



Mairie de ST-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX
46 rue Raymond Poincaré
77660 ST-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX 3- OAP



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

Le président



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

A. INTRODUCTION.....	3
A.I. OAP 1 : RUE PASTEUR.....	4
A.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	4
A.I.2. LA PROGRAMMATION	4
A.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4
A.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 1 RUE PASTEUR	5
A.II. OAP 2 : RUE DE SIBUT.....	7
A.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	7
A.II.2. LA PROGRAMMATION	7
A.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	7
A.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE DE SIBUT.....	8
A.III. OAP 3 : RUE DES VALLEES.....	10
A.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX	10
A.III.2. LA PROGRAMMATION	10
A.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	10
A.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 RUE DES VALLEES	11
A.IV. OAP 4 ENVIRONNEMENTALE	13

A. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent :

- **OAP 1 secteur UA rue Pasteur**
- **OAP 2 secteur UBa rue de Sibut**
- **OAP 3 secteur UBa rue des Vallées**
- **OAP 4 secteur UBa rue des Vallées**

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commune,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

A.I. OAP 1 : RUE PASTEUR

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre une partie de la zone UA du PLU de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A.I.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située en entrée du village, le long de la RD 603 dans la tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 1) couvre aujourd'hui un espace artificialisé composé de bâtiments agricoles et d'une cour. Sa situation en centre-bourg, à quelques mètres des commodités, confère au site un enjeu important pour le développement du territoire.

Le périmètre de l'OAP1 totalise 0.35 hectare en densification du tissu urbain. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux. L'OAP devra respecter une densité de 20 logements par hectare.

A.I.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 1 permettra l'accueil de 6 logements.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	6

Les dispositions édictées dans l'OAP1 viennent en complément du règlement de la zone UA dans laquelle le secteur est situé.

A.I.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le corps de ferme pourra être réhabiliter ou démoli afin de créer au maximum 6 logements tout en respectant les contraintes réglementaires qui s'appliquent à la zone UA. Dans un souci de faisabilité du futur projet, il n'est pas possible de préciser l'implantation des futures constructions, les bâtiments existants pouvant être soit conservés, soit démolis selon les choix retenus lors de la phase opérationnelle.

La mixité fonctionnelle.

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 6 logements en respectant une moyenne de 20 logements par hectare sur la zone. La commune encourage la réalisation de petits logements adaptés aux seniors ou aux jeunes ménages.

La qualité environnementale et prévention des risques.

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement.

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions. Un minimum de 12 places de stationnement devra être aménagé dans l'OAP.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 250 mètres du site d'étude.

Les dessertes en véhicules, piétonnes.

L'accès de l'OAP1 se réalisera par l'accès déjà existant débouchant sur la RD 603, cet accès s'inscrit dans la continuité de la Rue PASTEUR.

L'accès débouchera sur une cour commune qui desservira l'ensemble des futurs lots. Cette place centrale permettra aux véhicules de faire directement demi-tour sur site.

Du site, les circulations piétonnes pourront rejoindre la rue Pasteur.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue PASTEUR.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées devront faire l'objet d'une bonne gestion.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Saint Jean les deux Jumeaux.

A.I.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE 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

UA

N

UBa



2017.0074 - 16/09/2022

A.II. OAP 2 : RUE DE SIBUT

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre une partie de la zone UBa du PLU de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située dans le hameau de Montretout, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre aujourd'hui un espace artificialisé composé de bâtiments agricoles et d'une cour. Le bâtiment agricole va être dans les prochaines années en cessation d'activité, et afin d'éviter une urbanisation trop conséquente sur ce site, la commune a mis en place une OAP afin de contraindre l'aménagement.

Le périmètre de l'OAP2 totalise 0.30 hectare en densification du hameau. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux. L'OAP devra respecter une densité de 20 logements par hectare.

A.II.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 2 permettra l'accueil de 6 logements par réhabilitation des bâtiments existant repérés sur le schéma de l'OAP.

