

PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion Publique

Qu'est-ce qu'un PLU?

- Un document juridique qui définit les règles d'utilisation du sol.
- Un document de planification qui détermine le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour les 15 ans à venir.
- Un document qui comprend:
 - un rapport de présentation
 - un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - un règlement écrit et ses documents graphiques
 - des annexes (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux...)

LES DONNEES ECONOMIQUES

En 2021 : **76.5%** de la population sont des actifs en âge de travailler.

76.9% en 2008

Quelques entreprises sur le territoire qui génèrent des emplois. **179** emplois sur la commune en diminution par rapport à 2008 (207).

Une baisse des actifs ayant un emploi en 2021.

70,2% en 2008

70% en 2021

Un taux de chômage en baisse.

8.7% en 2008,

8.6% en 2021

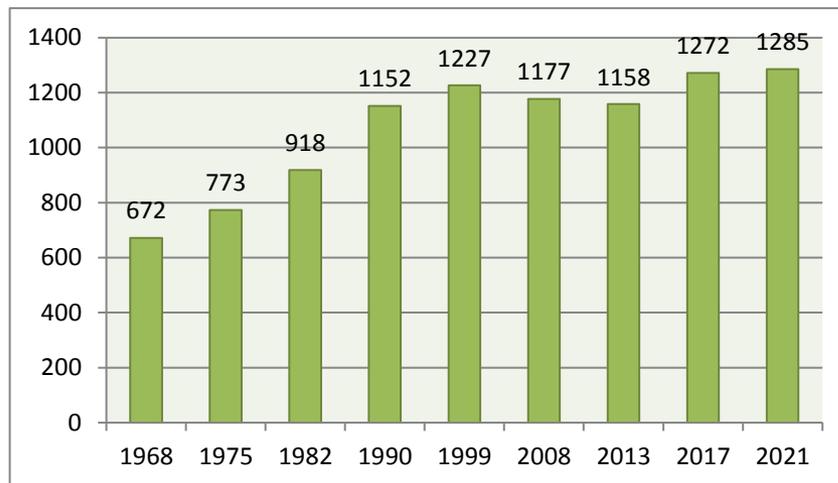
LES DONNEES ECONOMIQUES

- **76.5% de la population de 2021 sont des actifs en âge de travailler,**
- **Une baisse des actifs ayant un emploi en 2021,**
- **Des actifs majoritairement salariés, travaillant en dehors de la commune,**
- **La présence d'entreprises sur le territoire avec des emplois à faire croître localement,**
- **Un taux de chômage en baisse (8.6%) inférieur au taux du département,**
- **Une majorité d'activités dans le domaine du commerce, transports et services.**

LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Une très forte augmentation du nombre d'habitants depuis 1982 avec un ralentissement opéré.

- 918 habitants en 1982,
- 1152 habitants en 1990
- 1227 habitants en 1999
- 1158 habitants en 2013
- **1285** habitants en 2021



La commune depuis 1968 à 2021 enregistre une croissance annuelle de +1.23%.

LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Un solde naturel négatif jusqu'en 2010.

Un solde migratoire positif ou nul entre 1968 à 2021

Variation annuelle moyenne de la population en %	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2010	2010/2015	2015/2021
	+2	+2.5	+2.9	+0.7	-0.9	+2.5	0.4
<i>Dû au solde naturel</i>	-0.4	-0.5	-0.8	-0.9	-0.9	0.7	0.4
<i>Dû au solde migratoire</i>	+2.4	+3	+3.7	+1.6	+0	+1.8	+0

La croissance de la population sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMENTAUX est uniquement due à l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire).

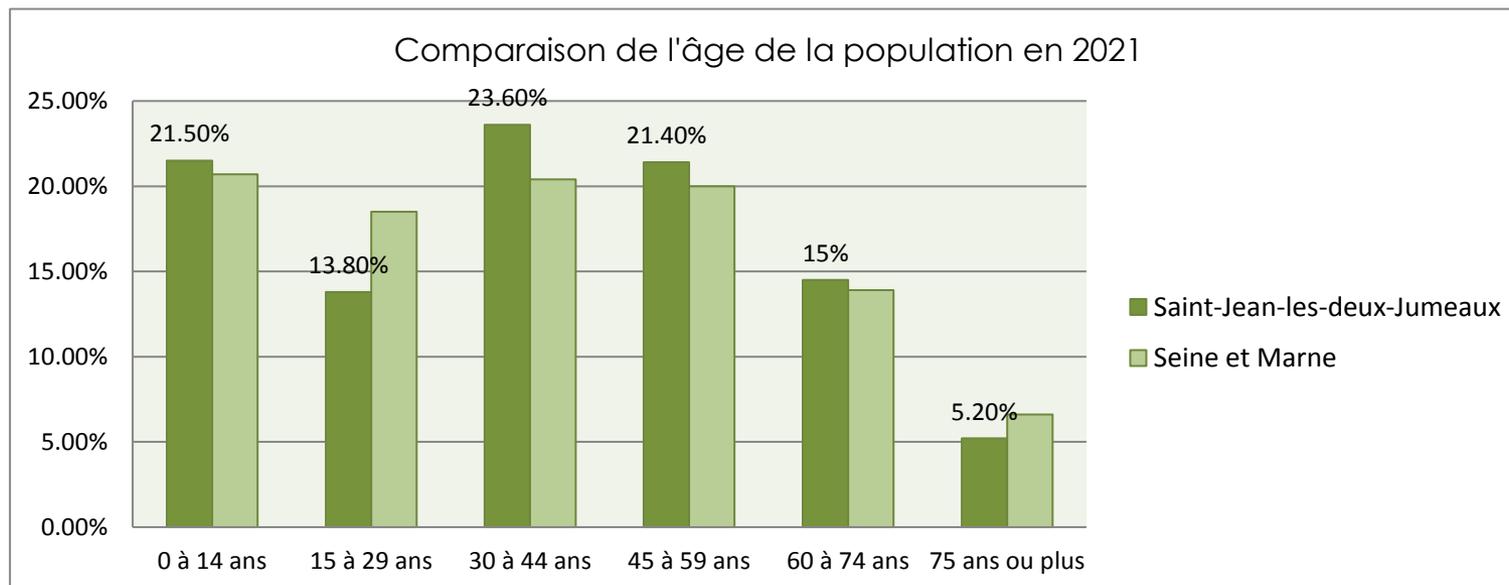
LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Une population relativement jeune,
-58,9% à moins de 45 ans,

