les constructions sont très limitées. Une protection de 6 mètres est prévue le long des berges et cours d'eau. Les clôtures devront respecter une maille 20x20.
Disposition 42 : Lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes	La commune interdit la plantation d'espèces invasives sur son territoire. La liste des espèces locales, et invasives est annexée au règlement.
Disposition 49 : Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme.	La délimitation des zones AU et AUx a été définie en prenant en compte la localisation des enveloppes d'alerte de zones humides.
Disposition 55 : Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées	Dans les zones urbanisées la commune de JOUARRE souhaite l'infiltration à la parcelle lorsque cela est possible. Un pourcentage d'espace vert au sein de l'unité foncière est prévu afin de limiter les risques de ruissèlement en cas de forte pluie.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VIII LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIOLNAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Suite à la loi de programmation du 3 août 2009, dite «loi Grenelle 1» qui fixe l'objectif de constituer, une trame verte et bleue nationale, la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle 2 », précise ce projet au travers un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.
Elle dispose que dans chaque région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil Régional. Elle prévoit par ailleurs l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, qui doivent être prises en compte par les SRCE pour assurer une cohérence nationale à la trame verte et bleue.

Le SRCE doit identifier, maintenir et remettre en bon état les réservoirs de biodiversité qui concentrent l'essentiel du patrimoine naturel de la région, **ainsi que les corridors écologiques qui sont indispensables à la survie et au développement de la biodiversité**.
Le SRCE doit ensuite se donner les moyens d'agir, au travers un **plan d'action stratégique** : en définissant des actions prioritaires, ce plan propose des mesures pour permettre la mise en œuvre du SRCE qui se décline à des échelles infrarégionales et repose sur les acteurs locaux.

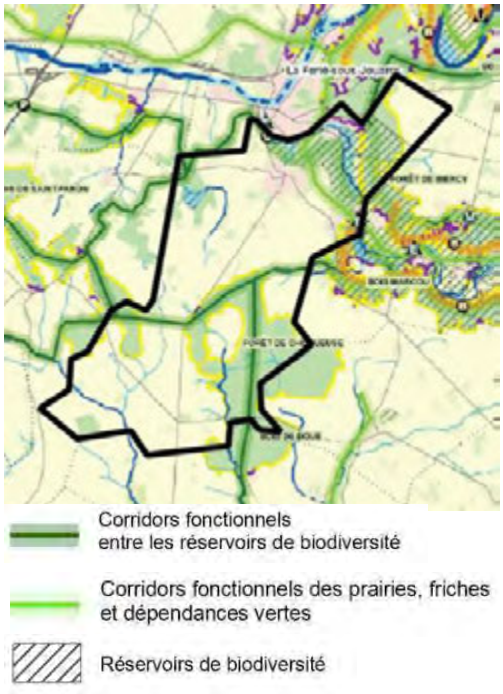
La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local permet d'intégrer les continuités écologiques et la biodiversité dans les projets de territoire, notamment par le biais des **documents d'urbanisme** réalisés par les collectivités (SCoT et PLU) mais aussi grâce à la **mobilisation d'outils contractuels**.

A l'échelle du territoire de JOUARRE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a identifié :

- des corridors fonctionnels qui traversent le plateau cultivé et la forêt de CHOQUEUSE :
- des prairies, des friches et dépendances vertes ;
- entre les réservoirs de biodiversité.
- des réservoirs de biodiversité, sur l'Etang de PEREUSE et sur la vallée du PETIT MORIN.

Les corridors fonctionnels assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Le territoire de JOUARRE comporte également des boisements épars et des prairies qui constituent des habitats relais aux déplacements de la faune vers des massifs boisés plus importants.



Source : Carte des composantes de la trame verte et bleue-SRCE-ILE DE FRANCE-2013

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Le SRCE est pris en compte dans le PLU avec la préservation et la règlementation en EBC (espace boisés classés), qui participent à la trame verte, protection du PETIT MORIN et des rus.

IX LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Objectifs généraux du bassin Seine-Normandie :

Objectif 1 Réduire la vulnérabilité des territoires	La commune a pris en compte les risques sur son territoire. Les risques sont repris sur le zonage (Risques et contraintes) ainsi que dans les servitudes et exposés dans le rapport de présentation.
Objectif 2 Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	La commune a prévu des projets de développement en dehors des risques d'inondations, ou des risques de présences de zones humides. La commune n'expose pas la population aux risques.
Objectif 3 Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	La commune a bien pris en compte les enjeux exposés aux risques d'inondation et ne vient pas les aggraver. Par conséquent les populations seront faiblement impactées et le retour à la normale en cas d'inondation ne sera pas rallongé.
Objectif 4 Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptée et la culture du risque.	La Bassin de la Seine n'a pas connu de grands épisodes de crues depuis plusieurs décennies, et ce grâce à la politique menée afin de protéger les cours d'eaux et leurs abords, tout en maintenant la culture du risque potentiel.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

HUITIEME PARTIE : INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. L'EVALUATION DES INCIDENCES POTENTIELLES

Le présent Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis la nécessité de rédiger une Evaluation Environnementale.

Le présent chapitre décrit cependant les impacts potentiels ainsi que les mesures et les préconisations que la municipalité a mis en œuvre au sein de son PLU pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projets sur l'environnement.
La stratégie communale, pour la localisation des zones d'extensions du PLU, a été de privilégier l'évitement afin de minimiser les impacts sur l'environnement.

Ces derniers sont répertoriés dans le tableau ci-dessous selon les thématiques environnementales globales au sein des espaces naturels et urbains.

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences
Milieux physiques & Ressources naturelles	Consommation d'espaces agricoles et naturels	Incidence négative : Consommation de 10,1 ha d'espace agricole et délaissé. La commune réduit de 27% sa consommation par rapport aux 11 dernières années. Incidence positive : Priorité donnée à la construction en dents creuses et à la construction en cœur d'îlot au sein du bourg, village de Romeny, et hameaux Glairet, les corbiers, Courcelles-sous-Jouarre(SDRIF) 9.9 hectares.
	Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides	Incidence faible correspond à l'augmentation population Les eaux usées des nouveaux logements seront traitées. Les habitations reliées au réseau d'assainissement collectif et ainsi garantir un rejet d'eau de bonne qualité au milieu naturel. La nature des sols et leur aptitude à l'assainissement sont prises en compte pour le rejet et le traitement des eaux pluviales dans le milieu naturel.
	Ressource en eau potable (quantité et qualité)	Incidence négative faible correspond à l'augmentation population Le règlement impose le raccordement des constructions au réseau de distribution collectif. En cas d'impossibilité, des installations autonomes d'assainissement devront être mises en place respectant la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	Entités naturelles et continuités écologiques	<u>Incidence positive :</u> Préservation par un classement en zone N de la majorité des boisements, des réservoirs de biodiversité, et des zones humides. <u>Incidence négative très faible</u> Les extensions ne sont pas de nature à rompre des continuités écologiques. Les extensions d'urbanisation sont prévues en continuité du bâti.
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Paysage naturel	<u>Incidence positive</u> : Des plantations régionales permettront de maintenir et diversifier le paysage rural. Les abords des sites d'habitats Les abords des zones de projet seront agrémentés afin de valoriser le paysage communal. La transition entre les espaces et naturels est prévu, et les ouvertures visuelles intéressantes sont conservées.
	Patrimoine urbain et historique	<u>Incidence positive :</u> La municipalité veillera à entreprendre des projets de qualité pour garantir une bonne intégration paysagère et de mettre en valeur le patrimoine bâti existant. Des zones d'habitats seront construites en bordure du tissu urbain, afin de réduire l'impact, des traitements paysagers sont prévus.
	Accès à la nature, espaces vert	<u>Incidence positive :</u> Le PLU préserve les espaces naturels d'intérêt pour la biodiversité. Des trames vertes vont être maintenues au sein du territoire communal.
Risques, nuisances et pollutions	Risques naturels	<u>Aucune incidence :</u> Les OAP encadrent les risques naturels par leur prise en compte. *Risque inondation :* Les zones inondables sont repérées et prises en compte dans l'aménagement. Les projets seront neutres hydrauliquement. *Risque de sismicité :* Identification et prise en compte de l'aléa. Les règles de construction parasismiques doivent être respectées selon la classification des bâtiments.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

		Risque argile : Identification et prise en compte de l'aléa (étude géotechnique recommandée). Le PLU rappelle qu'il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.
	Risques technologiques	<u>Aucune incidence</u> *Sites et sols pollués* Sur le territoire communal aucun projet d'habitat ne s'implante sur un site potentiellement pollué. *Transport de Matières Dangereuses :* Information donnée à titre indicatif. Le PLU n'aggrave pas le risque. Le projet de déviation poids lourd sera de nature à limiter le trajet vers ces habitats.
	Nuisances	<u>Aucune incidence</u> Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat peuvent être située en zone de bruit, des règles d'insonorisation des logements sont à respecter. <u>Incidence négative non significative</u> Des nuisances sonores vont s'ajouter aux nuisances existantes : trafic routier généré par les nouveaux habitants.
Forme urbaine & Stratégie climatique	Forme urbaine	<u>Incidence positive :</u> Une partie des constructions se fera en dents creuses et au sein du tissu urbain ou en cœur d'îlot, dans le cadre d'une forme urbaine règlementée en fonction des caractéristiques des différentes zones. Des extensions urbaines sont néanmoins prévues en extension du tissu urbain avec une forme urbaine encadrée par des OAP et un règlement adapté.
	Bioclimatisme & performances énergétiques	<u>Aucune incidence :</u> Le PLU incite à l'utilisation de technique innovantes en matière de développement durable.
	Développement des énergies renouvelables	
	Déplacements doux et qualité	<u>Incidence négative non significative :</u> L'augmentation des émissions de gaz à effet

