



Mairie de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX
46 Rue Raymond Poincaré
77660 SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- PADD



40, Rue Moreau Duchesne
BP 12 - 77 910 Varreddes
Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : www.cabinet-greuzat.com

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

Le Maire,

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	3
RAPPEL DU DIAGNOSTIC.....	3
EVALUATION DES BESOINS.....	5
II. INTRODUCTION	6
III. LES OBJECTIFS DU PADD.....	8
II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi	9
II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire	9
II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.	9
II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles	10
II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie.....	10
II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain	10
II.7 Modération de la consommation d'espace	10

I. PREAMBULE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le contexte environnemental du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par :

- Une situation géographique privilégiée à 50 km de PARIS et 10 km de MEAUX,
- Un sol riche en matériaux alluvionnaires potentiellement exploitable à proximité des bords de MARNE,
- Une forte topographie qui décompose le territoire en une vallée, des coteaux et un plateau,
- Une géologie complexe sur les coteaux avec des couches successives de limons, d'argile et de calcaire,
- Un réseau hydrographique complexe avec la MARNE au Nord du territoire, de nombreux rus collectant les eaux de ruissellement et un aqueduc souterrain de la source de la DHUIS,
- Une zone naturelle de protection à l'entrée Ouest du territoire couvrant une partie de la forêt domaniale de MONTCEAUX,
- Quatre grandes identités paysagères définies par la topographie du site : paysage de grandes cultures, paysage de coteaux, paysage de fond de vallée et paysage humide,
- La présence de deux bois, une partie de la forêt domaniale de MONTCEAUX, Bois de Saint-Faron et de nombreux boisements diffus sur les coteaux,
- La présence de l'autoroute A4 et l'échangeur RD603

Le contexte urbain du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par :

- Une structure urbaine diffuse composée de deux bourgs reliés entre eux et de deux hameaux,
- Une structure urbaine contrainte dans son développement par la Marne et ses zones inondables, l'aqueduc de la Dhuis , les rus, la topographie, les massifs boisés...
- Un bourg dense (SAINT JEAN) organisé le long d'une voie de transit au trafic important,
- Un bourg rural (DEUX JUMEAUX) implanté sur les coteaux en limite du plateau agricole,
- un riche patrimoine bâti religieux et rural,
- Une entrée de ville Ouest (par la RD 603) brutale marquée par des aménagements routiers,
- Une entrée de ville Est (par la RD 603) ouverte sur le grand paysage faisant apparaître le clocher dans un écrin de verdure,
- Des infrastructures routières de grand transit (route départementale 603) traversant la commune d'Ouest en Est et du Nord au Sud,
- De nombreuses aires de stationnement en centre-ville affichant la dominance des véhicules dans le centre ancien,
- De nombreux itinéraires de randonnées dans les milieux naturels et le long de la MARNE,

- Une bonne desserte en transport en commun facilitant le ramassage scolaire et les déplacements vers MEAUX et LA FERTE-SOUS-JOUARRE, et une desserte ferroviaire par la gare de CHANGIS/SAINT JEAN,
- Un réseau d'eau potable correct,
- Un réseau numérique à améliorer notamment vers les hameaux

Le territoire communal de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est concerné par :

- De nombreuses servitudes sur l'ensemble du territoire affectant les bourgs (Nationale, Dhuis),
- Des secteurs de bruit liés aux infrastructures routières,
- De nombreux massifs boisés à préserver,
- Un vaste secteur soumis aux risques d'inondation au Nord de la RD 603.

La population du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par :

- Une augmentation démographique observée entre 2010 et 2017,
- Une stabilisation de l'âge de la population,
- Une stabilisation du nombre de personnes par foyer (2.6),
- Une baisse des foyers d'une seule personne.

Le parc de logement du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par :

- Une augmentation constante du nombre de logements 497 en 2009 et 528 en 2014,
- Une forte diminution des résidences secondaires reflétant une pression sur le parc immobilier 32 en 2009 et 16 en 2014),
- Une forte hausse des logements vacants reflétant une inadéquation de la typologie des logements par rapport aux besoins des ménages (39 en 2009 et 58 en 2014),
- Une sous-représentation des ménages de petites tailles (les logements de 1 et 2 pièces représentent que 8,5% du parc de résidences principales en 2014),
- Une représentation des logements locatifs sociaux (70 logements locatifs sociaux AEDE, HLM Abbé Pierre...)