Une population qui tend vers un vieillissement,

-Augmentation de la classe d'âge de 45 ans à 59 ans et 60 à 74 ans,

Tranches d'âge	2008	2021
0 à 14 ans	20.5 %	21.5%
15 à 29 ans	15.3 %	13.8%
30 à 44 ans	22.7 %	23.6%
45 à 59 ans	20 %	21.4%
60 à 74 ans	12.8 %	14.5%
75 ans ou plus	8.8 %	5.2%



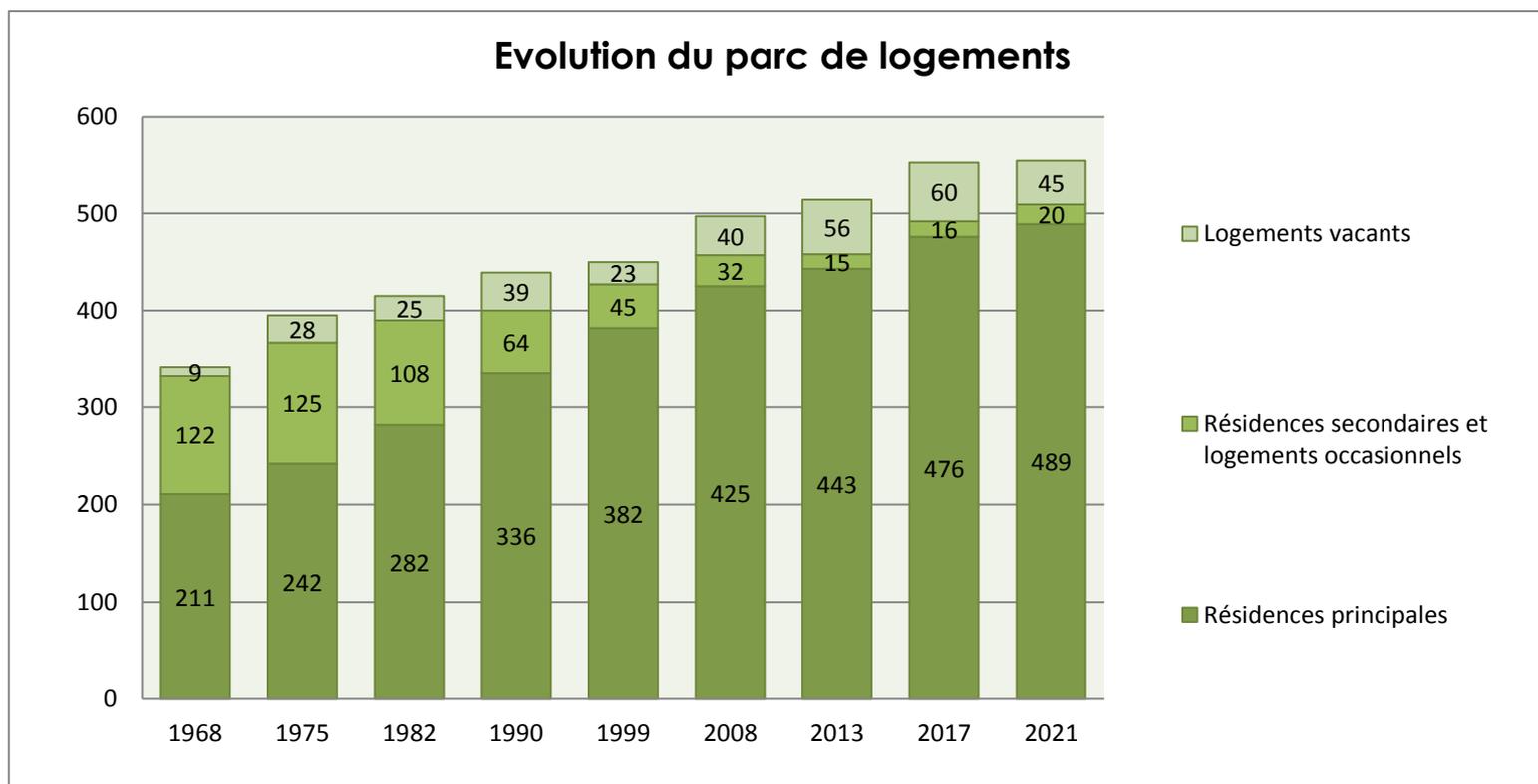
LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

