



Commune de Jouy-sur-Morin

Département de la Seine-et-Marne

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes des 2 Morin
en date du 21 novembre 2019**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.L.U., document plus ambitieux que le P.O.S., doit comporter un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir : il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D.

Le P.A.D.D. définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues par la commune.

Le P.A.D.D. fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durable de la commune qui va lui permettre de s'inscrire parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité, d'équipement et de gestion des eaux ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être cohérentes avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, contribue à permettre la valorisation des atouts de la commune de Jouy-sur-Morin pour favoriser son attractivité et améliorer son cadre de vie, dans un souci de respect de son environnement.

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, ce Projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine le Jouy-sur-Morin de demain comme une commune attractive, dynamique, accessible et accueillante.

Ce Projet est traduit aussi bien spatialement par le plan de zonage que juridiquement par le règlement, afin d'assurer l'application des orientations de développement de Jouy-sur-Morin de demain.

Jouy-sur-Morin, commune attractive

Pour un développement maîtrisé et une diversification du parc immobilier jouyssien Pour un équilibre entre urbanisation et espace naturel / agricole

Afin de promouvoir son attractivité et accroître sa population de manière maîtrisée, Jouy-sur-Morin poursuit ses efforts avec différentes mesures, afin d'offrir un parc immobilier diversifié répondant à l'ensemble des besoins tout en préservant le tissu urbain existant et en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole.

➤ *Prévoir un développement démographique en cohérence avec les dynamiques communales*

Au regard de la croissance démographique lors des différents recensements, du contexte dans lequel la ville s'inscrit et des attentes communales, il est envisagé un scénario équilibré avec une croissance démographique annuelle de 1,1%, soit d'ici 2030, 474 habitants supplémentaires. Jouy-sur-Morin passerait, ainsi, de 2 176 habitants en 2015 à 2 650 en 2030.

Au vue de cette croissance, la commune devra accueillir près de 252 nouveaux logements en tenant compte du point mort qui correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau.

Ces nouvelles constructions devront répondre aux besoins de la population jouyssienne et faire face à certaines carences du parc immobilier recensées dans le diagnostic territorial. Pour rappel, les constats suivants ont été faits :

- une augmentation de la construction de logements inférieure à l'évolution démographique communale ;
- une large majorité de maisons individuelles qui confère à la commune une véritable caractéristique pavillonnaire ;
- une part de propriétaire très fortement majoritaire ;
- une commune qui garde davantage ses habitants ;
- un parc de logements globalement ancien ;

- une majorité de très grands logements, ce qui limite fortement l'accueil de jeunes ménages et le phénomène de desserrement des jeunes.

Jouy-sur-Morin souhaite donc encourager en priorité la construction de logements de taille moyenne, soit des T2 et des T3, afin d'une part de répondre au phénomène de desserrement des jeunes jouyssiens, d'autre part de faire face à la baisse du nombre de personnes par ménage, marquée par la hausse des ménages de 1 personne et des familles monoparentales, et enfin pour accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de rajeunir sa population qui, si elle n'est pas véritablement vieillissante, reste plus âgée que celle de l'intercommunalité et du Département de la Seine-et-Marne.

➤ *Assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace agricole et guider et orienter l'urbanisation des parcelles vierges du centre bourg*

Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, pour conserver une unité de l'espace urbain afin d'éviter l'étalement de l'habitat et préserver les terres agricoles, mais également répondre aux besoins des populations, Jouy-sur-Morin souhaite mener une politique de développement de l'habitat à travers deux objectifs qui se positionnent sur des échelles spatiales différentes :

- le premier objectif est un travail de renouvellement urbain et de densification modéré du tissu urbain jouyssien à travers l'urbanisation de sites encore vierges ou très peu denses au sein de l'espace urbain existant ;
- le second objectif est l'ouverture à l'urbanisation de trois zones à urbaniser. Il s'agira d'urbaniser le secteur de Champlat situé au sein de l'espace urbain du centre ancien, le secteur à l'Est de la rue du Bouchet et le secteur de la Croix du Cygne dans le prolongement du lotissement existant.