La population active du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par :

- Augmentation de la population active (754 en 2009, 780 en 2014)
- Augmentation de la population ayant un emploi (540 en 2009, 565 en 2014)
- Des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires principalement représentées
- Taux de chômage en hausse (8,7 % en 2009, 10,4% en 2014)
- Une faible part d'actifs travaillant sur la commune
- Une offre d'activités, d'entreprises, de commerces et de services sur le territoire communal

EVALUATION DES BESOINS

Suite à la synthèse du diagnostic ci-dessus, les besoins suivants ont été répertoriés sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX :

	CONSTAT	BESOINS
EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX bénéficie d'un riche territoire naturel complexe avec un plateau, des coteaux et une vallée humide	Besoin de préserver les caractéristiques paysagères du territoire. Besoin de préserver les boisements importants et les coteaux. Besoin de préserver la vallée humide.
EN MATIERE DE TISSU URBAIN	Le territoire urbain de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se décline sous la forme de deux bourgs (SAINT JEAN et LES DEUX JUMEAUX) reliés entre eux formant une entité et de deux hameaux principaux (MONTRETOUT et ARPENTIGNY). Le tissu urbain possède un riche patrimoine architectural briard et régional.	Besoin de préserver les identités urbaines des bourgs et des hameaux. Besoin de développer une nouvelle zone urbaine dans le prolongement du tissu existant attenant à l'entité de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX. Besoin de limiter le développement de l'habitat au sein des hameaux et des constructions isolées. Besoin de valoriser et préserver le patrimoine architectural local.
EN MATIERE D'EQUIPEMENT	Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comporte de nombreuses infrastructures routières nuisantes impactant des contraintes de vie urbaines dans les secteurs urbanisés. Les équipements scolaires seront suffisants après adaptation en cours au besoin de la population. Les équipements de loisirs sont suffisants, Les équipements numériques sont insuffisants notamment dans les hameaux. Il existe un foyer d'accueil médicalisé.	Besoin de limiter les vitesses de circulation, Besoin de renforcer le réseau de liaisons douces, besoin de renforcer le niveau d'équipement numérique, desserte en fibre optique. Besoin d'emplacement pour une cantine. Desserte en fibre optique
EN MATIERE DE CONTRAINTES ET DE RISQUES	Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comporte de nombreuses entités environnementales de qualité, telles que la Marne et ses berges, les massifs boisés et le plateau agricole.	Besoin de prendre en compte les zones inondables de la marne. Besoin de préserver et protéger les massifs boisés. Besoin de protéger les plateaux cultivés pour la pérennité de l'activité agricole.
EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE	La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX enregistre une relative stabilité depuis 1999.	Veiller à un développement modéré et harmonieux de la population en lien avec l'évolution de nos équipements.

EN MATIERE D'ECONOMIE	La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX dispose de nombreux actifs sur son territoire dont la grande majorité travaille en dehors du territoire. La commune dispose des commerces essentiels ; Services et activités répondant aux besoins de la population.	Besoin de maintenir des jeunes actifs sur le territoire. Besoin de préserver les commerces, services et activités implantés.
EN MATIERE DE LOGEMENTS	Des logements T5 dominants, des T2 ou T3 en insuffisances,	Prévoir une diversification des logements pour les adapter jeunes ménages, personnes âgées etc...

II. INTRODUCTION

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

En effet, l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) 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.
- prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 101-2 et L 102-4 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 102-4 du 23 septembre 2015 :

Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques,

d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.

Art. L. 101-2 du 23 septembre 2015 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une 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 ;*

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

III. LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'attractivité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

Il convient de poursuivre l'endigement du mitage anarchique des zones naturelles et boisées, en préservant strictement certains espaces et en permettant d'autres à l'ouverture de l'urbanisation.

