

FORMULAIRE « DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS DES PLU »

1. Intitulé du dossier	
Procédure concernée	Territoire concerné
Elaboration de PLU	Commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux
Date de prescription du PLU	Délibération en date du 27/05/2014
Date du débat du PADD	Débat du PADD le 19/12/2017

2. Identification de la personne publique responsable	
Personne Publique responsable	
Courriel	
Personne à contacter + courriel	

3. Caractéristiques principales de la procédure	
3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la commune concernée	SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	1272 habitants au 1 ^{er} janvier 2017. L'évolution de la population de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX se caractérise par : <ul style="list-style-type: none"> - Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX a connu deux périodes importantes de croissance de population : - entre 1982 et 1990, avec 234 habitants supplémentaires en 8 ans, - entre 1975 et 1982, avec 145 habitants supplémentaires en 8 ans. - Depuis 2013, la commune connaît une croissance démographique positive avec 114 habitants supplémentaires en 4 ans.
Superficie du territoire	1336 hectares
3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement	
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX s'organise selon les 7 objectifs suivants :	
1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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.

Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire

- La commune souhaite une croissance modérée pour atteindre environ 1550 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 300 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030.
- Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat de 15% soit environ (209 personnes ou 78 nouveaux logements), au sein du tissu urbain existant en compatibilité avec le SDRIF en assurant le maintien d'espaces en terre entre 2013 et 2030.
- Permettre la diversification des ancien corps de ferme
- Préserver la morphologie urbaine ancienne des bourgs et des hameaux de MONTRETOU 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 1,15 hectare environ en extension du tissu urbain avec une programmation adaptée aux équipements communaux et la création de 17 nouveaux logements.
- Maintenir une zone de développement future rue de la côte fleurie, dans le prolongement de la zone de développent prévue.
- 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.

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,

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,

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 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,

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

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,

- Prévoir un secteur de 1,15 hectare de surface en extension (1AU) et autoriser les extensions limitées en respectant les objectifs du SDRIF (7,2 hectares maximum).

Les surfaces naturelles consommées depuis ces 10 dernières années (2009/2019), représentent environ 3.4 hectares environ pour le centre-bourg et les hameaux.

Le projet va entraîner la consommation de 6,85 hectares (1,15 ha de zone 1AU, 1,4 ha zone UBa Côte fleurie déjà urbanisé et 4,30 ha de zone 2AU) sur la période 2013 à 2030 conformément au SDRIF (7,2 hectares).

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

La commune possède actuellement un PLU opposable et souhaite le réviser, afin de le mettre en conformité le document d'urbanisme avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires des Lois Grenelle 1 et 2, de la Loi SRU, de la Loi ALUR et du SDRIF 2013.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s)

Le projet de PLU reprend le zonage PLU opposable et souhaite ouvrir à l'urbanisation en extension 2,55 hectares (UBa et 1AU) et 4,30 hectares (2AU) sur 7,2 hectares d'autorisé en conformité avec les objectifs du SDRIF 2013. Sachant que depuis 2013 la commune a déjà ouvert la zone UBa de 1,4 hectare. La zone 2AU du PLU opposable est maintenue, le PLU en cours d'élaboration sera soumis à l'avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDPENAF) pour avis conforme car présent dans l'aire AOC AOP Brie de Meaux. De plus le projet prévoit la création de STECAL sur un espace bâti existant, par conséquent la CDPENAF devra donner une réponse sur ces deux thèmes. Il n'y a pas d'autres procédures en cours.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

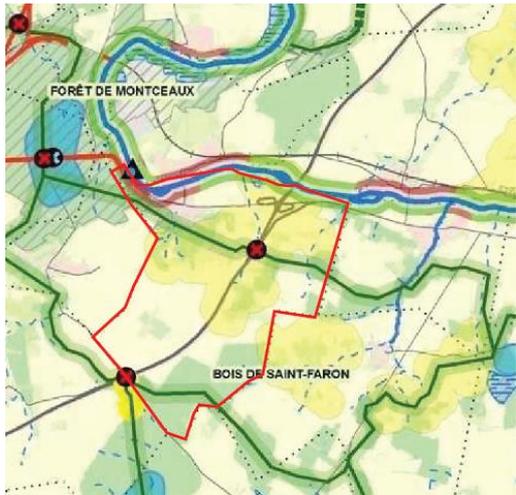
Un SDRIF, approuvé le 27/12/2013,
 Un PDUIF arrêté inter préfectoral du 19 juin 2014,
 Un SDAGE du Bassin SEINE-NORMANDIE, approuvé le 20 novembre 2009,
 Un SRCE adopté par le Préfet de Région le 21 octobre 2013,
 Un SRCAE approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012.