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	de l'air	de serre (GES) sera une conséquence de l'augmentation de la population. Les incidences de ces rejets sont difficilement quantifiables. Incidence positive : La desserte en transport en commun de la commune permet de limiter l'utilisation des véhicules personnels et l'impact sur la qualité de l'air. Le développement des liaisons douces participe au bon état de la qualité de l'air.
Urbanisme, réseaux et équipement	Approvisionnement en eau potable	Aucune incidence : Réseau d'eau présent à proximité des zones à urbaniser et principe de desserte obligatoire des constructions par le réseau d'eau potable. Incidence négative non significative : L'augmentation de la population entrainera une augmentation de la consommation d'eau. L'impact est faible étant donné la croissance démographique visée.
	Collecte et traitement des eaux usées	Incidence négative non significative : Augmentation du volume d'eau usée à collecter mais séparation des eaux pluviales et des eaux usées sur les zones de projet.
	Gestion des déchets	Incidence négative non significative : Prise en compte de la présence et de la capacité des infrastructures intercommunales pour la gestion de déchets.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

NEUVIEME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. LES THEMATIQUES DE L'ANALYSE DES RESULTATS

Afin d'apprécier la bonne évolution du territoire, selon les objectifs du PADD, il convient de mettre en place un suivi du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation du présent dossier. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis, par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JOUARRE plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de JOUARRE au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.
Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Les thématiques de l'analyse s'appuient sur les thèmes propres de l'élaboration du PLU.

Ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de manière à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU puisse être justifiée au regard des thématiques suivantes :

- Evolution de la densité urbaine
- Evolution des logements réalisés dans la zone AU,
- Evolution des emplois et des activités,
- Consommation des zones d'extension,
- Préservation du patrimoine urbain,
- Préservation du patrimoine naturel.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA DENSITE URBAINE

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Augmentation de la population à l'échelle du territoire		Habitants supplémentaires
Densification de l'habitat dans les zones urbaines		Nouveaux logements
Nouveaux logements sociaux réalisés dans les zones urbaines		Nouveaux logements sociaux

III. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES LOGEMENTS REALISES DANS LES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Nouveaux logements réalisés à l'échelle du territoire		Nouveaux logements
Nouveaux logements réalisés dans la zone d'extension AU		Nouveaux logements

IV. LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIVITES

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des emplois comptabilisés à l'échelle du territoire		Emplois
Nouveaux emplois comptabilisés dans la zone AU et AUx		Nouveaux emplois
Nouveaux commerces, activités et entreprises dans la zone AU et AUx		Nouveaux établissements

V LES INDICATEURS D'EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ZONES D'EXTENSION

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Total des surfaces consommées en zone AU, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble		hectares
Total des surfaces consommées en zone AUx, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble		hectares

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

VI LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE URBAIN

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demande de travaux de rénovation, d'aménagement ou d'extension des constructions classées en « monuments historiques»		Demandes

VII LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU PATRIMOINE NATUREL

Indicateur de suivi	Nb	Bilan à échéance 6 ans depuis la mise en œuvre du PLU
Demandes d'autorisation d'abattage d'espaces boisés classés.		Demandes
Diminution des terres cultivées		Hectares

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

DIXIEME PARTIE : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

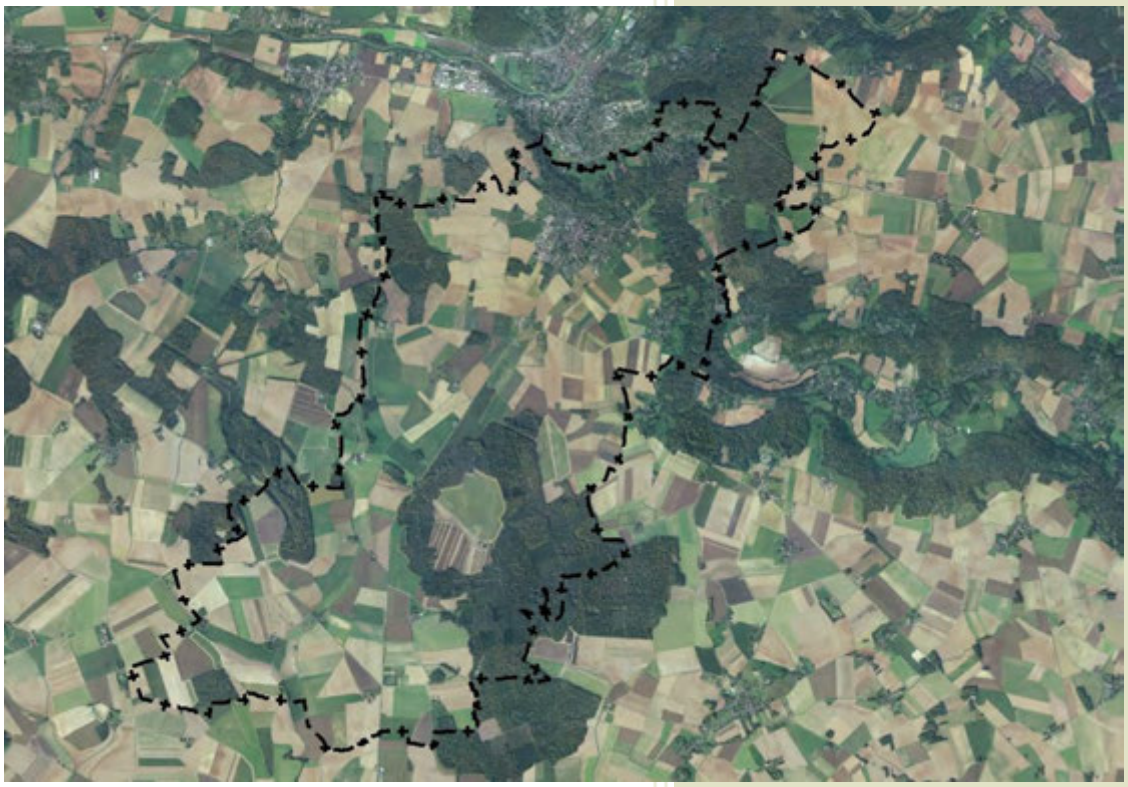
Communauté d'Agglomération
COULOMMIERS PAYS DE BRIE
13 rue du Général de GAULLE
77120 COULOMMIERS

JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1- NOTICE EXPLICATIVE



40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : http//www.cabinet-greuzat.com

Vu pour être annexé à l'approbation du Conseil Municipal, en date du :

_____/_____/2021

Le Maire

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Sommaire

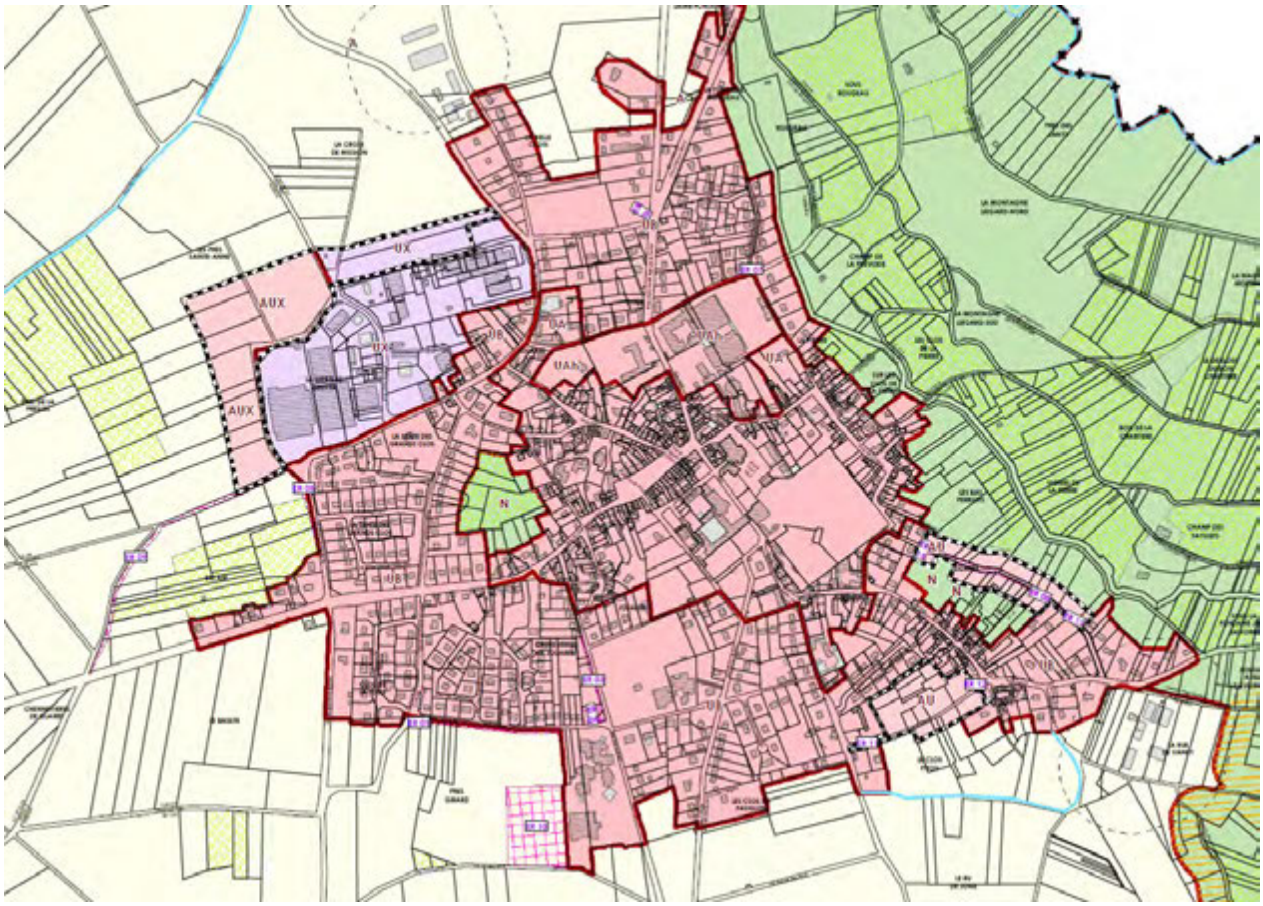
I. Preambule 3
I.1 L'historique du PLU 3
I.2 L'objectif de la modification 3
II. La présentation de la procédure de modification SIMPLIFIEE et de son champ d'application 5
II.1 La procédure de modification simplifiée du PLU 5
III. La présentation de la modification du plu 6
III.1 Le contenu du dossier de modification simplifiée 6
III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UA 6
III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UB 15
III.4 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UC 21
III.5 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone AU 25
III.6 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone A 26
III.7 La modification du plan de zonage 28
III.8 La modification du rapport de présentation du PLU 30
IV Impact sur l'environnement 31

