

COMMUNE DE SAMMERON

Plan Local d'Urbanisme *Modification*

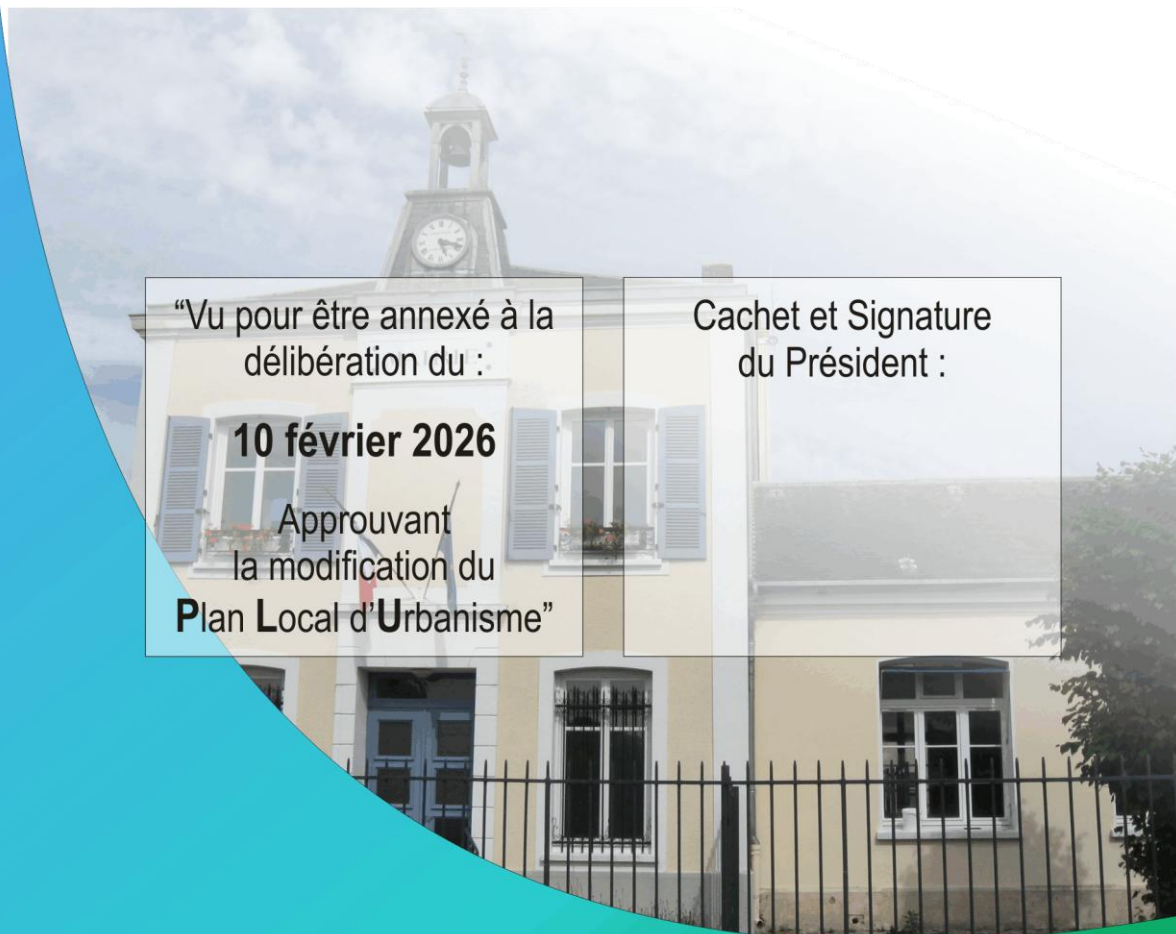
RAPPORT et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

"Vu pour être annexé à la
délibération du :

10 février 2026

Approuvant
la modification du
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature
du Président :



**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Enquête publique
portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de SAMMERON
Seine-et-Marne
du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025



RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
Joël CHAFFARD

L'autorité organisatrice du projet est la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie représentée par son Président.

Dans une première partie, le présent rapport expose l'objet de l'enquête publique, présente le projet, les modalités et le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations et propositions recueillies. Ces dernières font l'objet d'une analyse avec les réponses apportées par le responsable du projet.

Dans une deuxième partie, le commissaire enquêteur rend ses conclusions personnelles et émet son avis sur le projet soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire Coulommiers Pays de Brie.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée de 1 an, sur le site de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie : www.coulommierspaysdebrie.fr et consultables au siège de la communauté d'agglomération et en Mairie de SAMMERON.