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

La commune est couverte par le un Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de son élaboration.

4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate

immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :			de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Zone Natura 2000		x	Pas de site Natura 2000 sur le territoire. Le site le plus proche se situe à 3 km à vol d'oiseau.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	Pas de réserve naturelle régionale ou nationale, ni de Parc naturel régional sur le territoire.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		Le territoire de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est concerné par une ZNIEFF de type 2, « La Forêt domaniale de Montceaux ». Pas de présence de ZNIEFF de type 1.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	La commune n'est pas concernée par un arrêté de protection de biotope.
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		<p>A l'échelle de la région ILE DE FRANCE, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) définit sur le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Des milieux à préserver, ■ Un réservoir de biodiversité, ■ Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ■ Un point de fragilité des corridors arborés, ■ Une mosaïque agricole sur tout le territoire, ■ Des corridors de la sous trame arborée.  <p>Dans le cadre du PLU et du zonage et règlement, ces éléments sont repris afin de protéger la TVB du territoire.</p>
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ?		x	Pas de repérage écologique réalisé sur la commune.

(Joindre le rapport et/ou les conclusions)			
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 la présence d'enveloppes d'alertes de zones humides de classe 2, 3, et 5 sur le territoire. Le secteur prévu en extension (zone 1AU) a fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide afin de déterminer la présence ou non de zone humide. Ce secteur n'est pas concerné par la présence d'une zone humide avérée, d'un point de vue pédologique et floristique. (Cf étude jointe)
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	La commune n'est pas concernée par la présence d'espace naturel sensible.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		x	La commune n'est pas concernée par la présence d'un monument historique inscrit au patrimoine UNESCO.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	La commune n'est pas concernée par la présence d'un monument ou d'un site historique classé.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	Aucun site inscrit n'est recensé sur le territoire de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	La commune n'est pas concernée par une ZPPAUP ni par une AVAP sur son territoire.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	La commune n'est pas concernée par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		x	Il est demandé dans le SDRIF de protéger les boisements sur le territoire. La commune protège l'ensemble de ses boisements par une prescription de type EBC.
Plan paysage (cf. circulaire		x	La commune n'est pas concernée par

du 17/12/12 de la DGALN)			un Plan Paysage sur son territoire.
--------------------------	--	--	-------------------------------------

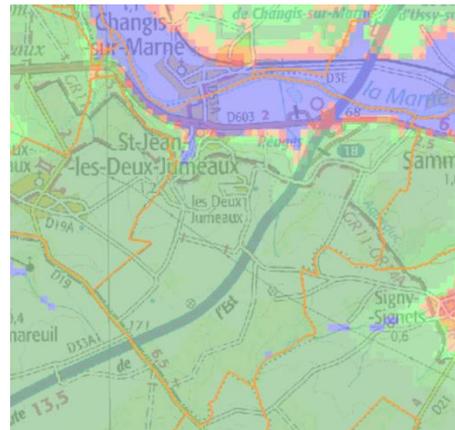
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La commune est concernée par quatre sites potentiellement pollués, aucun projet de développement n'est prévu sur ces sites.
Anciens sites industriels et activités de services		x	La commune n'est pas concernée par la présence d'un site BASOL.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	x		La commune est concernée par un secteur de carrière alluvionnaire. Aucun projet n'est prévu sur ce secteur.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	La commune n'est pas concernée.

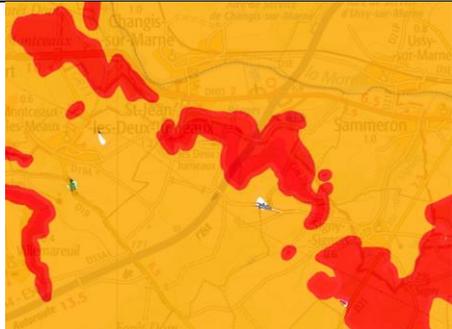
4.4. Ressource en eau			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comporte un captage d'eau potable en activité autour duquel s'appliquent deux périmètres de protection (rapproché et immédiat).
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		x	La qualité des cours d'eau et nappe phréatiques sur le territoire est de bonne qualité quantitativement et biochimiquement.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	La commune n'est pas concernée par un captage prioritaire Grenelle