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. PREAMBULE

I.1 L'historique du PLU

La commune de Jouarre en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 décembre 2017.



I.2 L'objectif de la modification

Les modifications à apporter au PLU de JOUARRE consistent à :

- Des modifications règlementaires ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, modification des articles de la zone UA, UB, UC, AU, A et N.
- Modification de la zone UAh en zone UA pour la parcelle AD 585 afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'économie générale du PLU n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les objectifs premiers de cette modification sont :

Modification du règlement :

Les modifications règlementaires devront être mises en place pour la modification simplifiée :

- Modifier le règlement de la zone UA, UB, UC, AU, A et N.

Modification du zonage :

- Modification de la zone UAh en zone UA

Modification du rapport de présentation :

En application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est:

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

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

II.1 La procédure de modification simplifiée du PLU

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
  - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C. urb., art. L.153-45, en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant:

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».

L'article L.153-46 dispose:

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.».

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

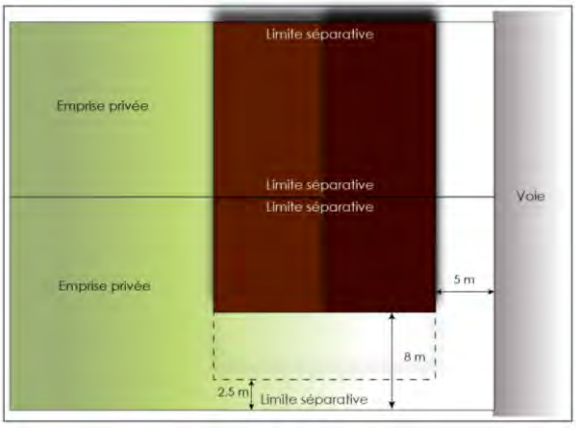
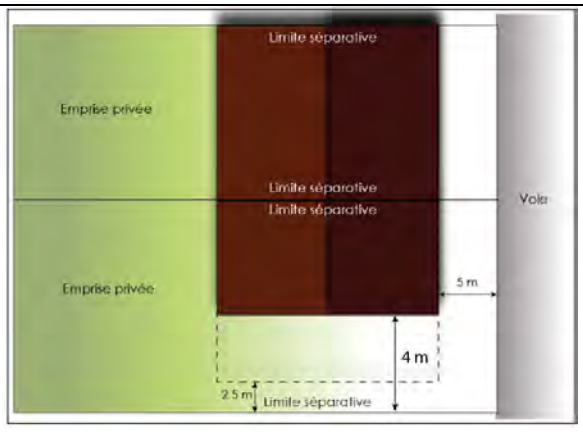
III.1 Le contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification comporte les 4 pièces suivantes :

1- Notice explicative
2- Règlement
3- Zonage
4- Rapport de présentation.

III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UA

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UA, une erreur matérielle s'est glissée au niveau du schéma des limites séparatives affichant 8 m au lieu de 4 m, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

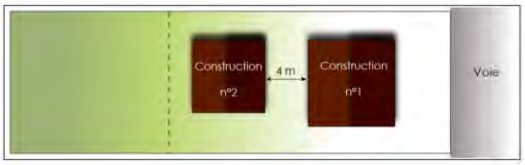
<table>
<tr><th colspan="2">PROJET DE REGLEMENT MODIFIE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Article UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</th></tr>
<tr><td colspan="2">UA</td></tr>
<tr><th>AVANT MODIFICATION</th><th>APRES MODIFICATION</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

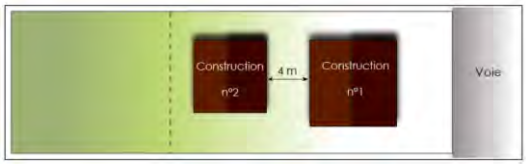
1.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.	1.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.
1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.	1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.
1.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	1.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.
	1.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante
	1.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance
	1.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 8** l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone UA, une intégration de la notion de constructions est rajoutée.

<table>
<tr><th colspan="2">PROJET DE REGLEMENT MODIFIE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Article UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</th></tr>
<tr><td colspan="2">UA</td></tr>
<tr><th>AVANT MODIFICATION</th><th>APRES MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>1.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.
 

1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.</td><td>1.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière. (Toute construction ou annexe et construction principale)
 

1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 10** La hauteur maximale des constructions de la zone UA, est supprimé la notion de construction nouvelle en toit a pente, afin que la hauteur soit de 15 mètres au faitage pour l'ensemble des constructions.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA10 - La hauteur maximale des constructions	
UA	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
1.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 1.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 1.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.	1.1 La hauteur des constructions ~~nouvelles~~ en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 1.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 1.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UA, des modifications sont prévues afin de donner de la légèreté au règlement concernant l'aménagement de la construction, la coloration.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA11 - l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UA	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
11.3 Toitures et ouvertures de toit 11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile plate vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…)	**11.3 Toitures et ouvertures de toit** 11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent ~~être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile plate vieillie~~ présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve, d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…)
11.4 Matériaux et coloration 11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.4.2 La coloration des enduits des façades et pignons et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe. 11.4.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.	**11.4 Matériaux et coloration** 11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.4.2 La coloration des enduits des façades et pignons et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 ainsi que les RAL associés située en annexe. 11.4.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

11.5 Volets	**11.5 Volets**
11.5.1 Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.	11.5.1 Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, en cas de modification des ouvertures et de constructions nouvelles, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. ~~Sur les autres façades, les volets pleins sont admis~~. Sur la façade arrière les volets pleins sont admis et les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.
11.5.2 Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.	
11.5.3 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.	11.5.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.
11.6 Clôtures	**11.6 Clôtures**
11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.	11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.
11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : *- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,* *- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.*	11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : *- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,* *- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.*
11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : *- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même*	11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : *- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même*

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

matériau de revêtement extérieur que la construction principale, *- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,* *- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.* 11.6.4 Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales. 11.6.5 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.	*matériau de revêtement extérieur que la construction principale,* *- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,* *- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive ou d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.* 11.6.4 Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales au moins sur la moitié de la hauteur. 11.6.5 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UA,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE

Article UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

UA

AVANT MODIFICATION

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

APRES MODIFICATION

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ~~ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante~~, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UB

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UB, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UB	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
7.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	7.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante 7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance 7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

Concernant **l'article 10** La hauteur maximale des constructions de la zone UB, est supprimé la notion de construction nouvelle en toit a pente.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UB10 - La hauteur maximale des constructions	
UB	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,	10.1 La hauteur des constructions ~~nouvelles~~ en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 10.5 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.	- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UB,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UB11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UB	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
11.1-Règles générales 11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas : - d'équipements collectifs, - de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée - les vitrines des commerces - les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol, - les vérandas, serres et piscines - les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :	**11.1-Règles générales** 11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas : - d'équipements collectifs, - de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée - les vitrines des commerces - les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol, - les vérandas, serres et piscines - les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment, o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale… - les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour : o s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante, o s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante	o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment, o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale… - les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour : o s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante, o s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante Pourront être utilisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou l'environnement proche tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
11.2-Toitures et ouvertures de toit 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.	**11.2-Toitures et ouvertures de toit** 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent ~~être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie~~ présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.
11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux	**11.3 Matériaux et coloration** 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe. **11.5 Clôtures** 11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.	destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe. **11.5 Clôtures** 11.5.2 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés ~~soit constitués de grilles verticales.~~