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les sept grandes orientations suivantes :

- 1- Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.**
- 2- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire.**
- 3- Améliorer les déplacements et les circulations.**
- 4- Préserver les espaces naturels, agricoles,**
- 5- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- 6- Valoriser et protéger le patrimoine urbain**
- 7- Modération de la consommation d'espace**

II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi

- Favoriser et maintenir les d'entreprises/commerces au sein du tissu urbain,
- Favoriser l'implantation de structures de services,
- Accueillir les principales activités économiques ainsi que les commerces le long de la RD 603,
- Conforter et faire perdurer dans le temps les commerces le long de la RD 603
- Pérenniser et permettre la poursuite du développement des activités agricoles existantes sur le territoire.
- Offrir des possibilités de diversification des constructions agricoles existantes en hébergement touristique ou en activités économiques.

II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire

- Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat de 15% soit environ (194 personnes ou 72 nouveaux logements), au sein du tissu urbain existant en compatibilité avec le SCoT en assurant le maintien d'espaces en terre.
- Préserver la morphologie urbaine ancienne des bourgs et des hameaux de MONTRETOUT et d'ARPENTIGNY et des fermes isolés,
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens,
- Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat diversifiée sur une superficie de 7 hectares environ en extension du tissu urbain avec une programmation adaptée aux équipements communaux
- Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire,
- Engager une démarche spécifique pour le logement aidé,
- Encourager la diversité des types d'habitat neuf ou en mutation de l'ancien vers du petit collectif ou de la maison de ville,
- Développer des équipements en cohérence avec la croissance de la population,
- Favoriser le développement des activités de loisirs,
- Maintenir les équipements communaux autour du cœur du village,
- Permettre l'extension des équipements existants pour répondre aux besoins des scolaires et de la population.

II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.

- Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ainsi que les circulations agricoles,
- Favoriser les sentiers de randonnées inter-hameaux et bourgs notamment le long de l'aqueduc de la Dhuis,
- Aménager une liaison douce en bord de MARNE entre SAINT-JEAN et SAMMERON
- Continuer de faire ralentir la vitesse des circulations dans le bourg par des aménagements adaptés,
- Valoriser les entrées de ville le long de la RD 603 d'un point de vue sécuritaire,

- Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables sur le territoire,
- Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouvelles constructions au sein du bourg,

II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles

- Protéger les espaces boisés, le bois de MEAUX, le bois SAINT-FARON, et le bois de MONTRETOUT, et prendre en compte les espaces boisés aux lieux-dits, Les MINISMES, l'étang RALLARD, le Château et ferme de la NOUE, les EFONDIES, la GARENNE fermée et la COTE.
- Prendre en compte les espaces agricoles de la vallée,
- Préserver les abords de la Marne, les fossés et leurs abords ainsi que les zones humides avérées,
- Préserver les rus dans les secteurs urbanisés,
- Préserver les continuités écologiques TVB,
- Préserver le caractère naturel des fonds de jardin,
- Préserver le caractère écologique des grands massifs boisés,
- Préserver les espaces naturels par des extensions des constructions existantes limitées,
- Prendre en compte le Plan de Surfaces Submersibles dans l'organisation et l'aménagement,

II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE développement et la Communauté de Communes,
- Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants et des entreprises de disposer d'une connexion haut débit suffisante,
- Permettre le développement des réseaux d'énergie,
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,

II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain

- Prendre en compte les bosquets, haies, arbres remarquables du tissu urbain.
- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère des bourgs et des hameaux.
- Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement,
- Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine et la vallée,
- Valoriser le patrimoine bâti ancien par une protection adaptée
- Protéger l'Aqueduc de la Dhuis
- Valoriser les entrées de ville d'un point de vue paysager

II.7 Modération de la consommation d'espace

- Densifier sur les parties déjà bâties,
- Privilégier le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti vétuste,
- Résorber les logements vacants,
- Freiner le développement urbain des hameaux,

- Urbaniser 7 hectares maximum de surface en extension soit les objectifs du SCOT Marne-Ourcq.

Les surfaces naturelles consommées depuis ces 10 dernières années (2003/2013), représentent environ 3,4 hectares environ pour le centre-bourg et les hameaux.

Le projet se veut tout autant consommateur avec une consommation de 7 hectares sur la période 2014 à 2034 conformément au SCoT Marne-Ourcq.