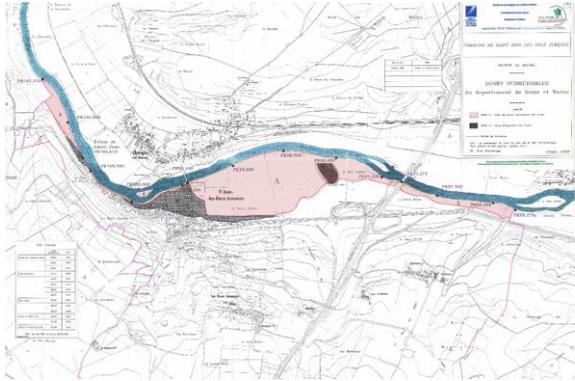
Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		La communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie dispose de la double compétence eau potable et assainissement collectif, qu'elle exerce en confiant sa gestion à des « fermiers ». Auparavant il s'agissait de la communauté de communes du Pays

			<p>Fertois qui exerçait cette compétence.</p> <p>L'eau potable, pour les 14 communes du Pays FERTOIS, provient du puits principal de CHAMIGNY (qui couvre 88 % de la production), et des puits secondaires de CAUMONT-SAINTE-AULDE (10%) et MERY-LUZANCY (2 %). Les stations de pompage puisent l'eau dans les puits et la traitent avant de l'acheminer dans des réservoirs où elle est stockée.</p> <p>La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX possède sur son territoire un captage au Nord-Est de l'agglomération qui fait l'objet de périmètres de protection. Ce dernier ne dessert cependant pas la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX.</p> <p>Le réseau d'eau est suffisant pour assurer les besoins futurs de la commune. Les deux secteurs d'extension sont desservis par le réseau d'eau potable le long de la rue de la côte Fleurie et de la rue du cimetière. L'augmentation humaine dans le cadre du PLU (densité + extension) est possible car le réseau d'eau potable est suffisant.</p>
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	La commune n'est pas concernée par une zone de répartition des eaux.
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	<p>La majeure partie du territoire urbanisé de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est équipée de réseaux séparatifs (eaux usées ≠ eaux pluviales).</p> <p>Quatre postes de refoulement sont présents sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> rue de l'ECLUSE, foyer SAINT MICHEL, rue PIERRE ET MARIE CURIE, ARPENTIGNY. <p>Le hameau de MONTRETOUT est équipé d'un réseau séparatif qui dirige les eaux usées vers la station d'épuration de</p>

			<p>boues activées d'une capacité de 250 équivalents habitants</p> <p>Le hameau d'ARPENTIGNY est équipé d'une station de 50 équivalents habitants filtrant par des roseaux plantés.</p> <p>Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comporte deux stations d'épuration :</p> <p style="padding-left: 40px;">Station de MONTRETOUT : 250 eq/hab, 50 % de charge,</p> <p style="padding-left: 40px;">Station d'ARPENTIGNY : 50 eq/hab, 30 % de charge.</p> <p>La station de CHANGIS / SAINT JEAN se trouve sur le territoire de CHANGIS-SUR-MARNE et a une capacité de 2 700 eq/hab, 50 % de charge.</p> <p>Le réseau d'assainissement pourra supporter l'augmentation humaine lié au projet de PLU.</p>
--	--	--	---

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
<p>Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?</p>	X		<p>Risques d'inondation, de mouvements de terrain, séisme, et carrière souterraines.</p> 

			 <p>Une seule catastrophe naturelle concernant les mouvements de terrain a été arrêtée en 1999, sur le territoire, lors de la tempête qui a touchée toute la FRANCE cette année-là. La commune est soumise à un risque moyen et fort de retrait gonflement des argiles.</p> <p>La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est en zone de sismicité très faible niveau 1 qui n'impose aucune exigence sur le bâti, quel que soit sa catégorie d'importance.</p> <p>La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est concernée par un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Une de ces carrières a été localisée au lieudit « les DEUX JUMEAUX ».</p> <p>Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX recèle de nombreux boisements mais seuls le bois de MEAUX (une partie de la forêt domaniale de MONTCEAUX) et le bois de SAINT FARON sont identifiés comme des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p> <p>Une lisière de protection de 50 mètres devra s'appliquer autour de ces bois, en dehors des sites urbains constitués. Les autres espaces boisés de qualité, repérés sur la photo aérienne feront l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).</p>
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers)	x		La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est concernée par la servitude du Plan de Surfaces