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UB,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE

Article UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

UB

AVANT MODIFICATION

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

APRES MODIFICATION

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ~~ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante~~, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.4 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UC

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UC, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UC7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UC	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives. 7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante 7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance 7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

	être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UC,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UC11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UC	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
11.2-Toitures et ouvertures de toit 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.	**11.2-Toitures et ouvertures de toit** 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent ~~être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie~~ présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité…) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. En cas d'extension ou de réfection partielle, les matériaux de la couverture existante devront être utilisés.
11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être	**11.3 Matériaux et coloration** 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

conforme à la palette chromatique située en annexe.	conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.
11.4 Volets	**11.4 Volets**
Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis. Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie. Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.	Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ~~ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade~~. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis. Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie. Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.
11.5 Clôtures	**11.5 Clôtures**
11.5.4 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.	11.5.1 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés ~~soit constitués de grilles verticales.~~

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UC,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE

Article UC12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

UC

AVANT MODIFICATION

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

APRES MODIFICATION

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ~~ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante~~, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m² à moins de 100 m²	de 100 m² à moins de 150 m²	Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²
nombre de places à créer	2	3	1

En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.5 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone AU

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone AU,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article AU11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
AU	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.	***11.3 Matériaux et coloration*** 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.6 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone A

Concernant **l'article 1** occupations et utilisations du sol interdites particulières de la zone A,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
A1- Occupations et utilisations du sol interdites	
A	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
1.1 Les constructions à destination de commerce ;	1.2 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.3.

Concernant **l'article 2** occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone A,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
A	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'être repérées sur le plan de zonage.	2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier de restauration, et de commerce à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'être repérées sur le plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone A,

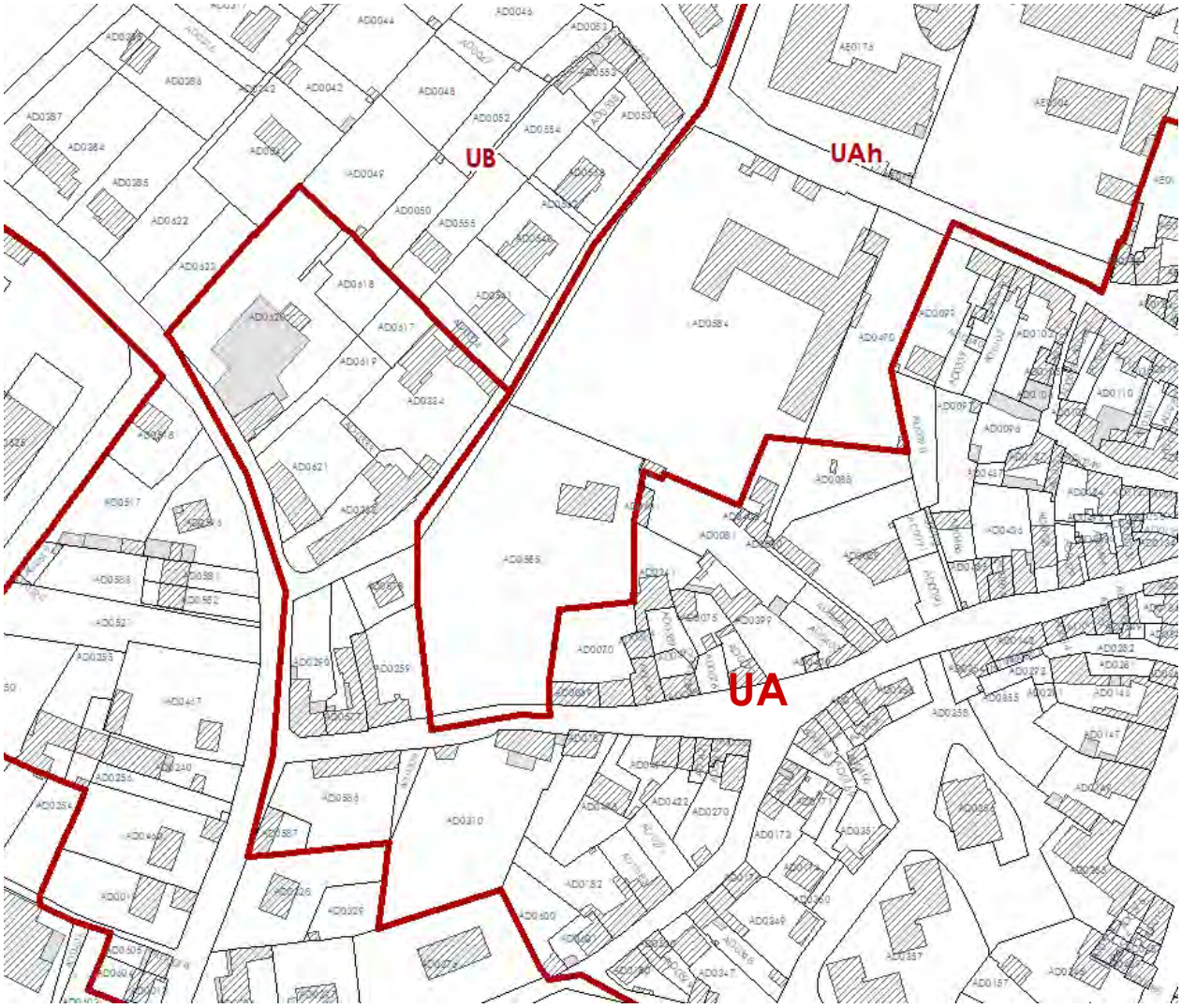
PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article A11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
A	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
11.3.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. 11.3.8 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique CAUE 77 située en annexe.	11.3.6 Les toitures des constructions à usage d'habitat doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. Pour les autres constructions les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage 11.3.8 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique CAUE 77 et ainsi que les RAL associés située en annexe.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.7 La modification du plan de zonage

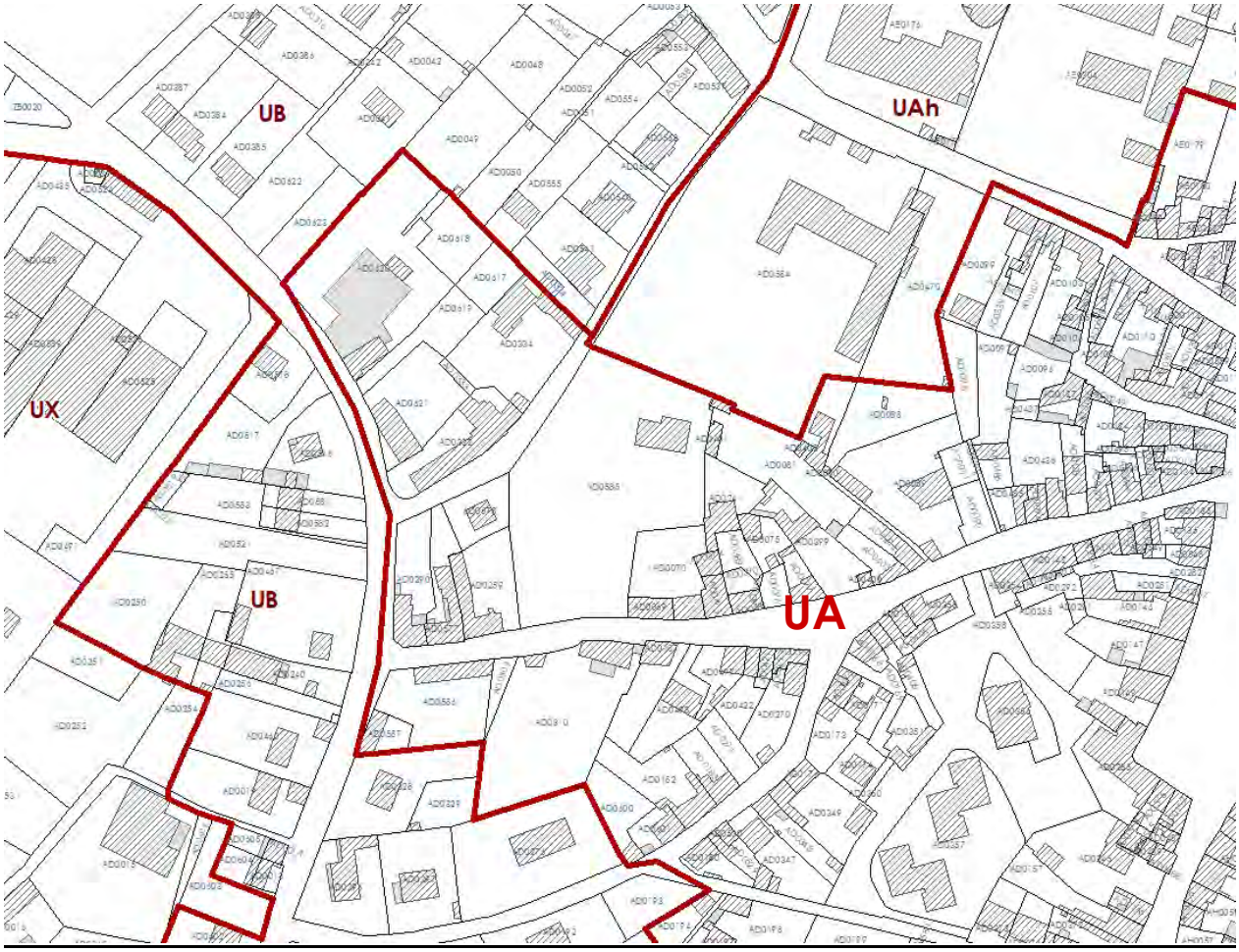
La commune souhaite modifier son secteur UAh et basculer la parcelle AD 585 en zone UA afin de pouvoir mettre en place un projet de construction d'habitat à vocation sociale.