- une croissance marquée par trois périodes importantes de croissance de population : 1975-1982 (145 habitants), 1982-1990 (234 habitants) et 2013-2017 (+114 habitants).
- Une croissance faible de la population de 2017 à 2021 avec (+12 habitants) enregistrée,
- Un solde migratoire positif qui contribue à la croissance de la population,
- Un taux de natalité faible depuis 1968,
- Une tendance vers un vieillissement les prochaines années avec l'augmentation des classes d'âges de 45 à 74 ans.

LES DONNEES SUR LE LOGEMENT

Une évolution constante du parc de logements depuis 1968 pour atteindre 554 logements en 2021.

Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMENTAUX totalise un parc de 554 logements en 2021, composé de 489 résidences principales, 45 résidences secondaires et 20 logements vacants.



LES DONNEES SUR LE LOGEMENT

Le nombre d'habitants par ménage à SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est en baisse depuis 1968, passant de 2.72 habitants par ménage en 1968 à 2.53 habitants en 2021.

La baisse des ménages est faible comparé à celle du département et de la région.

Nb de pers. par ménage	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2017	2021
SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX	2,72	2,80	2,70	2,83	2,68	2,64	2,59	2,57	2,53
SEINE ET MARNE	3.10	3.01	2.89	2.87	2.72	2.60	2.55	2.50	2.44
ILE DE FRANCE	2.73	2.61	2.48	2.46	2.38	2.33	2.33	2.30	2.27

LES DONNEES SUR LE LOGEMENT

- des propriétaires à 79.3%,
- des maisons individuelles à 89.8%,
- maisons de 5 pièces et plus à 50.9%,
- une grande majorité de logements construits à 38.8% avant 1946,
- un ralentissement du rythme des constructions entre 2008 et 2021, avec 41 logements supplémentaires.
- un taux de logements sociaux de 15.6% du parc des résidences principales.

ENJEUX ECONOMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Economie :

- 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.

Démographie :

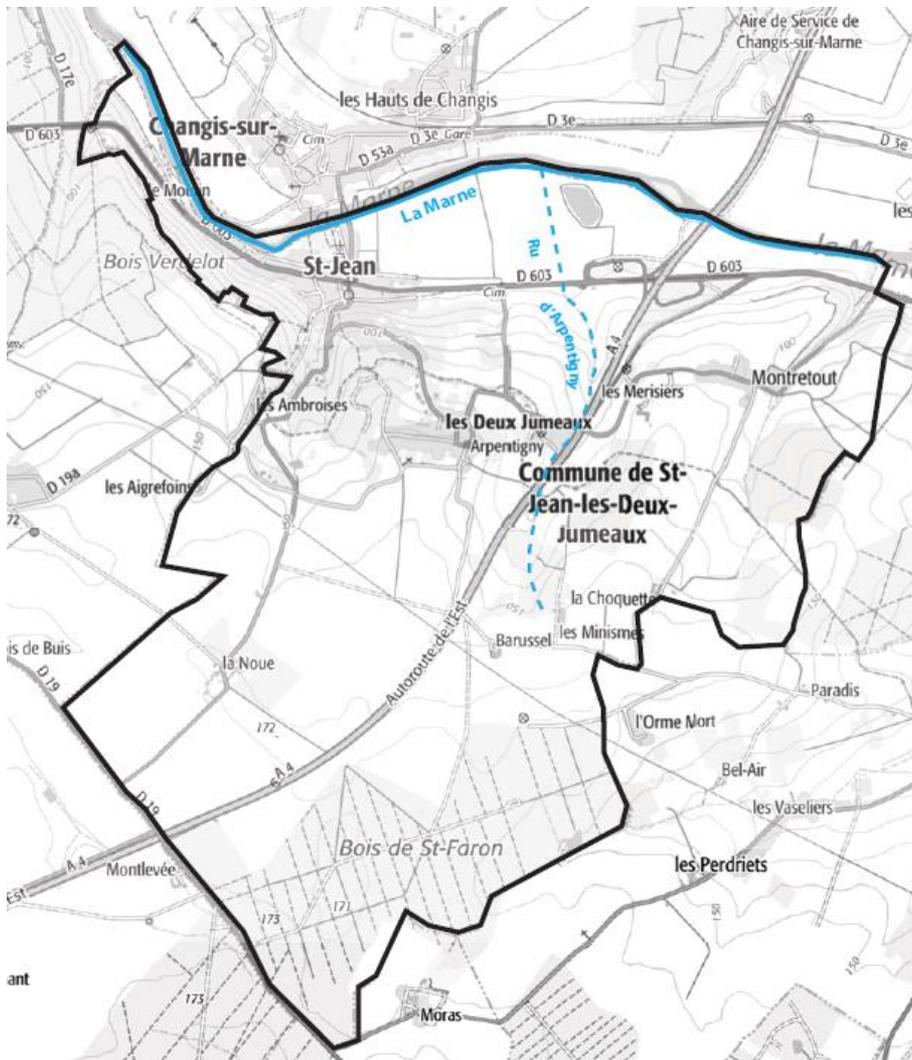
- Attirer des jeunes ménages sur le territoire,
- Permettre le maintien des personnes âgées sur le territoire