Typologie d'habitat	Répartition en %	Nombre de logements
Individuel	100%	6

Les dispositions édictées dans l'OAP2 viennent en complément du règlement de la zone UBa dans laquelle le secteur est situé.

A.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération au coup par coup ou d'un aménagement d'ensemble.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le site est concerné par la présence d'une grange, donnant au territoire un beau patrimoine. Cette grange devra être maintenue et revalorisée, une réhabilitation de celle-ci pourra être réalisée sans excéder 3 logements maximum.

Un espace de stockage pourra également se convertir en logement à raison de 3 logements maximum.

La mixité fonctionnelle.

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 6 logements en respectant une moyenne de 20 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques.

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement.

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements.

La desserte en transports en commun

Pas de transport en commun à proximité.

Les dessertes en véhicules, piétonnes.

L'accès de l'OAP2 se réalisera par l'accès déjà existant débouchant sur la rue de Sibut.

L'accès débouchera sur une cour commune qui desservira l'ensemble des futurs lots. Cette place centrale permettra aux véhicules de faire directement demi-tour sur site.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue DE SIBUT.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées devront faire l'objet d'une bonne gestion.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble ou au coup par coup.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Saint Jean les deux Jumeaux.

A.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 RUE DE SIBUT

SCHEMA DE PRINCIPE OAP**Rue de Sibut**

1/500

(0,3 ha) 20 log/ha

Receptivité 6 logements maximum

-  Limite de zone (PLU)
-  Périmètre OAP
-  Principe d'accès
-  Principe de place de stationnement et de retournement
-  Implantation de 3 maisons individuelles,
-  Maintenir et revaloriser le patrimoine remarquable en réhabilitant la grange avec 3 logements maximum

UBa

A



2017.0074 - 16/09/2022

A.III. OAP 3 : RUE DES VALLEES

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre une partie de la zone UBa du PLU de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

A.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située dans le centre-ville de la commune à proximité immédiate de la mairie et de l'école, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre aujourd'hui un espace naturel de fonds de jardins.

Le périmètre de l'OAP 3 totalise 0.63 hectare en densification du village. Cette OAP pourra être mise en œuvre à court terme, en raison de la proximité immédiate des réseaux.

A.III.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux besoins de la commune, le secteur de l'OAP 3 permettra l'implantation d'équipements collectifs (Groupe scolaire et Péri-Scolaire) de la commune.

Les dispositions édictées dans l'OAP 3 viennent en complément du règlement de la zone UBa dans laquelle le secteur est situé.

A.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le site est concerné par la présence d'espace vert de fonds de jardins, enclavé entre la rue Pasteur, rue des vallées et des habitations. Ce site se situe à proximité immédiate de l'école et de la mairie.

La mixité fonctionnelle.

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation d'équipements collectifs pour apporter une nouvelle offre à la commune.

La qualité environnementale et prévention des risques.

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site devra faire l'objet d'une détermination de zone humide afin de ne pas venir impacter une zone humide avérée. Le site se situe sur la zone d'expansion des crues en zone B, par conséquent l'aménagement de ce site devra respecter les dispositions du PSS.

Les besoins en matière de stationnement.

Le règlement de la zone UBa viendra apporter les contraintes réglementaires liées au stationnement.

La desserte en transports en commun

Présence du transport collectif à proximité immédiate du futur équipement communal.

Les dessertes en véhicules, piétonnes.

L'accès de l'OAP3 se réalisera par la rue des Vallées, un accès piéton pourra être mis en place le long de la rue Pasteur.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Rue DES VALLEES.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées devront faire l'objet d'une bonne gestion.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble ou par phase comme le montre le schéma.