Plan de zonage avant modification



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Plan de zonage après modification



La parcelle AD 585 est basculée en zone UA.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Modification du tableau des surfaces

Avant modification

ZONES	SURFACES (en ha)
A	2707,40
AU	3,1
AUX	4,3
N	1356,4
Nh	1,6
UA	28,7
Uah	4,7
UB	98,3
UC	13,4
UX	15
TOTAL	**4 233**

Après modification

ZONES	SURFACES (en ha)
A	2707
AU	3.1
AUX	4.3
N	1357
Nh	1.6
UA	29.2
UAh	4.2
UB	98
UC	13.4
UX	15
TOTAL	4232.8

Augmentation de la zone UA passant de 28,7 ha à 29,2 hectares
Diminution de la zone AUh passant de 4,7 hectares à 4,2 hectares

III.8 La modification du rapport de présentation du PLU

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

A la fin du rapport de présentation une copie de la notice explicative est intégrée dans le nouveau chapitre « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée n°1 ».

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV Impact sur l'environnement

Les modifications légères des articles n'entraînent pas d'augmentation des possibilités de construction.
Elles n'auront donc pas d'impact sur l'environnement.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE JOUARRE.

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	**NON**	
Zone Natura 2000		x	La zone Natura 2000 est située à environ 5 km de Jouarre
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	La commune de Jouarre n'est incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		La commune comprend 4 sites d'intérêt écologique ZNIEFF de type 1 et 2
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope…) ne fait partie du territoire.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		Des continuités écologiques présentes sur la commune de Jouarre, au Nord avec un corridor alluvial, et au sud avec un corridor de sous trame arborée.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		La commune est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides de niveau 3 (Driee Ile de France) et des zones humides repérées par le SAGE des 2 Morin. Des étude de détermination ont été réalisées sur le territoire pour vérifier la présence ou non de zone humide avérée.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	Aucun ENS recensé sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	**Non**	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		Sont classés monuments historiques : la crypte de l'abbaye Notre-Dame, plusieurs éléments de l'ancienne église de JOUARRE, la croix de l'ancien cimetière.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	**NON**	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 20 sites sur la commune de Jouarre
Anciens sites industriels et activités de services	x		2 ICPE soumise à autorisation 2 ICPE soumise à enregistrement 1 ICPE soumise a déclaration 2 ICPE au régime inconnu
Carrières et/ou projet de		x	Territoire communal non concerné.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

création ou d'extension de carrières ou comblement?			
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Ressource en eau			
	OUI	**NON**	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		Le Nord du territoire de JOUARRE est concerné par une protection de l'Aqueduc de la DHUIS. Cet aqueduc souterrain, construit entre 1863 et 1865 a pour but d'alimenter VAL D'EUROPE AGGLOMERATION en eau potable sur un parcours de 130 km.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		Bonne qualité des eaux
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	**Oui**	**Non**	**Si oui, précisez**
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		Le projet envisagée dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation d'eau potable.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		Le projet envisagée dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation du réseau d'assainissement

Risques et nuisances			
	OUI	**NON**	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?		x	Il n'existe pas de un PPR sur le territoire communal.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers)	x		La commune n'est pas concernée par un PPRi, et par un PSS.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

approuvés ou en cours d'élaboration ?			
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	La commune n'est pas soumise à des nuisances sonores importantes.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?Plan de protection du bruit dans l'environnement?	x		La commune de Jouarre se trouve concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Coulommiers Voisin.

Air, énergie, climat			
	OUI	**NON**	
Enjeux spécifiques relevés		x	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		Le Plan Climat de la Région Ile de France a été adopté en 2011 : il s'agit d'un nouveau document étant un des aspects novateurs du Grenelle
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification simplifiée n°1 recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	**NON**	
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		INCIDENCE NULLE
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un	x		INCIDENCE NULLE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?			
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les enveloppes de zone humide.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	INCIDENCE NULLE

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	**Non**	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		INCIDENCE NULLE
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas impacter les perspective paysagère repérée par les documents de rang supérieur.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	**NON**	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent créer de nouveaux sites et sols pollués ou potentiellement pollués
Anciens sites industriels et activités de services	x		INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	INCIDENCE NULLE
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	**NON**	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent impacter ou dénaturer les cours d'eau et nappes phréatiques.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	INCIDENCE NULLE

Usages :	**Oui**	**Non**	**Si oui, précisez**
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une consommation des eaux potables.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?			Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une augmentation des eaux d'assainissement.

Risques et nuisances			
	OUI	**NON**	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque de mouvement de terrain ainsi que le risque d'inondation.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?Plan de protection du bruit dans l'environnement?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque d'exposition au PEB de l'aéroport Charles de Gaules.

Air, énergie, climat			
	OUI	**NON**	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE

La modification simplifiée du PLU de Jouarre porte sur des modifications réglementaires légères, ainsi que sur le changement d'une zone UAh en UA. Le PLU n'implique pas d'incidences environnementales négatives supplémentaires.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

DIXIEME PARTIE : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

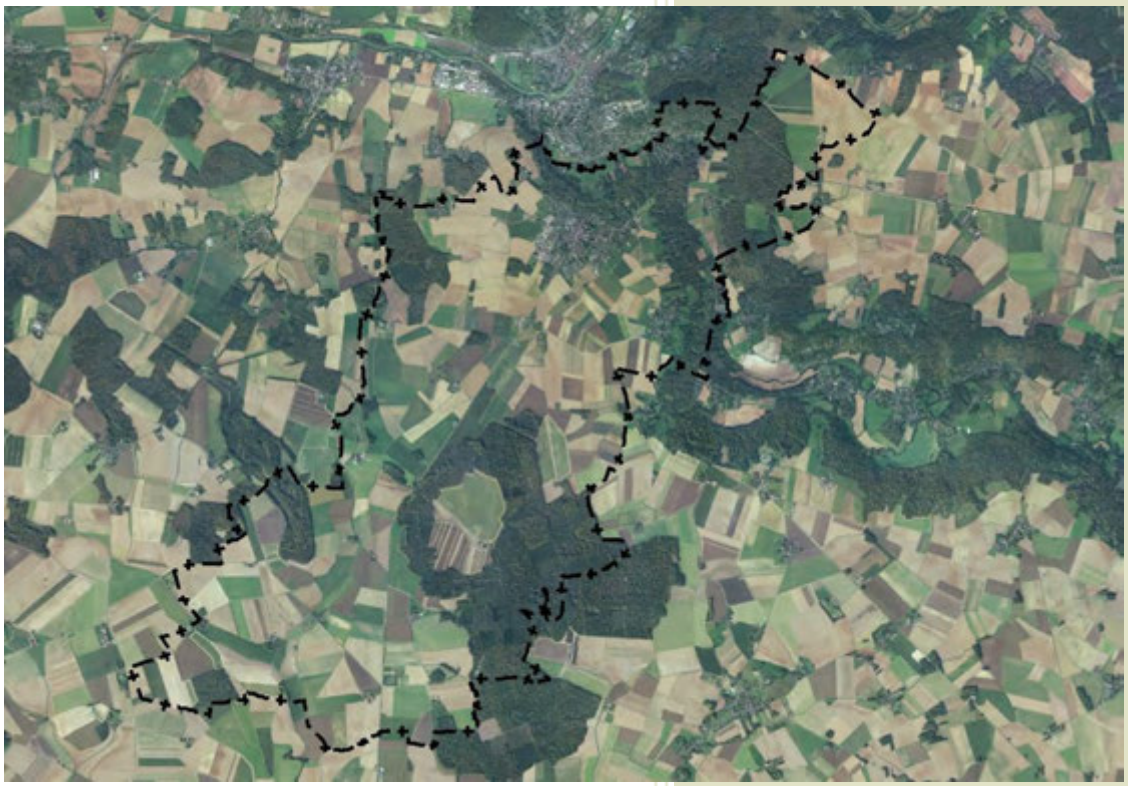
Communauté d'Agglomération
COULOMMIERS PAYS DE BRIE
13 rue du Général de GAULLE
77120 COULOMMIERS

JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

1- NOTICE EXPLICATIVE



40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : http//www.cabinet-greuzat.com

Vu pour être annexé à l'approbation du Conseil Municipal

Le Maire

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Sommaire

I. PREAMBULE 3
I.1 L'HISTORIQUE DU PLU 3
I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION 3
II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ET DE SON CHAMP D'APPLICATION 5
II.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 5
III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU 6
III.1 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 6
III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA, UB, UC ET A 6
III.3 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA, UB, UC, 1AU, A 9
III.4 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA, UB, UC ET 1AU 14
III.5 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA 19
III.6 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA 20
III.7 LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE 22
III.8 LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU 25
IV IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT 26

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de Jouarre en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 décembre 2017 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 23/06/2022.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La commune souhaite entreprendre des modifications réglementaires légères afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.
La modification simplifiée du PLU de Jouarre doit permettre d'améliorer le contenu du règlement et permettra une lecture plus facile de celui-ci.
La commune souhaite également donner de la souplesse à la réalisation de l'OAP n°2.
Un projet de résidence sénior est prévu en zone UAh, le zonage va être modifié pour basculer la zone UAh en zone UA.

