



Mairie de JOUARRE

Place Auguste TINCHANT

77 640 JOUARRE

# COMMUNE DE JOUARRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# 2- PADD



41 bis, avenue Franklin Roosevelt  
77260 LA FERTE-SOUS-JOUARRE  
Tel : 01.60.22.02.38 – Fax : 01.60.09.19.72  
[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du : \_\_/\_\_/20\_\_*

*Le Maire*



I. INTRODUCTION .....	3
II. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	5
II.1 AMENAGEMENT .....	5
II.2 LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES .....	6
II.3 LES ESPACES NATURELS ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS.....	6
II.4 URBANISME .....	7
II.5 HABITAT.....	8
II.6 ECONOMIE .....	9
II.7 EQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS .....	9
II.8 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....	11
II.9 MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....	12



## I. INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, (modifié par la Loi ALUR du 24 mars 2014) assigne au PADD les objectifs suivants :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de JOUARRE envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 110 et L 121.1 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Art. L. 121-1 du 12 juill. 2010, art. 14) Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;
- les besoins en matière de mobilité,

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

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la



satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs «de l'ensemble des modes» d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de «motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile»;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, «des risques miniers,» des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de JOUARRE s'organise selon les objectifs suivants en matière :

### II.1 AMENAGEMENT

#### Les équilibres de l'aménagement du territoire

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à définir les orientations pour, à la fois satisfaire les besoins en logements et en emplois, organiser le tissu urbain multipolaire de la ville et le cadre de vie de demain mais aussi de sauvegarder les espaces indispensables à la production des denrées renouvelables et au maintien de la biodiversité.



Bénéficiant d'une qualité de vie remarquable, fondée sur la richesse de son patrimoine tant bâti que naturel, le principal enjeu pour Jouarre est d'assumer son statut de village tout en maintenant son cadre de vie et les relations entre ses nombreux noyaux urbains.

Le paysage et la qualité de l'environnement devront être pris en compte et pour cela il convient de veiller aux modalités d'insertion du tissu urbain dans un vaste espace rural.

#### Prendre en compte les risques et contraintes

Le développement de l'aménagement doit s'opérer en prenant en compte les nombreuses contraintes du territoire et essentiellement les risques naturels ou technologiques.

Ces risques naturels ou technologiques doivent être pris en compte notamment aux abords des agglomérations et des hameaux.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les ressources naturelles et les équilibres géo-morphologiques.

#### Les objectifs de l'aménagement du territoire

Ce développement urbain modéré doit être privilégié sur le bourg principal en ne favorisant pas l'expansion des autres hameaux et écarts éloignés des équipements et enserrés dans les terres agricoles.

La pérennité de l'agriculture constitue le pan fondamental de la ruralité de la commune qui doit être pris en compte.



La commune ambitionne également de développer ses secteurs économiques en :

- renforçant sa structure commerciale locale, son réseau d'artisans et les services à ses administrés,
- initiant une véritable économie touristique fondée sur son patrimoine culturel et naturel d'exception,
- œuvrant pour que le commerce local soit conforté
- développant de nouvelles activités,
- permettant le renforcement et le développement des équipements sanitaires et hospitaliers existant.

## **II.2 LES ESPACES AGRICOLES FORESTIERS ET DE PRODUCTION OU RESSOURCES**

Une grande partie du territoire de la commune se tourne vers l'agriculture qui est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres de culture.

Il convient donc de veiller à pérenniser l'activité agricole en lui réservant les espaces qui lui sont nécessaires, en lui garantissant les possibilités d'adaptation et d'évolution indispensables aux mutations économiques et en consommant pour l'urbanisation de préférence les terres ayant perdu un usage agricole ou de moindre rentabilité.



Cette protection agricole passe donc par :

- le choix d'accueillir les logements nouveaux dans les enveloppes urbaines permet de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles,
- la mise en valeur et la protection des ressources forestières du point de vue écologique, paysager et économique.
- La lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Afin de protéger la santé publique, l'environnement et les paysages et considérant les risques liés aux modes d'exploitation des gaz et d'huile de schiste engendrés par la fracturation hydraulique des roches, la commune s'oppose à la possibilité d'exploiter cette ressource sur le territoire de Jouarre.

## **II.3 LES ESPACES NATURELS ECOLOGIQUES OU PAYSAGERS**

Dans un contexte fortement agricole, les corridors écologiques s'appuient sur le réseau de bosquets et de milieux humides qui parsèment les terres cultivées, l'ensemble de petits bosquets facilite le déplacement de la faune à couvert et l'utilisation d'un large territoire. Les boisements qui participent aux terres agricoles sont les supports de corridors écologiques existants ou potentiels qui doivent être pris en compte comme par exemple ceux des coteaux de la vallée du Petit Morin.