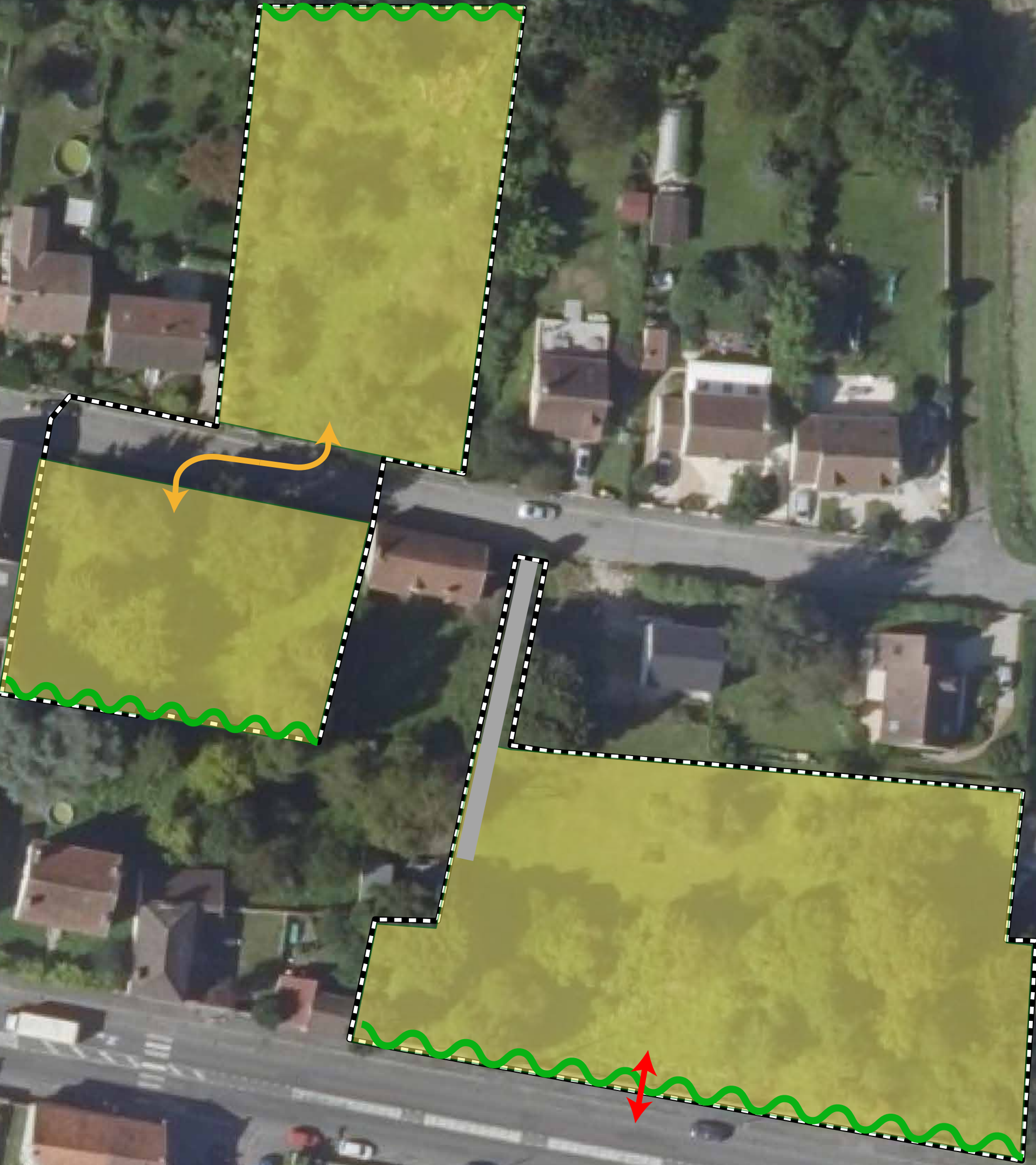
Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU de Saint Jean les deux Jumeaux.