Les modifications à apporter au PLU de Jouarre consistent à :

- Modifier le règlement du PLU
  - Ces modifications porteront sur des articles qui posent problèmes lors de l'instruction des permis de construire. (Article 6, 7, 10, 11 et 12)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

- Rajouter également les RAL 7016 et 7035
- Modification des clôtures
- Protection de murs à préserver

- Modifier le zonage
  - Rajout de la protection de murs à préserver L.151-19 du CU
  - Basculer une partie de la zone UAh en UA

L'économie générale du PLU n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU.

Modification du rapport de présentation :

En application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est:

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

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

II.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
  - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C. urb., art. L.153-45, en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».

L'article L.153-46 dispose :
« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.».

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

III.1 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de modification comporte les 4 pièces suivantes :

1- Notice explicative
2- Règlement
3- Zonage
4- Rapport de présentation.

III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA, UB, UC ET A

Concernant **l'article 6** sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, des modifications sont prévues afin de donner de la légèreté au règlement concernant l'implantation des nouvelles constructions. La commune se retrouve confrontée à des difficultés lors de l'instruction et souhaite assouplir certaines règles.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA6 / UB6 / UC6, A6 - l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
UA, UB, UC, A	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ZONE UA 6.1Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte 6.2Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être	**ZONE UA** 6.1Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte existantes ou à créer. 6.2Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain. 6.3 […] 6.4[…] 6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives. 6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique. -aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.	existantes ~~ou à créer~~ ou en retrait de 0 à 5 m sur les voies à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain. 6.3 […] 6.4[…] ~~6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~ 6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique. -aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines. -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
ZONE UB 6.1 […] 6.2 […] 6.3 […] 6.4 […] 6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives. 6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.	**ZONE UB** 6.1 […] 6.2 […] 6.3 […] 6.4 […] ~~6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~ 6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

-aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.	-aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines. -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
ZONE UC	**ZONE UC**
6.1 [...] 6.2 [...] 6.3 [...]	6.1 [...] 6.2 [...] 6.3 [...]
6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	~~6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~
6.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique. -aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.	6.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique. -aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines. -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
ZONE A	**ZONE A**
6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 12 mètres des voies de desserte existantes ou à créer et 15 mètres de la RD 407.	6.1 [...]
6.2 Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, peuvent s'implanter en respectant un minimum de 6 mètres de recul par rapport aux voies de desserte existantes ou à créer.	6.2 [...] 6.3 Les constructions ainsi que les extensions et les annexes accolés à l'habitation existante, peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.	6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

III.3 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA, UB, UC, 1AU, A

Concernant **l'article 7** sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des modifications sont réalisées car la commune souhaite revoir l'implantation des constructions sur la parcelle, en modifiant les règles d'implantation par rapport aux limites et ainsi améliorer la qualité urbaine dans le village. La possibilité d'implantation d'une limite à l'autre est modifié pour les secteur UB et 1AU dans l'objectif de préserver le cadre de vie et limiter les conflits de voisinage en cas de trop grande proximité des habitations. Des compléments concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et concernant les abris de jardin ou cabanon sont effectués.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA7 / UB7 / UC7, A7 et 1AU7 - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UA, UB, UC, A et 1AU	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ZONE UA 7.1Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une baie.	**ZONE UA** 7.1Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une baie.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

7.2Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1-du code de l'urbanisme.	7.2Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1-du code de l'urbanisme.
7.3Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	~~7.3Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~
7.4En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante	7.4En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante
7.5En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance	7.5En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance
	7.6Possibilité d'implanter un abri de jardin, un cabanon de moins de 20m² sur la limite de fond, ou à 4 m en cas de façade aveugle ou à 8 m en cas de façade comportant au moins une baie.
	7.7Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
ZONE UB 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ▪ d'une limite séparative latérale à l'autre, ▪ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale	**ZONE UB** 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit : ▪ ~~d'une limite séparative latérale à l'autre,~~ ▪ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie.	en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie.
7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.	7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.
7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	~~7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~
7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante	7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante
7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance	7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance
	7.6 Possibilité d'implanter un abri de jardin, un cabanon de moins de 20m² sur la limite de fond, ou à 4 m en cas de façade aveugle ou à 8 m en cas de façade comportant au moins une baie.
	7.7 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

ZONE UC 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives. 7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante 7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance	**ZONE UC** 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une baie. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. ~~7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.~~ 7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante 7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance 7.6 Possibilité d'implanter un abri de jardin, un cabanon de moins de 20m² sur la limite de fond, ou à 4 m en cas de façade aveugle ou à 8 m en cas de façade comportant au moins une baie. 7.7 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas : -aux constructions et installations nécessaires aux services publics et

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

ZONE A 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. 7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	d'intérêt collectif **ZONE A** 7.1Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. 7.2 Les extensions, les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, peuvent s'implanter : -d'une limite séparative latérale à l'autre -sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait de 2,50 m en cas de façade aveugle et de 4 m en cas de façade comportant au moins une baie -en retrait des limites avec un minimum de 2,5 m en cas de façade aveugle et de 4 m en cas de façade comportant au moins une baie. 7.3 Possibilité d'implanter un abri de jardin, un cabanon de moins de 20m² sur la limite de fond, ou à 4 m en cas de façade aveugle ou à 8 m en cas de façade comportant au moins une baie. 7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.
ZONE 1AU 7.1Les constructions peuvent être implantées soit : ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de	**ZONE 1AU** 7.1Les constructions peuvent être implantées soit : ■ ~~d'une limite séparative latérale à l'autre,~~ ■ ~~sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale~~ ■ en retrait des limites séparatives avec un retrait de 2,5 m en cas de façade aveugle et de 4 m en cas

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

l'autre limite séparative latérale ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres. 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.	de façade comportant au moins une baie ~~avec un minimum de 4 mètres.~~ 7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

III.4 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA, UB, UC ET 1AU

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UA, UB, UC et 1AU, des modifications sont prévues afin de respecter la volonté de l'ABF sur les tuiles, d'apporter plus de légèreté sur les volets, les clôtures et d'apporter un règlement aux murs à préserver L.151-19 du CU.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA11 / UB11 / UC11 et 1AU11 - l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UA, UB, UC et 1AU	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ZONE UA **[…]** **11.3 Toitures et ouvertures de toit** 11.3.1 […]	**ZONE UA** **[…]** **11.3 Toitures et ouvertures de toit** 11.3.1 […]

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

11.3.2 […]	11.3.2 […]
11.3.3 […]	11.3.3 […]
11.3.4 […]	11.3.4 […]
11.3.5 […]	11.3.5 […]
11.3.6 […]	11.3.6 […]
	11.3.7Les tuiles à utiliser sont des tuiles plates de pays 60-65 / m² dans le rayon de 250 m des ABF, à partir du point zéro (Mairie – Place Auguste Tinchat), sinon possibilité d'utiliser de la tuile mécanique aspect plat ton vieilli. Les couleurs vives ou trop foncées sont interdites (noir, graphite ou ardoise).
ZONE UB / UC et 1AU	**ZONE UB/ UC et 1AU**
[…]	**[…]**
11.2Toitures et ouvertures de toit	**11.2Toitures et ouvertures de toit**
11.2.1 […] 11.2.2 […] 11.2.3 […] 11.2.4 […] 11.2.5 […] 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.	11.2.1 […] 11.2.2 […] 11.2.3 […] 11.2.4 […] 11.2.5 […] 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être idéalement recouvertes ~~avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.~~ de tuiles plates de pays 60 à 65 / m² ou tuiles mécaniques aspect plat
ZONE UA / UB / UC	**ZONE UA / UB / UC**
11.5Volets	**11.5Volets**
Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, en cas de modification des ouvertures et de constructions nouvelles, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur la façade arrière les volets pleins sont admis et les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés	Les volets battants ou coulissants sont obligatoires ~~en façade sur rue~~ face aux voies de dessertes et peuvent être complétés par des volets roulants insérés dans la maçonnerie, en cas de modification des ouvertures et de constructions nouvelles, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

dans la maçonnerie. Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.	façade. Sur la façade arrière les volets pleins sont admis et les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie. Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m. Pour les baies d'une largeur supérieure à 1,80m, les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés à la maçonnerie.
ZONE 1AU **Pas de règlementation pour les volets.**	**ZONE 1AU** **11.5 Volets** Les volets battants ou coulissants sont obligatoires face aux voies de dessertes et peuvent être complétés par des volets roulants insérés dans la maçonnerie. Pour les baies d'une largeur supérieure à 1,80m, les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés à la maçonnerie.
ZONE UA **11.6 Clôtures** 11.6.1La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale. 11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. 11.6.3 Les clôtures en limites séparatives	**ZONE UA** **11.6Clôtures** 11.6.1La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale. 11.6.2 Les murs repérés sur le plan de zonage par une protection du patrimoine bâti selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront conserver leur hauteur et leur aspect en cas de modification. Tous les travaux effectués sur un élément ponctuel identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales, et à leur mise en valeur. La démolition