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.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

HYDROGRAPHIE

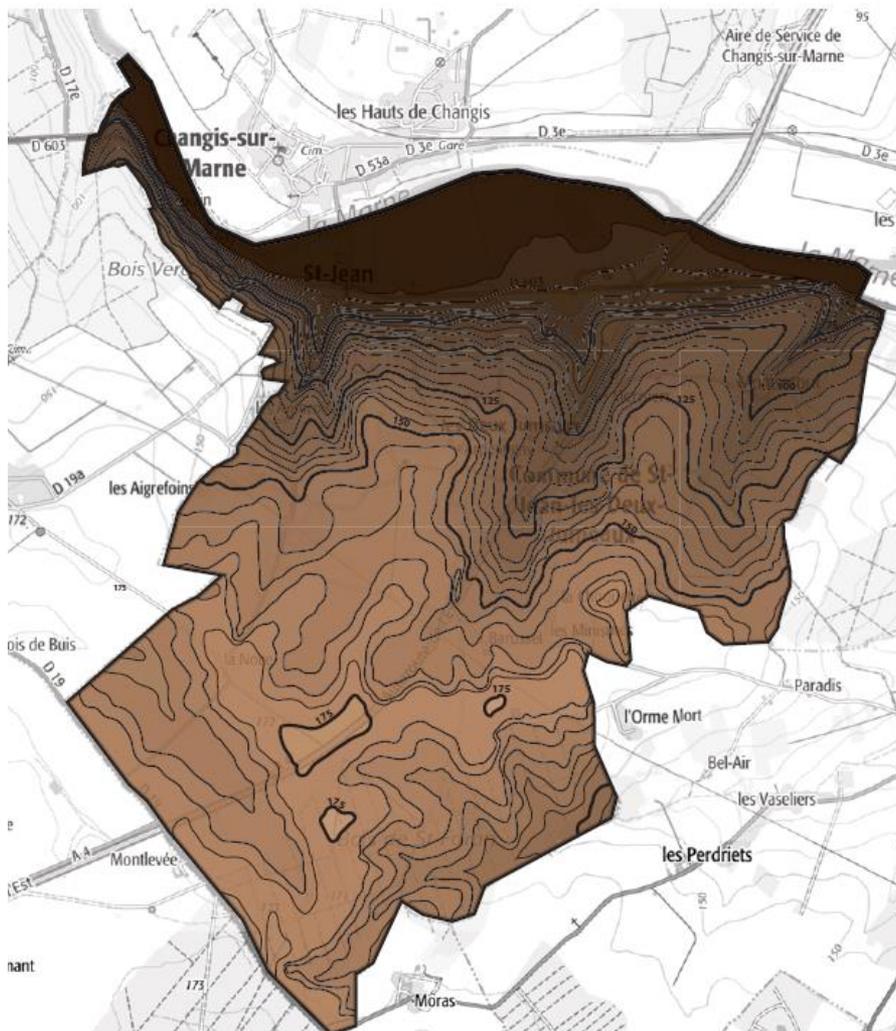


LA MARNE

Plusieurs cours d'eau sont présents sur le territoire.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE



TOPOGRAPHIE

-La vallée de la MARNE est globalement orientée Est-Ouest, et présente des altitudes comprises entre 50 et 65 mètres.

-les coteaux de la vallée de la MARNE constituent une zone de transition entre la vallée et le plateau. La pente des coteaux s'accroît fortement

-le plateau de la BRIE s'étend sur près de la moitié du territoire communal à une altitude comprise entre 120 mètres et 170 mètres.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

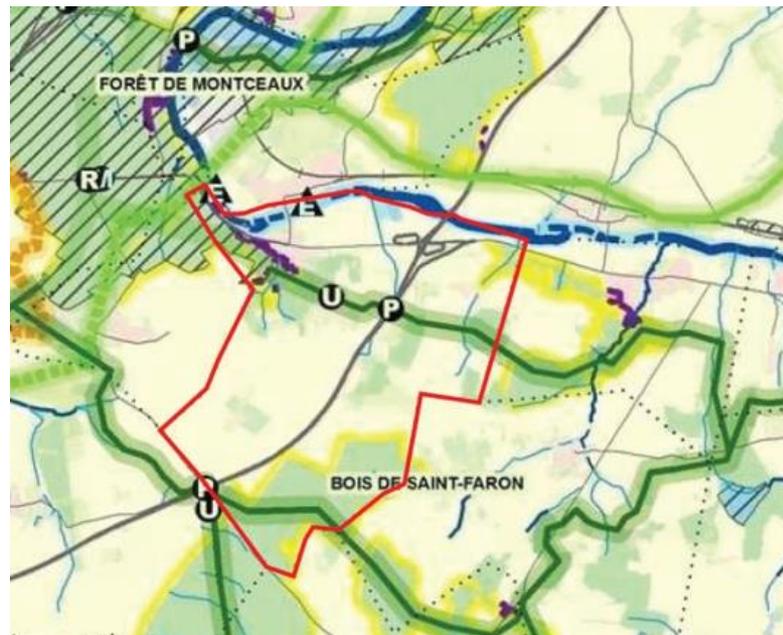
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ZNIEFF