A.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 RUE DES VALLEES

SCHEMA DE PRINCIPE OAP
Rue des Vallées
1/500
(0,63 ha)

-  Limite de zone (PLU)
-  Périmètre OAP
-  Voie à créer
-  Implantation d'équipements collectifs (Groupe Scolaire et Péri-scolaire)
-  Principe de création d'une frange végétale
-  Prévoir un accès piéton
-  Principe d'accès à la zone via la rue des Vallées



A.IV. OAP 4 ENVIRONNEMENTALE

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES EN EAU

Poursuivre les actions de restauration et de mise en valeur des milieux aquatiques (cours d'eau, fossés, zones humides), afin de garantir leur continuité écologique et de renforcer leurs fonctions hydromorphologiques et environnementales.

Ces interventions contribuent notamment à la qualité de l'eau, la prévention des inondations, le maintien de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Développer également des projets de requalification des berges, à la fois sur les plans écologiques et paysager, pour faire de ces espaces des lieux de nature accessibles, propices à la promenade, aux loisirs et au bien-être des habitants.

PRÉSERVER LA PLAINE AGRICOLE ET SOIGNER LES TRANSITIONS AVEC L'ESPACE URBAIN

La plaine agricole de Saint-Jean-les-deux Jumeaux, constituée majoritairement de grandes cultures, constitue un élément structurant du paysage local. Elle demeure toutefois très vulnérable face à la pression foncière et à l'étalement urbain, qui ont entraîné une consommation des terres.

Au-delà de son rôle agricole, cette plaine participe à la souveraineté alimentaire régionale et représente, malgré une diversité limitée, un espace favorable aux espèces caractéristiques des milieux ouverts.

Le maintien de bosquets, de bandes enherbées et d'éléments paysagers (haies, prairies, chemins) est essentiel pour :

- soutenir la biodiversité,
- faciliter les déplacements de la faune,
- limiter l'érosion et améliorer la qualité des sols,
- renforcer la résilience climatique des espaces agricoles.

Objectifs à poursuivre

- Maintenir la continuité des terres agricoles afin de préserver leur fonctionnalité et éviter leur fragmentation.
- Renforcer la qualité des interfaces entre secteurs agricoles et urbains, notamment par
 - l'implantation de haies arbustives et/ou arborées pour marquer une limite paysagère et écologique ;
 - la création de zones tampons entre habitations et activités agricoles, afin de limiter les conflits d'usages et les nuisances ;
 - le développement de haies multifonctionnelles, favorables à la biodiversité et jouant un rôle de régulation climatique (ombrage, brise-vent, stockage carbone).
- Encourager une transition progressive vers une agriculture plus nourricière et diversifiée (maraîchage notamment), afin de soutenir les circuits courts et renforcer l'ancrage local de l'alimentation.
- Poursuivre les projets agricoles déjà engagés et accompagner les initiatives d'agriculture urbaine et périurbaine sur le territoire.
- Promouvoir des pratiques agricoles limitant l'usage d'intrants (engrais chimiques, produits phytosanitaires) au profit d'une agriculture plus raisonnée, extensive et durable, conciliant production agricole, préservation des ressources naturelles et qualité des paysages.

CONFORTER LES GRANDS ESPACES NATURELS TERRESTRES

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel qu'il convient de protéger et de valoriser durablement. Cette richesse repose sur la présence de boisements mais aussi sur un réseau d'espaces verts publics, essentiels à la qualité de vie et au fonctionnement écologique du territoire.

Ces milieux constituent à la fois :

- des espaces de bien-être et de respiration pour les habitants,
- des réservoirs de biodiversité abritant des espèces parfois remarquables,
- des îlots de fraîcheur favorables à l'adaptation au changement climatique.

Il est important de préserver les espaces naturels existants, notamment les parcs, boisements et espaces verts publics, qui jouent un rôle majeur dans la biodiversité locale et participent à la lutte contre les effets des fortes chaleurs en milieu urbanisé.

SCHEMA OAP 4
OAP Continuités écologiques