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive, - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.	totale de ces éléments est interdite. 11.6.3 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive. - d'une grille à clairevoie verticale 11.6.4 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive, - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. - d'une grille à clairevoie verticale
ZONE UB / UC **11.6Clôtures** 11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.	**ZONE UB / UC** **11.6Clôtures** 11.5.2Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive. - d'une grille à clairevoie verticale -
11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même	11.5.3Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.	- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. - d'une grille à clairevoie verticale
ZONE 1AU	**ZONE 1AU**
11.4Clôtures	**11.4Clôtures**
11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.	11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 1,7 m par rapport au terrain naturel côté rue ~~2.20 mètres~~. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.
11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.	11.4.4 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive. - d'une grille à clairevoie verticale
11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.	11.4.5 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit : - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie verticale, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. - d'une grille à clairevoie verticale

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.5 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA

Concernant **l'article 10** sur la hauteur maximale des constructions, une précision est effectuée concernant les toits terrasses.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA10- La hauteur maximale des constructions	
UA	
AVANT MODIFICATION	**APRES MODIFICATION**
ZONE UA 10.1La hauteur des constructions en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel. 10.2La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 10.3Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.	*ZONE UA* 10.1La hauteur des constructions en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse répondant aux dispositions de l'article 11.3.6, mesurés depuis le terrain naturel. 10.2La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit. 10.3Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.6 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA

Concernant **l'article 12** sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, un rajout est effectuée concernant les stationnements des constructions à destination d'habitat géré.

<table>
<tr><th colspan="2">PROJET DE REGLEMENT MODIFIE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Article UA12- La hauteur maximale des constructions</th></tr>
<tr><td colspan="2">UA</td></tr>
<tr><th>AVANT MODIFICATION</th><th>APRES MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>ZONE UA
12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.
Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.</td><td>ZONE UA
12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.
Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

12.6 Pour les constructions à destination d'habitat géré, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement pour deux unités d'habitation.</td></tr>
</table>

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Concernant **l'annexe** du règlement. La palette chromatique de référence est complétée par deux RAL, le RAL 7016 et RAL 7035 afin d'apporter des teintes proches du gris clair et du gris anthracite.

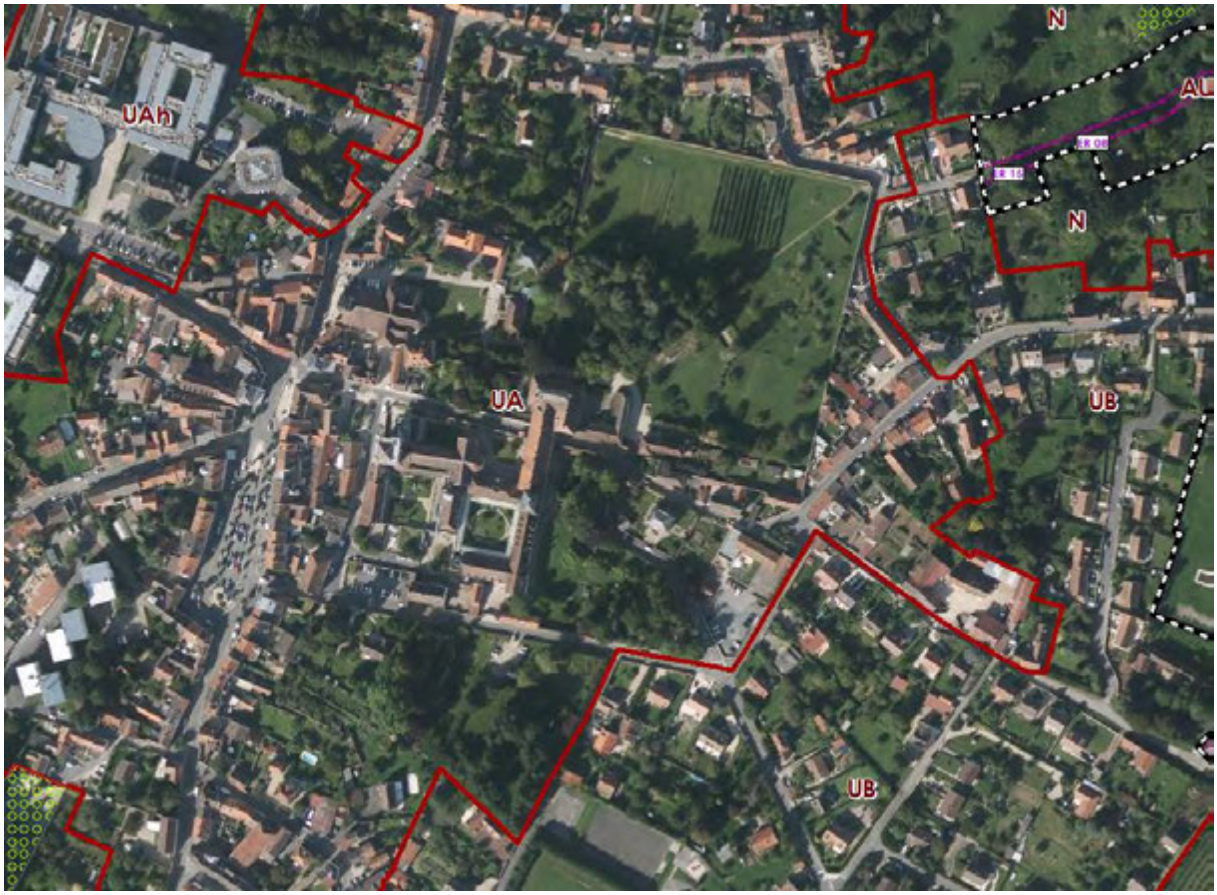
Concernant le lexique, la commune souhaite supprimer son ancien lexique et intégrer le lexique national.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

III.7 LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

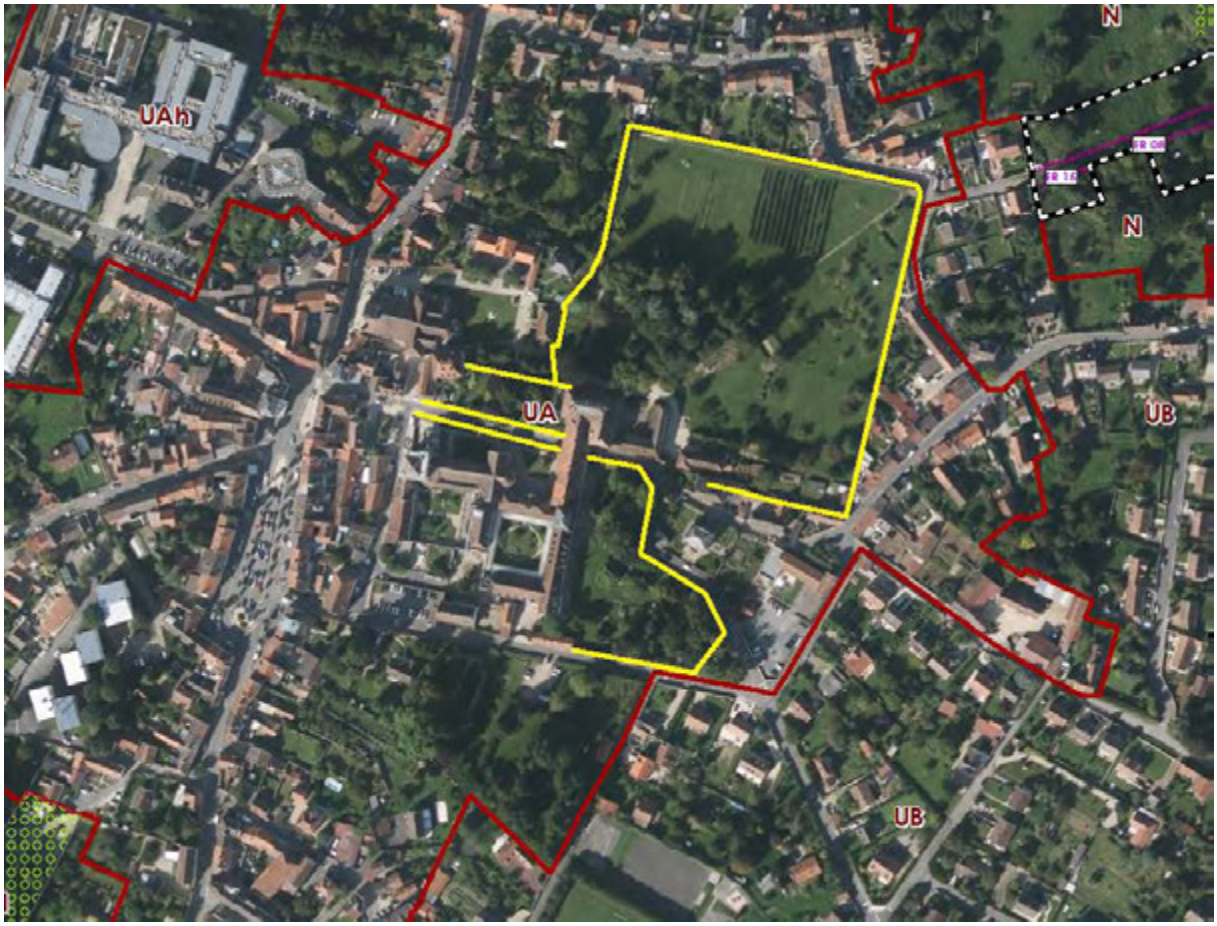
La commune souhaite modifier son plan de zonage en apportant une prescription règlementaire sur la protection des murs. Le plan de zonage est complété par la protection des murs à protéger selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Plan de zonage avant modification