De même les rus ou ruisseaux et d'étangs, qui sont des éléments importants pour la biodiversité seront d'autant plus intéressants qu'ils seront accompagnés d'une végétation. L'étang de Pereuse doit à ce titre bénéficier d'une protection.

Le renouvellement du bourg doit conserver une présence végétale qui favorise la biodiversité.





## II.4 URBANISME

### Cœuvrer pour une croissance régulière et modérée

Le P.L.U. doit inciter à la création de logements qui permettront aux habitants de rester sur la commune en y trouvant un habitat adapté à chaque période de la vie et à la composition familiale.

Ces objectifs démographiques doivent se traduire par une évolution mesurée du tissu urbain se répartissant entre mutation du bâti existant et extensions urbaines.



### Le renouvellement urbain

Les constructions seront privilégiées au sein des enveloppes urbaines actuelles par un renouvellement du tissu urbain qui s'exprimera par :

- le remplissage progressif des espaces encore disponibles à l'intérieur des enveloppes urbaines,
- le renouvellement urbain par constructions nouvelles en lieu et place de bâtiments vétustes, inadaptés ou inoccupés,
- la rénovation et la recomposition de bâtiments existants pour s'adapter aux modes de vie actuels.

Ce renouvellement urbain devra toutefois ne pas conduire à la disparition de la totalité de la composante végétale qui fonde le caractère résidentiel de la commune.

### Renforcer le bourg de JOUARRE

Dans le cadre d'un aménagement durable, pour favoriser l'accessibilité aux équipements et maintenir la structure de commerces et services du centre-ville, l'accueil de population doit être privilégié sur le bourg de Jouarre.

Les extensions urbaines seront localisées principalement dans le bourg de Jouarre et dans le village de Romeny.

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 paysagère,
- ne pas porter sur des secteurs à risques (inondation, instabilité des sols...).

### Protéger le patrimoine

Le renouvellement urbain doit être le moyen de conserver le patrimoine de qualité. Ce patrimoine doit donc en contrepartie de sa conservation et de ses attributs qualitatifs, pouvoir connaître une reconversion. Celle-ci doit être adaptée à la localisation (bourg, village, hameaux, écarts ou fermes isolées) et être respectueuse des échelles et s'insérer dans la volumétrie du tissu urbain auquel le patrimoine appartient.

De plus, la préservation de ce patrimoine concerne non seulement le bâti rural ou le bourg traditionnel, mais aussi l'architecture d'entreprises.

## II.5 HABITAT

### Satisfaire le parcours résidentiel sur la commune

Offrir aux habitants actuels et futurs de Jouarre, un cadre de vie où domine fortement la construction individuelle en accession à la propriété et laissant une place à la végétation.

Répondre aux besoins des jeunes ménages par la diversité des logements en offrant un habitat adapté en fonction des âges de la vie en assurant les parcours résidentiels.



### Permettre à tous de se loger

Favoriser le développement des logements diversifiés au sein d'opération d'ensemble mêlant les types d'habitat.

Intégrer cette nouvelle offre à l'environnement spécifique de Jouarre. Pour cela, ces logements prendront la forme de :

- petits collectifs de type essentiellement privé ayant une volumétrie proche de celle du bâti traditionnel,
- maisons de ville éventuellement financées avec des aides publiques pour être accessibles à de jeunes couples.
- Réhabiliter les logements vétustes à tous les niveaux (particuliers ou institutionnels) en individuel pour améliorer leur confort ou en collectif pour les grandes bâtisses





## **II.6 ECONOMIE**

### **Pérenniser les activités rurales et sylvicoles**

Favoriser la valorisation sylvicole des massifs pour la production de matériaux renouvelables.

Donner aux exploitations agricoles les possibilités d'adaptation et d'évolution indispensables aux mutations économiques rurales.

### **Maintenir et conforter les entreprises**

Maintenir le tissu d'entreprises tant sur le bourg que sur les hameaux et permettre leur développement.

### **Étendre la zone d'activités**

Accueillir des entreprises complétant les activités existantes.

Veiller à un traitement qualitatif de la zone et en frange sur les espaces naturels.

Greffer l'extension sur le secteur existant.

Prendre en compte la restructuration de la circulation avec un projet de déviation et de contournement des poids lourds.

### **Renforcer l'équipement commercial**

Renforcer le commerce sur le centre bourg.

Favoriser la création de commerces.

### **Développer l'économie touristique**

Mise en valeur des centres d'intérêts patrimoniaux.

Créer une synergie entre les pôles d'attraits naturels et le bourg de Jouarre en s'accompagnant de structures d'accueil et d'hébergement diversifiées.

Favoriser la création de structures d'hôtellerie atteignant une capacité d'accueil suffisante pour induire un tourisme organisé.

## **II.7 EQUIPEMENTS, SERVICES ET LOISIRS**

### **Équipements sanitaires**

Jouarre offre un large panel de structures hospitalières ou sanitaires tant publiques que privées qui doit être conforté tant pour le service aux usagers d'un très large bassin de vie, que pour les emplois qu'il génère.