ZNIEFF de type II : Forêt domaniale de MONTCEAUX (n°77475021)

LA TRAME VERTE ET BLEUE



-  Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
-  Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
-  Réservoirs de biodiversité

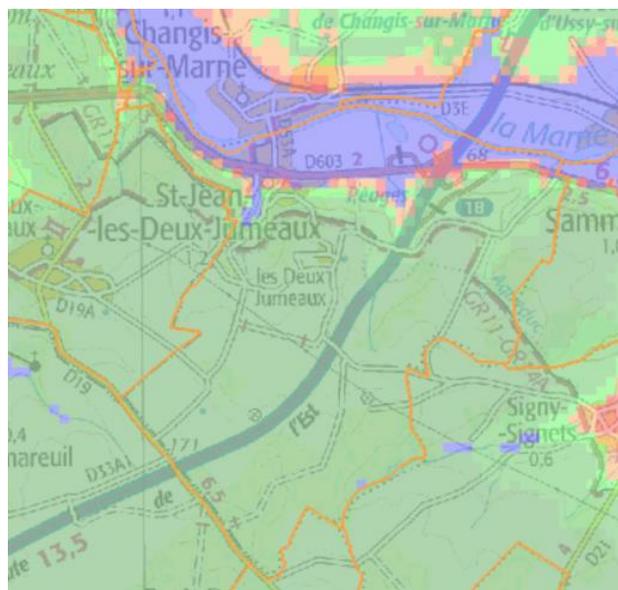
L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 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,
- la présence d'enveloppes de probabilité de zones humides identifiées par la DRIEE,
- une trame verte composée de corridors fonctionnels et de réservoirs de biodiversité,
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique de type 2

LES RISQUES

Nature du risque	Intitulé du risque	
Naturels	INONDATION	Marne
	MOUVEMENTS DE TERRAINS	Présence de gonflement/retrait des argiles
	SEISME	Zone de sismicité niveau 1
	CARRIERES SOUTERRAINES	Présence d'une ancienne carrière
Technologiques	SITES POTENTIELLEMENT POLLUES	Des sites CASIAS recensés sur le territoire

LE RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE



Légende socle

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

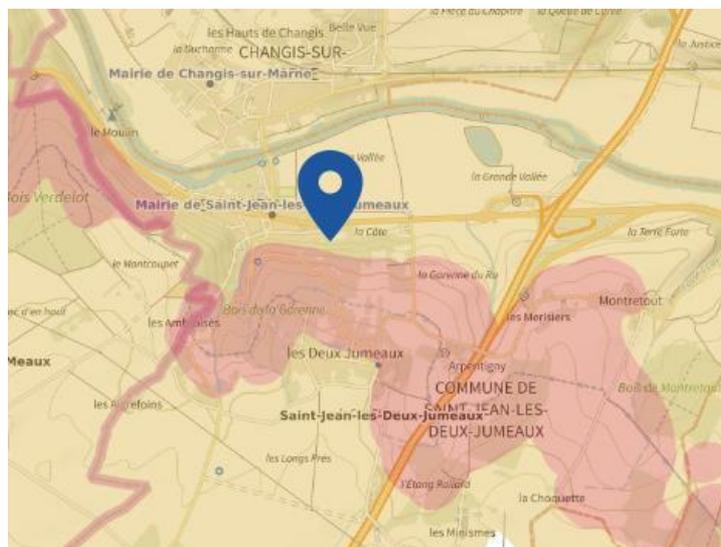
Dans certaines conditions une élévation exceptionnelle du niveau de cette nappe entraîne un type particulier d'inondation : une inondation **«par remontée de nappe»**.

LES RISQUES

LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAINS

L'argile est un matériau dont la consistance et le volume varient selon la teneur en eau. Lors des longues périodes de sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

Les aléas sont moyens à fort sur l'ensemble du territoire communal.



LE RISQUE DE CAVITES SOUTERRAINES

Une ancienne carrière souterraine abandonnée.



LE RISQUE DE SISMICITE

La commune est concernée par un risque faible de sismicité

LES RISQUES

LES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES



DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plan Local d'Urbanisme (PLU) SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

doit être compatible avec les documents suivants :

L.131-4 du CU

Schéma Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
Plan de Déplacement Urbain (PDU)
Plan Local de l'Habitat (PLH)
Zones de Bruit des Aérodrômes (ZBA)

L.131-5 du CU

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

L.131-2 du CU

Prise en compte

- Schémas Régionaux Aménagement Développement Durable.
- Schémas Régionaux Cohérence Ecologique.
- Schémas Régionaux Développement Aquaculture Marine.
- Programmes d'équipement Etat, Collectivités territoriales.
- Schémas Régionaux Carrières.
- Schémas Départementaux Accès Ressource Forestière.