<p>approuvés ou en cours d'élaboration ?</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>  <p>Le territoire communal de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMENTAUX est concerné par les périmètres de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « COULOMMES VAUCOURTOIS » accordée à PETROREP, - « CHATEAU-THIERRY » accordée à TOREADOR ENERGY FRANCE.
<p>Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?</p>	<p>X</p>	<p>La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMENTAUX est concernée par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation au titre des voies suivantes :</p> <p>L'autoroute A4 est classée en voie de type 2 avec des secteurs de bruit de 250 mètres de large,</p> <p>La départementale 603 est classée en voie de type 2 en centre-ville et de type 3 en entrée et sortie de ville avec des secteurs de bruit de 250 à 100 mètres de large,</p> <p>La voie SNCF « LE SEC à STRASBOURG » est classée en voie de type 1 avec des secteurs de bruit de 300 mètres affectant une partie Nord du territoire.</p>

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 n'est pas concernée par la présence d'un PEB.

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lesquels(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés		x	La commune n'est pas concernée par des enjeux spécifiques relevés
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		x	La commune n'est pas concernée par un PCET, agenda 21, réseaux de chaleur. La commune devra prendre en compte dans son élaboration le SRCAE.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	La commune n'est pas concernée par la présence ou le projet d'un parc éolien ou photovoltaïque.
4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain			
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)			
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?	<p>Permettre une densification des espaces déjà urbanisés, en limitant la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels sur 1,15 hectares d'extension dans le cadre du PLU (zone 1AU) et 1,40 en zone Uba (déjà réalisé) et 4,30 hectares à long terme (zone 2AU).</p> <p>Le SDRIF permet à Saint-Jean les deux Jumeaux une consommation d'espace de 10% de la superficie de référence soit 7,2 hectares.</p> <p>La commune ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation la pastille préférentielle de 25 hectares permis par le SDRIF.</p> <p>Parmi ces 1,15 hectares d'extension destinée à une future zone d'habitat (1AU) il est prévu une densité de 15 logements par hectares soit environ 17 logements. Depuis le 27 décembre</p>		

2013, date de référence du SDRIF la commune a ouvert à l'urbanisation 1,4 hectare en zone UBa pour des projets d'habitat, par conséquent cette superficie consommée est intégrée dans notre calcul et dans notre enveloppe d'extension.

A noter, le projet de PLU de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux maintient sa zone 2AU de son PLU opposable en modifiant de peu le périmètre. Cette zone 2AU d'une superficie de 4,30 hectares est considérée en extension dans le cadre du PLU, mais ne pourra s'ouvrir qu'après modification du PLU.

Par conséquent, malgré l'urbanisation immédiate de 2,55 hectares (UB et 1AU), le projet de PLU ouvre en extension 6,85 hectares sur les 7,2 hectares permis par le SDRIF.

Aucun projet n'est envisagé sur la zone 2AU dans ce présent PLU. Afin d'ouvrir cette zone 2AU un projet de modification de PLU devra être mis en place, avec une nouvelle demande d'examen au cas par cas auprès de la DRIEE et un nouveau passage également en CDPENAF.

Les zones d'extension du projet de PLU de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux



1,4 hectare déjà urbanisé
1,15 hectare en zone 1AU avec projet d'OAP sur ce secteur.
Une zone 2AU de 4,30 hectares avec

	<p>ouverture différée.</p> <p>Le PLU permet la densification du tissu urbain existant, pour l'accueil d'environ 78 nouveaux logements ou 209 nouveaux habitants/emplois correspondant à l'augmentation des 15 % de la densité d'habitat et de la densité humaine. (objectif SDRIF). L'urbanisation est en continuité du tissu urbain.</p> <p>La commune est tout de même bloquée en terme de développement, comprise entre la Marne et la plaine naturelle/agricole, le tissu urbain est déjà bien densifier. Des secteurs (OAP) sont prévus en densification, il s'agit de d'exploitations agricoles en activité situées dans le tissu urbain qui pourront muter dans les prochaines années. En cas de cessation d'activité et de projet de réalisation d'habitat une densification de ces secteurs devra s'opérer en respectant 12 logements par hectare.</p> <p>En 2013 la commune comptait 1158 habitants (INSEE), en 2017 la commune compte 1272 habitants (INSEE) soit une augmentation de 114 habitants supplémentaires. Le projet prévoit une croissance modérée de + 300 habitants à l'horizon 2030. Le secteur d'extension (1AU 1,15 ha) permettra la création de 17 logements soit 42 habitants supplémentaires. Les zones OAP en densification permettront l'accueil de 11 logements soit 28 habitants supplémentaires. La zone Uba de 1,4 hectares permet a permis la réalisation de 12 logements soit 30 habitants supplémentaires</p> <p>Tous les boisements sur le territoire seront protégés au titre des EBC. Les plaines agricoles seront maintenues et le règlement adapté de façon à ce que seul les activités agricoles et forestières soient autorisées.</p> <p>Les cours d'eau, aqueduc de la Dhuis</p>
--	---