Il faut donc non seulement favoriser le maintien des équipements en place, mais aussi leur permettre d'évoluer (agrandissement, diversification...) et de s'étendre.

Leur accessibilité par les transports collectifs doit être renforcée.



### Équipements socio-éducatifs

Pour satisfaire et asseoir sa composante familiale, Jouarre doit offrir des équipements performants dédiés aux jeunes et à la vie associative. La commune doit donc préserver la possibilité de création d'un ensemble d'équipements éducatifs, sociaux et sportifs.

Pour être polyvalents, économes en entretien et pour créer une synergie dans leur utilisation, la commune opte pour un regroupement progressif de ces équipements de façon à former un complexe à l'échelle de la commune. Ceux-ci devront être mis en œuvre au fur et à mesure des besoins et capacités budgétaires de la commune.

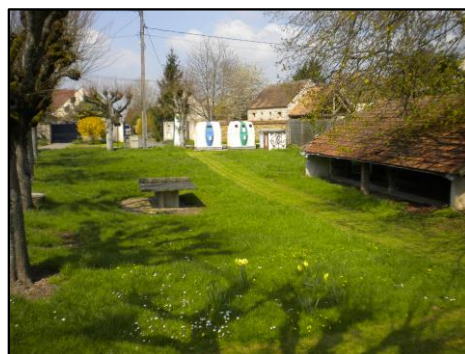


Enfin, en corrélation avec l'objectif de maintien de la composition familiale de la population, ces équipements pourraient à terme être complétés par une structure d'accueil de la toute petite enfance qu'elle s'exprime sous la forme d'un équipement centralisé ou non.

### Favoriser la pratique des loisirs de la nature

Mise en valeur du patrimoine écologique par une information du public et par l'organisation des espaces permettant de faire la part entre accessibilité du public et préservation des espaces écologiques.

- Réhabilitation des chemins ruraux pour les ouvrir à la randonnée :
- réaliser des liaisons douces reliant les sites d'attrait touristiques culturels ou naturels,
- aménager des sites de loisirs
- faciliter la création d'activités de loisirs fondées sur la nature



### Développer l'hébergement

Faciliter dans le bourg, l'implantation de l'accueil hôtelier et de restauration permettant l'hébergement de groupes.

Organiser l'hébergement « vert » en appui des hameaux (gîtes, petites structures de plein air...) dès lors qu'il ne nuit pas à l'environnement bâti ou naturel.

### Développer les équipements de loisirs

Poursuivre le regroupement des équipements notamment sportifs pour favoriser le développement du sport et de la vie associative.



## Energie

Permettre le développement de l'éolien, en prenant en compte l'insertion paysagère et la protection de l'environnement et des riverains.  
Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).

## II.8 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### Optimiser l'organisation des transports en commun

Développer les liaisons de transport collectif vers les bassins d'emplois à partir du bourg la Ferté sous Jouarre notamment sur toutes les tranches horaires et en particulier sur la gare.  
Renforcer les liaisons douces entre La Ferté-sous-Jouarre et le bourg et La Ferté sous Jouarre et Courcelles.



### Organiser un réseau de liaisons douces

Conforter et rendre plus lisibles les liaisons « vertes » actuelles connectant les différents hameaux au bourg.  
Étendre le réseau des liaisons douces pour faciliter l'accès aux commerces et aux équipements publics notamment scolaires et socioéducatifs.  
Réaliser des liaisons douces menant aux attraits touristiques culturels, l'abbaye, ou naturels comme la forêt de Choqueuse et l'étang de Péreuse.  
Conforter les chemins de randonnée existants.  
Veiller à préserver et maintenir en état les voies d'accès aux massifs boisés.

### Anticiper la voie de contournement dédiée aux poids lourds

Redonner au centre des espaces publics agréables, permettant de faciliter le commerce local.

Prendre en compte la localisation de ce tracé pour définir les orientations d'aménagement de l'extension de la zone d'activité.  
Permettre le passage des engins agricoles.

### Développer les communications numériques

La commune de Jouarre est pourvue d'un réseau de communication que l'on peut qualifier de « mauvais ».  
En effet, la qualité de la communication (téléphones portables et débit Internet) est insuffisante sur une partie du territoire notamment lorsque l'on s'éloigne du NRA de la Ferté/Jouarre pour Internet et du bourg pour la téléphonie.

Développer le raccordement du village à la fibre optique.  
Assurer le développement numérique des hameaux.



## II.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 du centre-bourg, Romeny, et par densification des potentialités des hameaux.
- 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.

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 de 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 totalisant **4.3 hectares** d'extension de la superficie urbanisée de référence du SDRIF.

Le projet prévoit l'extension de la zone économique existante de **1.5 ha pour la création d'équipements collectifs, publics.**

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 souhaitée de 10,1 hectares en 15 ans.

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