L.131-1 du CU

Compatibilité

- Loi littoral, Loi montagne.
- SDRIF.
- Chartes Parcs Naturels Régionaux.
- Chartes Parcs Naturels Nationaux.
- Gestion Equilibrée Ressource Eau (SAGE, SDAGE)
- Plan Gestion Risques Inondations (PGRI)
- Mise en Valeur des Paysages.

COMPATIBILITE SDRIF

Sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comme sur les autres communes, le SDRIF prescrit des orientations communes telles que :

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ;
- La densification des espaces déjà urbanisés ;
- L'accroissement des capacités d'accueil en matière de population et d'emploi.

Sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX à l'horizon 2030, le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE prévoit en densification.

L'augmentation de la densité humaine de 15% correspondrait à l'accueil de **209 personnes supplémentaires** dans l'espace urbanisé à optimiser de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX.

L'augmentation de la densité d'habitat de 15% correspondrait à l'accueil de **78 logements supplémentaires** dans l'espace urbanisé à optimiser.

COMPATIBILITE SDRIF

Sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX à l'horizon 2030, le Schéma Directeur de la Région ILE DE FRANCE prévoit en extension:

Avec une superficie urbanisée de référence de 72 hectares, le potentiel d'extension de 10% permis par le SDRIF (5% pour les pôles de centralité, et 5% pour la proximité de la gare) à l'horizon 2030 sur le centre bourg de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est donc au maximum de 7,2 hectares.

LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX s'organise selon les 7 objectifs :

II.1 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POUR UN MEILLEUR ÉQUILIBRE HABITAT/EMPLOI

- Favoriser et maintenir les 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.

LE PADD

II.2 DÉVELOPPER LE TISSU URBAIN EN COHÉRENCE AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

- La commune souhaite une croissance annuelle modérée de 0.55% entre 2013 et 2030 pour atteindre environ 1320 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 115 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030.
- Permettre la diversification des anciens corps de ferme.
- Préserver la morphologie urbaine ancienne des bourgs et des hameaux de MONTRETOUT et d'ARPENTIGNY et des fermes isolées,
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens,
- Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire,
- 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,
- Permettre l'extension des équipements existants pour répondre aux besoins des scolaires et de la population.

LE PADD

II.3 AMELIORER LES DEPLACEMENTS 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 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 PRESERVER 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
- 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 trames vertes et bleues,
- Préserver le caractère naturel des fonds de jardin,
- Préserver le caractère écologique des grands massifs boisés,
- Préserver les espaces naturels par la limitation des extensions des constructions existantes,
- Prendre en compte le Plan de Surfaces Submersibles dans l'organisation et l'aménagement,

LE PADD

II.5 DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIE.

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE développement et la Communauté d'agglomération,
- 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 PROTEGER 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

LE PADD

II.7 MODERATION 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,

Les surfaces naturelles consommées entre 2013 et 2030 vont représenter environ 1.4 hectare sur les 7,2 ha du SDRIF.

OAP 1 RUE PASTEUR

SCHEMA DE PRINCIPE OAP Rue Pasteur

1/500
(0,35 ha) 20 log/ha

Receptivité 6 logements maximum

 Limite de zone (PLU)

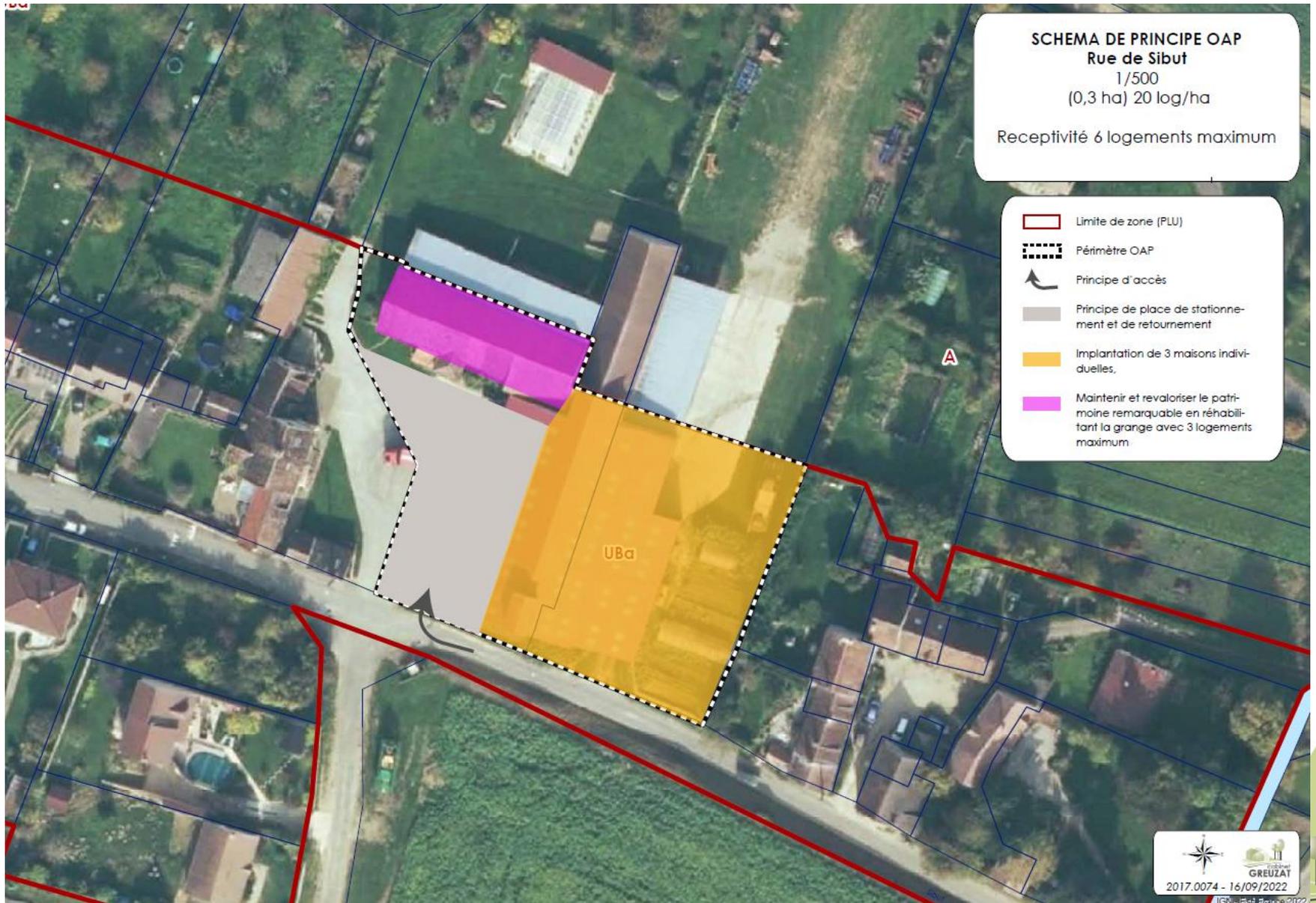
 Périmètre OAP

 Aménagement de la zone en habitat en respectant une densité maximal de 20 log / ha soit 6 logements maximum