	<p>sont également pris en compte avec un retrait obligatoire afin de protéger les berges et la ripisylves.</p> <p>La commune est concernée par la protection liée à la Marne et prend en compte le PSS de la Marne dans son élaboration.</p>
<p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>Depuis les 10 dernières années, la commune enregistre une consommation de 4,8 hectares liée à l'habitat. Le lotissement le long de la rue de la Côte Fleurie sur 1,40 hectare est intégré dans la consommation du PLU.</p> <p>Le projet se veut moins ambitieux avec la consommation de 1,15 hectares d'espaces agricoles et naturels entre maintenant et 2030.</p> <p>La zone 2AU de 4,30 hectares ne vient pas s'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU.</p> <p>Par rapport aux tendances passées, la commune ne souhaite pas apporter un grand changement sur son projet de PLU.</p> <p>La commune maintient la protection des bâtiments remarquables, activités agricoles etc...</p>
<p>Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>Accueillir environ 209 habitants et/ou employés, à l'horizon 2030, et 78 logements en compatibilité avec le SDRIF en densification du centre-bourg et des rues adjacentes entre 2013 et 2030.</p> <p>Ouverture de 2,55 hectares d'extension à l'urbanisation pour des projets d'habitats entre 2013 et 2030 correspondant à 1,40 hectare de zone UB et 1,15 de zone 1AU.</p>
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</p>	
<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p>Dans le cadre de ce PLU, l'ouverture à l'urbanisation représente 1,15 hectare (zone 1AU) dans la continuité du tissu urbain correspondant à l'enveloppe de 10% d'extension permise par le SDRIF</p>

	<p>pour le territoire.</p> <p>La zone de 1,4 hectare en zone UB a été ouverte dans le cadre du précédent PLU mais elle est comptabilisé en consommation d'espace dans le cadre de ce présent PLU.</p> <p>Une zone d'extension future sur 4,3 hectares (2AU) est également prévue mais ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>La zone 1AU a fait l'objet d'une étude de détermination de zone humide, la zone n'est pas concernée par la présence de zones humides selon les deux critères floristiques et pédologiques.</p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?</p>	<p>Une cartographie des potentialités de développement (dents creuses...) a été réalisée sur le territoire, il y a environ 0,8 hectare de potentialités de densification sur Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, a cela s'ajoute deux secteurs en densification reprenant deux corps de ferme sur une superficie de 0,9 ha. Ces potentialités permettront à terme de pouvoir répondre aux objectifs du SDRIF concernant l'augmentation de 15% de la densité humaine et d'habitat de référence.</p> <p>Des projets de densification ont eu lieu depuis le 27 décembre 2013 entraînant le gain de 109 habitants entre 2016 et 2017 (INSEE). D'ici 2030 les 208 personnes en densification correspondant au 15% de l'augmentation de la densité humaine (SDRIF) seront atteints.</p>
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...).</p>	<p>Les parcelles en extension sont situées dans la continuité du tissu urbain, il s'agit de parcelles agricoles et naturelles. D'un point de vue agricole et naturel ces parcelles ne viendront pas mettre en péril les exploitations agricoles. Les parcelles sont toutes desservies par les réseaux.</p>
<p>5. Liste des pièces transmises en annexe</p>	
<p>Rapport de présentation (Etat des lieux PDF)</p>	

Projet de PADD débattu. (Papier et PDF)

Projet d'OAP zone 1AU (Papier et PDF)

Projet de zonage (Papier et PDF)

Projet de règlement (CD PDF)

La commune souhaite densifier son territoire et permettre l'extension mesurée de la commune sur 1,15 hectare et maintenir sa zone d'urbanisation future 2AU sur 4,30 hectares. La commune a lancée des études de détermination de zones humides sur son projet d'extension afin de lever les doutes et ne pas venir impacter une zone humide potentiellement avérée. La commune à élaborer son PLU en s'attachant à préserver au mieux son cadre et son environnement. La commune souhaite mettre en place des protections paysagères, des espaces boisés classés, la protection du patrimoine bâti et préserver au mieux les espaces naturels par un règlement adapté.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale du PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX.