



**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](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)**  
**Web : [www.cabinet-greuzat.com](http://www.cabinet-greuzat.com)**

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil communautaire  
en date du 10/02/2026*

*Le président,*

## SOMMAIRE

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

## 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. 151-5 du Code de l'Urbanisme, (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023) assigne au PADD les objectifs suivants :

- Définir un projet global d'aménagement du territoire conciliant développement urbain, qualité paysagère et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en préservant les continuités écologiques.
- Organiser le développement de l'habitat, des mobilités, des équipements et des activités économiques, en assurant un fonctionnement cohérent, attractif et durable du territoire.
- Réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, en luttant contre l'étalement urbain et en fixant des objectifs chiffrés de modération foncière.
- Prioriser la densification et le renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les friches, les dents creuses et les locaux vacants avant toute ouverture à l'urbanisation.
- Valoriser les spécificités locales, notamment paysagères, patrimoniales et environnementales, afin de préserver l'identité du territoire.
- Anticiper l'adaptation au changement climatique et aux risques naturels, notamment le recul du trait de côte lorsque le territoire est concerné.

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 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

*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 20 décembre 2023 :

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 :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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 ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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, notamment les services aux familles, 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## **II 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'endiguement du mitage anarchique des zones naturelles et boisées, en préservant strictement certains espaces et en permettant à d'autres 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- Modérer 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**

- La commune souhaite une croissance annuelle modérée de 0.55% entre 2014 et 2030 pour atteindre environ 1320 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 110 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030.
- Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat en compatibilité avec le SDRIF en assurant le maintien d'espaces en terre 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,
- 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 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 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,

#### **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 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,
- La commune entend montrer l'exemple en intégrant les énergies renouvelables et les dispositifs de performance énergétique dans les projets de construction ou de rénovation des bâtiments publics.
- La commune encourage le développement d'une production d'énergie renouvelable locale, afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de renforcer l'autonomie énergétique du territoire.

#### **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,

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



COMMUNE DE SAINT-JEAN-LES-DEUX-  
JUMEAUX  
PADD

Développer le tissu urbain en cohérence avec les  
spécificités du territoire

 Contenir l'urbanisation du tissu urbain existant

Améliorer les déplacements et les circulations

 Valoriser les entrées de ville le long de la RD603

 Aménager une liaison douce en bord de Marne  
entre Saint-Jean et Sammeron

 Prendre en compte l'échangeur autoroutier et les  
infrastructures associées

Préserver les espaces naturels et agricoles

 Protéger les massifs boisés (bois de Meaux,  
Saint-Faron, Montretout)

 Prendre en compte les espaces agricoles de la  
vallée

 Prendre en compte les continuités écologiques  
TVB

 Préserver les abords de la Marne, les rus et  
l'aqueduc de la Dhuis