UBa

OAP 2 RUE DE SIBUT



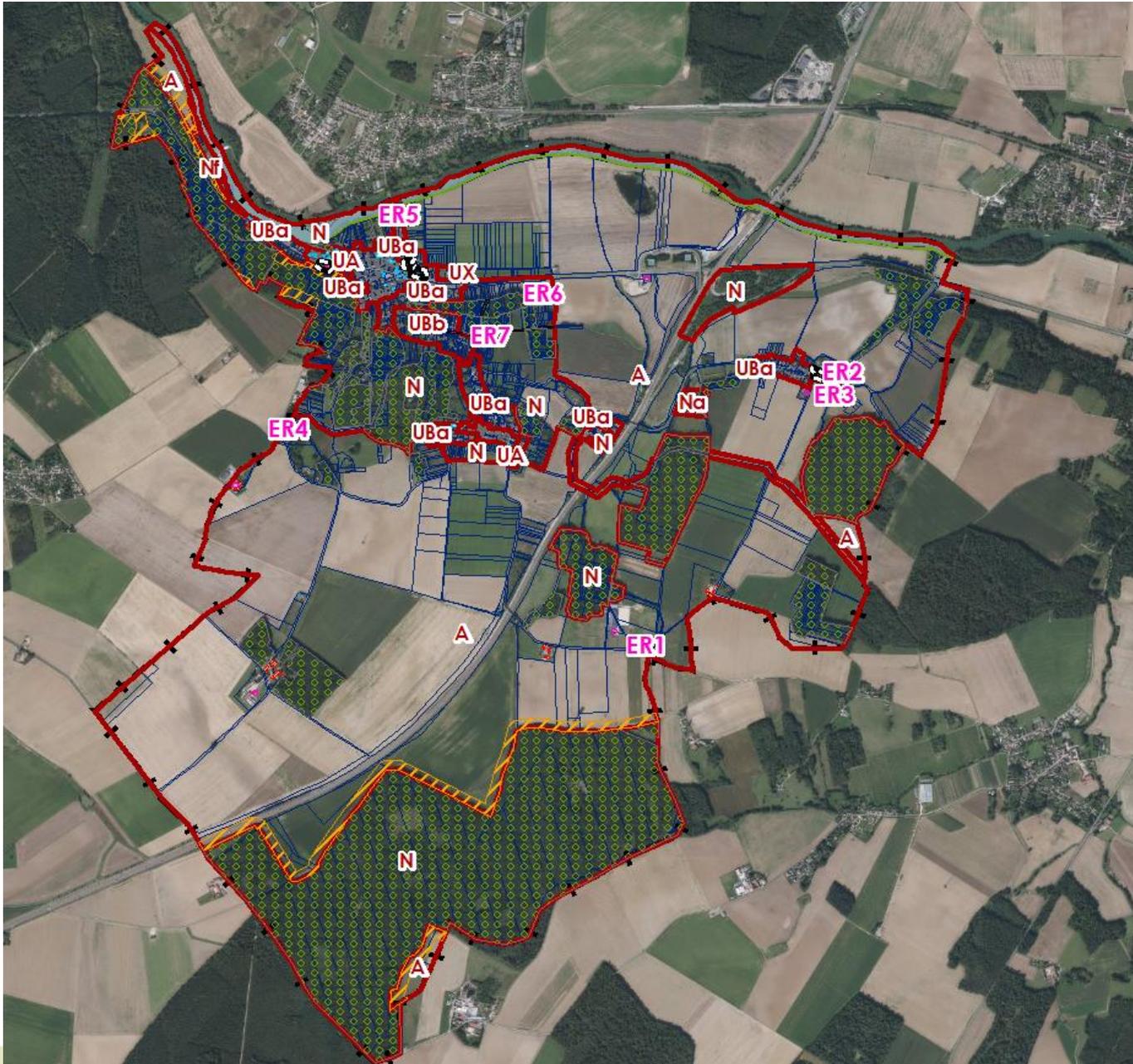
OAP 3 RUE DES VALLEES



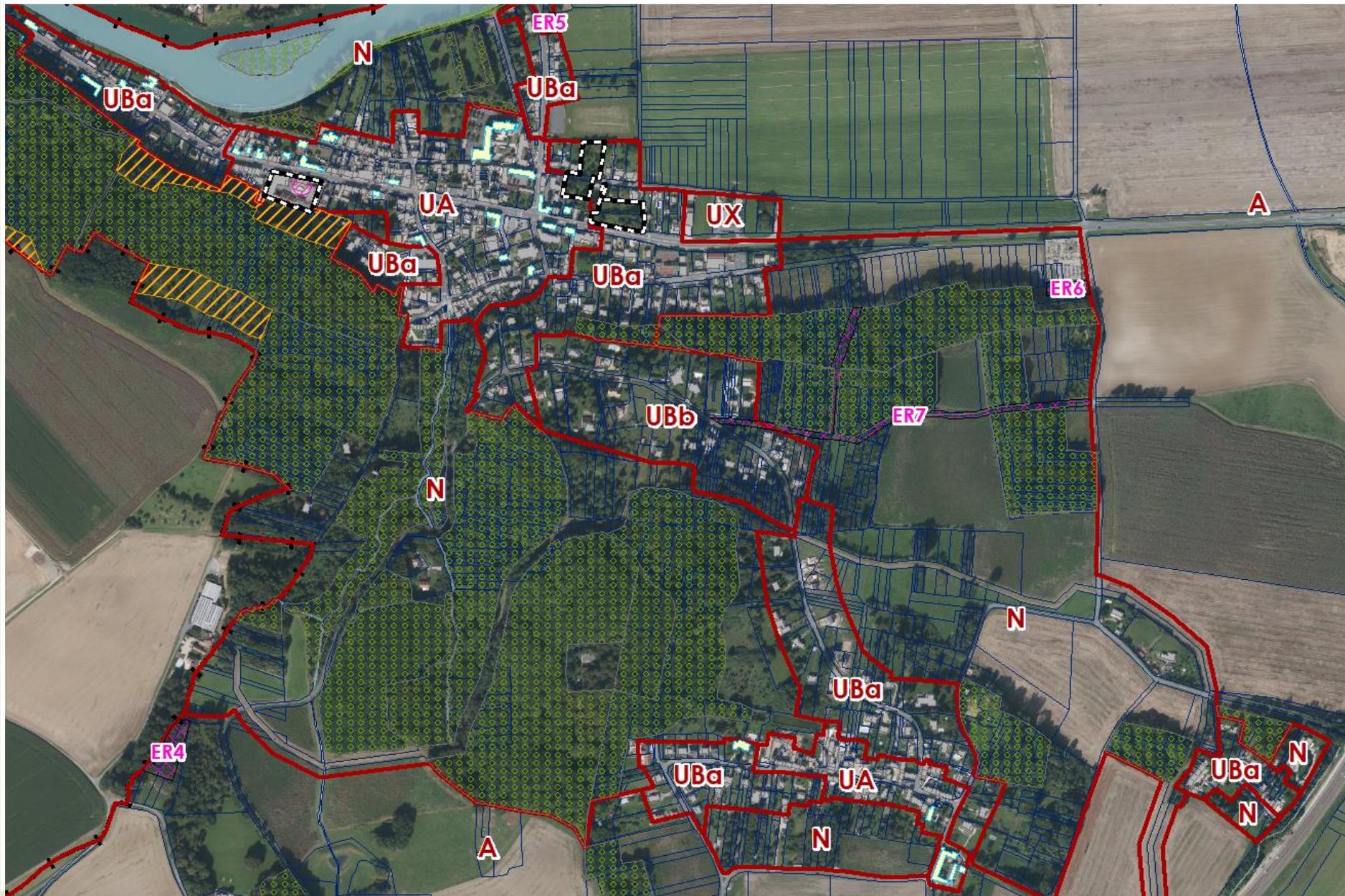
OAP 4 RUE DES VALLEES



LE PLAN DE ZONAGE



LE PLAN DE ZONAGE



QUESTIONS ?