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Plan de zonage après modification



Protection des mûrs selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

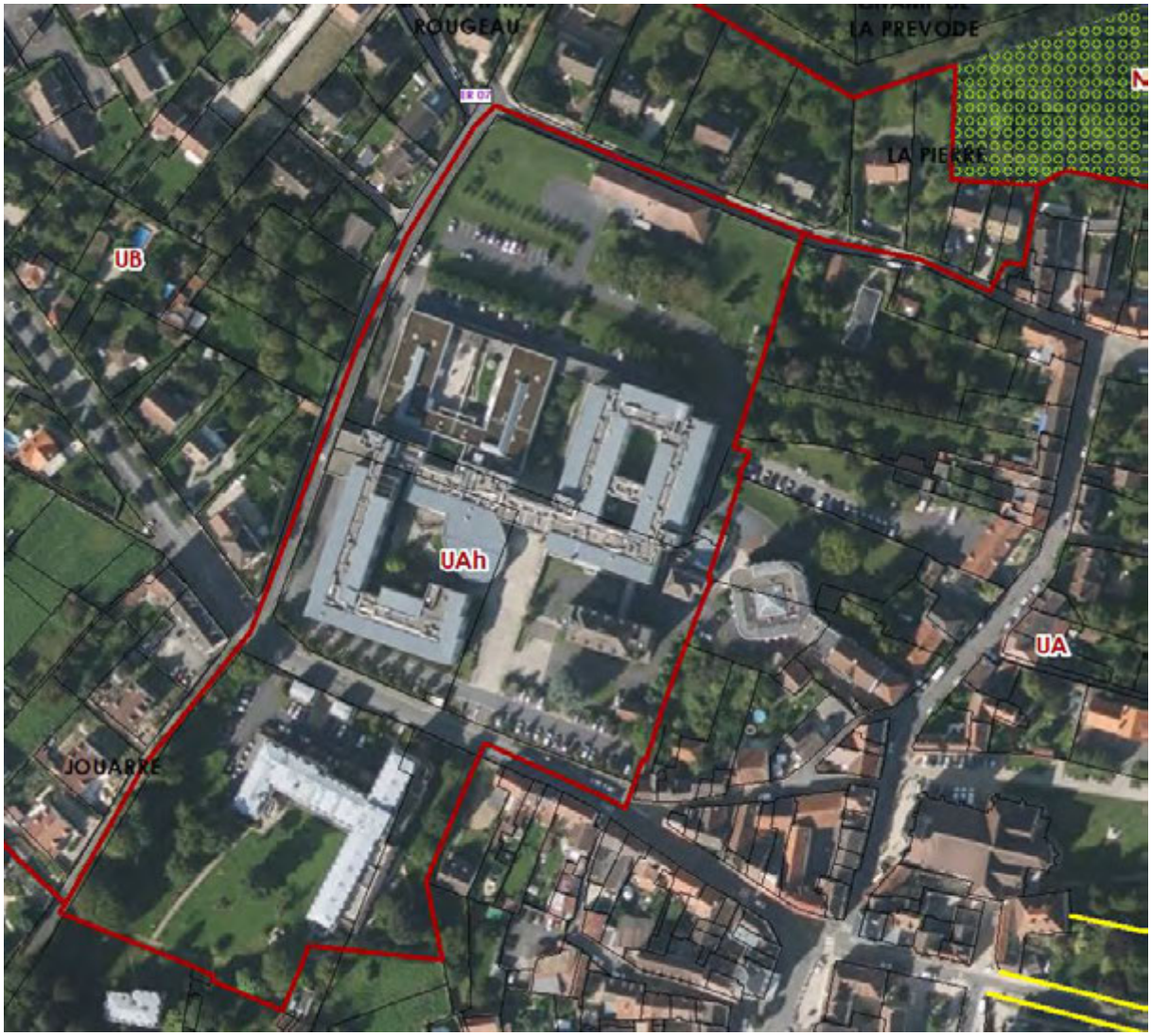
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

La commune souhaite modifier son plan de zonage en basculant une zone UAh en zone UA. La commune a un projet de résidence sénior, et souhaite permettre que cette opération puisse se dérouler avec un règlement adapté. Les parcelles AE 159, 365, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 174, 167, 173 basculent en zone UA.

<u>Plan de zonage avant modification</u>

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Plan de zonage après modification



III.8 LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

A la fin du rapport de présentation une copie de la notice explicative est intégrée dans le nouveau chapitre « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée n°2 ».

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

IV IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications légères des articles n'entraînent pas d'augmentation des possibilités de construction. Elles n'auront donc pas d'impact sur l'environnement.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE JOUARRE.

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	**NON**	
Zone Natura 2000		x	La zone Natura 2000 est située à environ 5 km de Jouarre
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	La commune de Jouarre n'est incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		La commune comprend 4 sites d'intérêt écologique ZNIEFF de type 1 et 2
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope…) ne fait partie du territoire.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	X		Des continuités écologiques présentes sur la commune de Jouarre, au Nord avec un corridor alluvial, et au sud avec un corridor de sous trame arborée.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		La commune est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides de niveau B (Driee Ile de France) et des zones humides repérées par le SAGE des 2 Morin. Des études de détermination ont été réalisées sur le territoire pour vérifier la présence ou non de zone humide avérée.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	Aucun ENS recensé sur le territoire.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	**Non**	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		Sont classés monuments historiques : la crypte de l'abbaye Notre-Dame, plusieurs éléments de l'ancienne église de JOUARRE, la croix de l'ancien cimetière.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	**NON**	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 20 sites sur la commune de Jouarre
Anciens sites industriels et activités de services	x		2 ICPE soumise à autorisation 2 ICPE soumise à enregistrement 1 ICPE soumise a déclaration 2 ICPE au régime inconnu
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	Territoire communal non concerné.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Ressource en eau			
	OUI	**NON**	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		Le Nord du territoire de JOUARRE est concerné par une protection de l'Aqueduc de la DHUIS. Cet aqueduc souterrain, construit entre 1863 et 1865 a pour but d'alimenter VAL D'EUROPE AGGLOMERATION en eau potable sur un parcours de 130 km.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		Bonne qualité des eaux
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	**Oui**	**Non**	**Si oui, précisez**
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	x		Le projet envisagé dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation d'eau potable.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		Le projet envisagé dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation du réseau d'assainissement

Risques et nuisances			
	OUI	**NON**	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?		x	Il n'existe pas de PPR sur le territoire communal.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?	x		La commune n'est pas concernée par un PPRi, et par un PSS.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets		x	La commune n'est pas soumise à des nuisances sonores importantes.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?			
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?Plan de protection du bruit dans l'environnement?	x		La commune de Jouarre se trouve concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Coulommiers Voisin.

Air, énergie, climat			
	OUI	**NON**	
Enjeux spécifiques relevés		x	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		Le Plan Climat de la Région Ile de France a été adopté en 2011 : il s'agit d'un nouveau document étant un des aspects novateurs du Grenelle
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification simplifiée n°2 recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	**NON**	
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		INCIDENCE NULLE
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x		INCIDENCE NULLE
Zone humide ayant fait	x		INCIDENCE NULLE

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?			Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les enveloppes de zone humide.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	INCIDENCE NULLE

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	**Non**	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		INCIDENCE NULLE
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas impacter les perspectives paysagères repérées par les documents de rang supérieur.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	**NON**	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

			Modification Simplifiée du PLU ne viennent créer de nouveaux sites et sols pollués ou potentiellement pollués
Anciens sites industriels et activités de services	x		INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	INCIDENCE NULLE
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	**NON**	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent impacter ou dénaturer les cours d'eau et nappes phréatiques.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	INCIDENCE NULLE

Usages :	**Oui**	**Non**	**Si oui, précisez**
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une consommation des eaux potables.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une augmentation des eaux d'assainissement.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20251015-D-2025-128-DE
Date de télétransmission : 15/10/2025
Date de réception préfecture : 15/10/2025

Risques et nuisances			
	OUI	**NON**	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque de mouvement de terrain ainsi que le risque d'inondation.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?Plan de protection du bruit dans l'environnement?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque d'exposition au PEB de l'aéroport Charles de Gaules.

Air, énergie, climat			
	OUI	**NON**	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE

La modification simplifiée du PLU de Jouarre porte sur des modifications réglementaires légères et de zonage. Le PLU n'implique pas d'incidences environnementales négatives supplémentaires.