De plus, pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ainsi qu'aux objectifs de capacité d'urbanisation fixés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France, Jouy-sur-Morin restituera à l'espace naturel et agricole un ensemble de terrains qui était destiné à être urbanisé. En effet, au total, concernant l'ensemble des zones à urbaniser présentes au P.O.S., soit 32,8 ha, la commune restituera à l'espace naturel et agricole 25,4 hectares, soit 77%.

Pour les quinze prochaines années, l'objectif de la commune est de réduire cette consommation à seulement 6,1 ha pour la production de logements, la réalisation d'équipements et l'implantation d'activités sur le territoire, et ce dans le but de limiter la consommation de l'espace.

➤ *Assurer un développement harmonieux des hameaux dans leur enveloppe existante*

Concernant les nombreux hameaux du territoire communal, en dehors des hameaux rattachés, la commune souhaite que leur développement, s'il doit avoir lieu, se fasse en utilisant les parcelles encore vierges présentes à l'intérieur de ces entités bâties, et ce afin de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles qui les entourent.

Pour une modernisation et une rénovation des équipements sportifs existants
Pour la création de nouveaux équipements publics au rayonnement supracommunal

Avec un niveau d'équipement public satisfaisant, Jouy-sur-Morin souhaite porter son action sur l'amélioration, le fonctionnement et les conditions d'accueil de plusieurs équipements pour répondre au mieux aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des jouyssiens. Ainsi, la commune porte cinq projets.

↳ Permettre le regroupement des deux écoles communales

La commune a pour projet de regrouper les deux écoles, du Champlat et du Centre, afin de réaliser un groupe scolaire plus fonctionnel avec notamment la création d'un pôle enfance, d'un espace sportif et d'une seule cantine permettant d'en diminuer le coût. De plus, ce nouveau groupe scolaire serait doté d'un parking pouvant palier les actuels problèmes de stationnement. Ce projet s'inscrira au sein d'un nouveau quartier lié et relié au centre bourg. En effet, l'école du Champlat pourrait s'agrandir en utilisant les terrains adjacents, aujourd'hui propriétés privées.

↳ Offrir à la population une nouvelle bibliothèque moderne et spacieuse

Une propriété communale pourrait accueillir une bibliothèque ou une médiathèque, et ainsi, remplacer l'actuelle bibliothèque trop petite et inadaptée qui se trouve dans la mairie.

↳ Optimiser le rôle du foyer communal

La commune souhaiterait réaménager et moderniser le Foyer Communal pour répondre aux besoins des nombreux occupants. De plus, Jouy-sur-Morin veut réhabiliter la cuisine de ce Foyer, qui n'est qu'une salle de chauffe et n'est pas aux normes.

↳ Réhabiliter des équipements sportifs pour favoriser une meilleure pratique sportive

Pour améliorer la pratique sportive et répondre à l'attente des administrés, la commune de Jouy-sur-Morin, en partenariat avec l'intercommunalité, souhaite réhabiliter les équipements sportifs en les mettant aux normes.

↳ Agrandir le cimetière

En cas de nécessité, il est envisageable d'agrandir le cimetière actuel sur sa partie Est qui est propriété de la commune.

Pour le maintien d'un bon niveau d'accès aux communications numériques

Pour communiquer, entreprendre, télétravailler, étudier ou encore se distraire, l'accès aux communications Internet est indispensable à la vie quotidienne des jouyssiens. Dans ce cadre, la commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification des réseaux de communication numérique les plus modernes.

Jouy-sur-Morin, commune dynamique

Pour asseoir l'attractivité économique de Jouy-sur-Morin à court, moyen et long terme

Afin de poursuivre une dynamique économique et commerciale, Jouy-sur-Morin mène une politique de développement à travers trois projets.

Préserver l'activité commerciale et de services au sein du bourg

Pour maintenir et développer les commerces du centre bourg, la commune envisage de prendre une mesure de préservation des locaux commerciaux des rez-de-chaussée sur un périmètre déterminé. Il s'agit là d'un outil réglementaire qui accompagne sa politique de préservation des commerces en centre ville.

Renforcer les capacités d'accueil à vocation économique

Pour renforcer son attractivité économique, Jouy-sur-Morin souhaite identifier un secteur pertinent en vue d'implanter une nouvelle zone d'activités à vocation intercommunale qui compléterait l'actuelle zone située au Nord du hameau de la Chair aux Gens et qui fait face à deux contraintes d'envergure : une accessibilité difficile surtout pour les camions, et une inondabilité du site qui est en zone bleue clair du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune

Représentant plus de 72% du territoire communale, les espaces agricoles sont très importants sur la commune de Jouy-sur-Morin et présentent un intérêt en termes de patrimoine, de ressources naturelles et de rôle social. Il est par conséquent nécessaire d'une part de préserver les grandes entités agricoles cohérentes, et d'autre part de permettre le maintien, la gestion et la pérennité des exploitations ayant leur siège social sur la commune notamment en protégeant les bâtiments en activités et en permettant la création de nouvelles infrastructures.

Jouy-sur-Morin, commune accessible

Pour un renforcement de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites et une amélioration des déplacements doux

Afin de faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduites et encourager les déplacements doux sur son territoire, Jouy-sur-Morin envisage deux actions.

Améliorer l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite

La commune de Jouy-sur-Morin a réalisé, en 2010, un diagnostic de l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie. Il en ressort que le taux d'accessibilité global est de 59% ce qui sous entend que l'obstacle gênant, dont le franchissement est possible, entraîne un effort ou fait ressentir une forte discrimination à la personne handicapée.

Ainsi, la commune souhaite travailler sur la largeur des cheminements, les traversées piétonnes, le revêtement du sol et le stationnement afin d'en améliorer la pratique par les personnes à mobilité réduite.

Favoriser les déplacements doux

La commune vise à favoriser l'usage des déplacements doux non seulement dans un souci d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants, mais aussi pour répondre à des préoccupations environnementales et réduire la consommation d'énergie, les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.

Ainsi, afin de faciliter les déplacements doux sur la commune et les rendre plus attractifs, la commune souhaite faciliter les déplacements piétons/cycles par le réaménagement sécurisé et confortable des axes structurants de la commune, et par l'implantation de parking à vélo sur les différentes polarités, c'est-à-dire autour de la mairie et de l'église, lieu de présence des commerces, et aux abords du pôle d'équipement sportif.

Jouy-sur-Morin, commune accueillante

Pour une valorisation et une préservation des composants paysagers du territoire Pour une préservation du cadre de vie des jouyssiens

Le territoire de Jouy-sur-Morin s'inscrit dans deux unités paysagères : l'unité paysagère de la Brie des étangs avec le plateau de Rebais au nord et le plateau de Choisy-en-Brie au sud, et l'unité paysagère de la vallée du Grand Morin pour la partie centrale.

Le paysage naturel jouyssien est marqué par le plateau agricole, les coteaux boisés sur les versants de la vallée du Grand Morin et la vallée du Grand Morin qui anime le relief en creusant une vallée sinueuse.

Le plateau agricole est situé de part et d'autre de la vallée du Grand Morin, où prédomine de grandes étendues de cultures offrant un paysage ouvert et horizontal. Jouy-sur-Morin compte deux plateaux agricoles séparés par la présence de la vallée du Grand Morin et qui forment donc deux entités avec une cohérence spatiale et visuelle. Ce paysage agricole présente des formes souples et douces, parfois bosselées qui se caractérise par un champ visuel très étendue, avec un parcellaire de très grande dimension, une faible diversité des cultures ainsi que des repères dans le paysage qui sont faibles en nombre, mais de dimensions importantes. Ces derniers prennent spatialement une forme ponctuelle avec les hameaux et les bosquets. Leur impact visuel est important sur le paysage.

Dans ce paysage ouvert et horizontal, la vue porte loin mais s'accroche aux bois qui recouvrent une partie des versants de la vallée. En dehors de ces bois et des bosquets sur le plateau, rares sont les arbres isolés et les haies arbustives pour souligner les limites des parcelles.

Au cœur de ce plateau, la vallée du Grand Morin compose un paysage nettement plus intime et pittoresque que les grandes étendues agricoles. Elle dessine des boucles serrées, créant des paysages fermés tout particulièrement en fond de vallée où l'on constate une alternance de bois et de prairies. L'habitat et l'activité industrielle marque le paysage de fond de vallée en particulier dans sa partie centrale. La rivière même est, quant à elle, peu perceptible, cachée par les bois. Elle se découvre de manière très ponctuelle. Au sein de l'espace urbain, la rivière est également peu perceptible. Elle n'est réellement visible qu'au moment de son franchissement au niveau de la RD 66 (rue Saint Pierre).

Le paysage urbain au sein du centre bourg se caractérise par une ambiance très minérale. Le bâti, au cœur du centre bourg et de plusieurs hameaux, est continu de façades sur la voie. Les volumes sont simples et les matériaux locaux. Ce n'est qu'à la fin du 20^{ème} siècle que la forme urbaine change avec la réalisation de pavillons en retrait de la voie, au cœur de la parcelle. C'est un habitat traditionnel qui domine dans le centre du bourg et au cœur des hameaux. Il offre un volume simple et modeste sur un plan rectangulaire. Les toits en tuile plate présentent deux pans identiques inclinés à 45°. Ce bâti ancien se caractérise par une unicité de matériaux : principalement la tuile mécanique et du crépis. Les couleurs des murs s'échelonnent sur une gamme de ton de gris au beige. Certains murs sont constitués de moellons qui donnent des tons plus rouge. Les toits ont des couleurs brun orangé. Au cœur du centre bourg et pour quelques hameaux, la majorité des constructions existantes sont implantées à l'alignement et sur les limites de propriétés de part et d'autre de la parcelle, formant ainsi un front bâti continu. Il y a donc très peu de clôtures. Ce sont essentiellement des murs pleins en pierre ou des murets en pierre surmontés de barreaudage vertical. Au-delà du centre, où le tissu est principalement pavillonnaire, la présence des clôtures depuis le domaine public est très prégnante.

Le végétal est présent au sein de l'espace urbain par l'importance des jardins d'agrément qui accompagnent chaque maison. Peu perceptible dans la partie centrale du centre bourg, de part

les fronts urbains à l'alignement qui cachent les jardins à l'arrière, le végétal tient une place importante au-delà du centre avec la présence de nombreuses haies végétales à l'arrière des clôtures, des arbres et des diverses plantations qui agrémentent les jardins. Il en est de même pour les hameaux.

La trame arborée sur Jouy-sur-Morin est peu importante. Au cœur du centre bourg, seule la place de l'église est plantée de tilleuls. L'étroitesse des rues au sein de ce secteur n'offre pas la possibilité de planter des arbres. Il existe également un mail planté le long du Grand Morin, place de la Tannerie et un alignement de platanes rue de la Poterne face à l'école du Champlat.

Afin de préserver son patrimoine paysager, de continuer à améliorer et à embellir son cadre de vie et protéger son patrimoine notamment bâti, la commune de Jouy-sur-Morin envisage différentes actions.

➤ Préserver les espaces agricoles et boisés sur la commune

L'agriculture est une composante majeure de l'identité jouyssienne. Au-delà de son rôle économique sur la commune, elle a, en effet, une dimension paysagère importante. Il convient donc de limiter tout « grignotage » urbain de cet espace agricole. Par ailleurs, la préservation des bosquets devra être également une priorité. Ils font partie intégrante de la trame verte et constituent des espaces support de biodiversité importants.

L'ensemble des espaces boisés jouyssiens, aujourd'hui classé en zone naturelle et en espaces boisés classés, constitue une dimension très importante du territoire communal et participent activement au cadre de vie des habitants. C'est pourquoi la commune souhaite maintenir la protection de ces espaces en les préservant de toute urbanisation et de porter un regard attentif sur les projets de développement urbain à proximité des lisières.

➤ Renforcer la protection des zones humides de la vallée du Grand Morin et protéger les principaux rus

Jouy-sur-Morin compte comme zones humides sur son territoire : Le Grand Morin, les rus et les boisements humides.

Les rus présents sur tout le territoire sont des composants importants de la trame bleue et participent au développement de nombreuses espèces (amphibiens, libellules, insectes aquatiques, ...). Ils jouent également des fonctions hydrauliques importantes comme la recharge des nappes, mais également l'épuration grâce aux végétaux qu'elles abritent.

Les boisements humides jouent un rôle important dans l'épuration de l'eau grâce au système racinaire des arbres, en particulier s'il s'agit de saule, de frêne et d'aulne.

Ces zones jouent un rôle de réservoir de biodiversité, mais surtout elles permettent l'expansion des crues, le stockage des eaux et la filtration des eaux.

Ainsi, ont été diagnostiquées des zones humides à enjeux essentiellement dans le lit majeur du Grand Morin.

Ces zones pourront faire l'objet d'un règlement et d'un zonage particulier afin de bien prendre en compte la spécificité de ces secteurs et d'interdire certains usages incompatibles avec la préservation de ces milieux naturels.

 Conforter les deux corridors écologiques

Sensible à la préservation de l'environnement, la commune souhaite protéger ses corridors écologiques continus et libres d'obstacles. Ainsi, le corridor de la sous trame arboré le long du ru du Couru ainsi que le corridor alluvial multitrane de la vallée doivent être protégés et préservés afin de favoriser la circulation de la faune.

Cette volonté communale s'inscrit dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France concernant la protection de la trame verte et bleue.

 Assurer une transition nuancée entre espace urbain et espace agricole ou boisé

Les zones de contact entre les espaces naturels et les zones bâties portent des enjeux primordiaux à la fois en termes de gestion des usages et de qualité du milieu naturel et paysagé. Il convient donc d'apporter un soin particulier au traitement paysagé des limites entre espace urbain et espace naturel, en veillant à un traitement naturel des fonds de terrain.

 Préserver la trame aérée et végétalisée de l'habitat pavillonnaire jouyssien

Pour protéger le tissu végétal au sein du cadre urbain, la commune souhaite préserver et inciter la végétalisation des espaces privés, aujourd'hui porteuse de l'identité jouyssienne afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants.

 Protéger le patrimoine bâti local et/ou les éléments du patrimoine remarquable

Jouy-sur-Morin compte un monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques - l'église Saint Pierre et Saint Paul – et plusieurs édifices présentant un intérêt historique et architectural, témoin de l'histoire communale.

La commune a l'ambition, à travers l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, de préserver un ensemble de bâtis de caractère afin notamment de conserver l'identité jouyssienne.

 Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations

La commune de Jouy-sur-Morin est concernée par le risque d'inondation par débordement du Grand Morin. C'est pourquoi il est important de prendre en compte les différentes prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigaux. De plus, l'ensemble de la vallée, donc le centre bourg et plusieurs hameaux, sont classés en grande partie en sensibilité très forte par rapport à la zone de nappe sub-affleurante. Ainsi, la commune pourrait mettre en place des mesures de prévention urbanistiques et techniques dans les secteurs exposés au risque de submersion, notamment à travers des critères de surélévation des constructions.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Jouy-sur-Morin