Table des matières

A - RAPPORT	5
A.1 – Présentation de l'enquête	6
A.1.1 – Objet de l'enquête	6
A.1.2 – Généralités	6
A.1.3 – Cadre juridique.....	7
A.1.4 – Dossier mis à l'enquête	7
A.1.5 – Les organismes consultés	8
A.1.5.1 – La Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France	8
A.1.5.2 – Personnes Publiques Associées (PPA)	9
A.2 – Le projet de modification du PLU	10
A.3 – Organisation et déroulement de l'enquête	11
A.3.1 – Désignation du commissaire enquêteur	11
A.3.2 – Echanges préalables avec le maître d'ouvrage	11
A.3.3 – Visite des lieux	11
A.3.4 – Modalités de l'enquête publique	12
A.3.5 – La publicité.....	12
A.3.6 – Déroulement des permanences.....	13
A.3.7 – Formalités de fin d'enquête	13
A.3 – Les observations.....	14
A.3.1 – Synthèse des observations	14
A.3.2 – Analyse des observations.....	18
A.3.2.1 – Les dispositions du règlement écrit.....	18
A.3.2.2 – Les propositions relatives aux OAP	20
A.3.2.3 – Les propositions relatives au zonage	21
B -CONCLUSIONS et AVIS	23
B.1 – L'objet de l'enquête	24
B.2 – Conclusions sur l'organisation et déroulement de l'enquête	24
B.3 – Conclusions sur le fond.....	25
B.3.1 – Concernant le dossier	25
B.3.2 – Concernant le projet	25
B.4 – Avis du commissaire enquêteur	28

C – PIÈCES JOINTES et ANNEXES..... 30

- C.1** – Arrêté du Président de la CACPB en date du 15 octobre 2025 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Sammeron
- C.2** – Certificat d'affichage de la commune de Sammeron
- C.3** – Procès-verbal de synthèse des observations30
- C.4** – Mémoire en réponse de la CACPB
- C.5** – Observations reçues sur le registre dématérialisé
- C.6** – Registres papier d'enquête publique recueillis à la clôture de l'enquête

Enquête publique
portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de SAMMERON
Seine-et-Marne

du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025



A - RAPPORT

Commissaire enquêteur
Joël CHAFFARD

A.1.1 – Objet de l'enquête

- d'une modification simplifiée approuvée le 9 décembre 2021 ;
- d'une révision allégée en date du 14 décembre 2022.

- Préserver le cadre bâti ;
- Faciliter la mise en œuvre d'une aire de covoiturage ;
- Préserver l'environnement naturel ;
- Supprimer la zone 2AU devenue caduque ;
- Tenir compte des remarques du contrôle de légalité.

Le projet, n'entraînant aucune remise en cause des orientations du projet d'aménagement et de développements durables (PADD), ni de réduction des zones délimitées en tant qu'espaces boisés classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière, ni d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, peut être soumis à la procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Les modifications portent essentiellement sur les zones urbaines de la commune de Sammeron. Commune de type bourg rural de 606 ha avec environ 1160 habitants (2022), Sammeron est située à 15 km à l'est de Meaux et à 4 km à l'ouest de la Ferté-sous-Jouarre sur la rive gauche de la Marne ; elle est concernée par le plan des surfaces submersibles (PSS) de la Marne. L'altitude varie de 50 mètres au niveau de la Marne à 154 mètres au sud en haut du coteau. Le bourg principal, situé au pied du coteau, est traversé d'est en ouest par la RD 603, axe de passage des convois exceptionnels, de catégorie 3 au titre du classement national des infrastructures routières bruyantes. La zone urbanisée comprend également le hameau du Fayet et une partie du hameau de Faÿ-le-Bac en bordure de Marne. Le territoire est entaillé par le ru des Signets, dit aussi la Bécotte, qui s'écoule du sud au nord, traverse le bourg pour rejoindre la Marne. Sammeron est l'une des 54 communes réunies dans la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie qui a compétence en matière d'urbanisme.

A.1.3 – Cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment :

- articles L.153-36 à L.153-44, relatifs à la modification du PLU.

Le code de l'environnement

- articles L.123-1 et suivants
 - articles R.123-1 et suivants,
- relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France n° AKIF-2025-043 en date du 18 juin 2025 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification du PLU de Sammeron après examen au cas par cas.

La Délibération 2025-77 du Conseil Communautaire en date du 30 juin 2025 prescrivant une procédure de modification du PLU de la commune de Sammeron.

A.1.4 - Dossier mis à l'enquête

Le dossier était constitué des pièces suivantes :

- **Document n°1** – Notice explicative de la modification, comprenant :
 1. Rappel réglementaire
 2. Justification de la procédure de modification du PLU de Sammeron
 3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de Sammeron
 4. Compatibilité avec les documents supra-communaux
 - **Document n°2** – Règlement après modification, comprenant :
 - les dispositions générales
 - les dispositions spécifiques des zones UA, UB, UE, UN, UX, A, AA, N
 - les annexes :
 1. Plan des zones submersibles
 2. Guide « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel »
 3. Arrêté de classement des infrastructures routières
 4. Nuancier pour les façades et menuiseries
 5. Lexique
 6. Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France
- Les modifications apportées au document initial sont repérées par un surlignage.

- Document n°3 – Plan de zonage :
 - 3.1A : Plan de zonage avant modification – Ensemble du territoire au 1/5000
 - 3.1B : Plan de zonage avant modification – Zones bâties au 1/2000
 - 3.2A : Plan de zonage après modification – Ensemble du territoire au 1/5000
 - 3.2B : Plan de zonage après modification – Zones bâties au 1/2000
- Document n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprenant :
 - Secteur de cœur de village
 - Secteur d'entrée de ville
 - Protection des éléments du patrimoine
- Auto-Evaluation
- Avis des services
 - Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
 - Chambre d'agriculture de région Île-de-France
 - Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Seine-et-Marne
 - Département de Seine-et-Marne
 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France
- Résumé non technique
- Pièces administratives
 - Délibération 2025-77 du Conseil Communautaire du 30 juin 2025

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dossier est composé de pièces bien structurées et de bonne lisibilité, notamment en ce qui concerne la présentation des différentes modifications dans la notice explicative et les compléments et adaptations apportés dans le règlement écrit et graphique.

Il faut cependant noter le caractère succinct de l'OAP sectorielle « cœur de village » limitée à un plan. Par ailleurs, certaines modifications se traduisent par des compléments dans le rapport de présentation, évoqués dans la notice explicative ; le rapport de présentation modifié devrait figurer dans les pièces du dossier.

A.1.5 – Les organismes consultés

A.1.5.1 – La Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France

Dans son avis n°AKIF-2025-043 du 18/06/2025, la MRAe, après examen au cas par cas, conclut à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification du PLU de Sammeron, portant sur la division de la zone urbaine en ajoutant une zone UB, la modification du règlement écrit et la modification du règlement graphique.

Concernant le secteur de l'OAP dit « Les Pigeons », exposé à des niveaux de bruit dépassant les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé et à une pollution potentielle des sols, la MRAe considère qu'il revient au document d'urbanisme d'intégrer des règles spécifiques dans les secteurs à enjeux forts pour éviter d'exposer davantage de population à des risques pour la santé induits par des pollutions.

L'avis de la MRAe s'est traduit dans le dossier mis à disposition du public :

- dans le document n°1, notice explicative de la modification, d'un ajout « 3. Aménagement de l'entrée de ville » au chapitre « Justifications de la procédure de modification » ;

- dans le document n°4, de l'ajout d'une OAP « Secteur d'entrée de ville » présentant la localisation, la vocation du secteur et les principes d'aménagement généraux et les principes d'aménagement détaillés.

A.1.5.2 – Personnes Publiques Associées (PPA)

DESTINATAIRES	Date envoi	Date réception	Date Réponse
PREFECTURE DE SEINE ET MARNE (DDT)	12/03/2025		
Sous préfecture de Meaux	12/03/2025		
Centre de la Propriété Forestière	12/03/2025		
Chambre Agriculture	12/03/2025		20/05/2025
Chambre Métiers et Artisanat	12/03/2025		
Chambre Commerce et Industrie	12/03/2025		27/05/2025
Conseil Départemental	12/03/2025		01/07/2025
Région Ile de France	12/03/2025		
Ile de France Mobilité	12/03/2025		
INSTITUT Nationale de l'Origine et de la Qualité	12/03/2025		
SMAGE des 2 MORIN	12/03/2025		
Mairie de Saint jean les deux Jumeaux	12/03/2025		
Mairie de Ussy sur Marne	12/03/2025		
Mairie de Sept Sorts	12/03/2025		
Mairie de Signy-Signets	12/03/2025		
Mairie de Jouarre	12/03/2025		
Service eau et Assainissement CACPB	12/03/2025		
Val d'Europe Agglomération	12/03/2025		
CA Pays de Meaux	12/03/2025		
CC des 2 Morin	12/03/2025		
CC Pays de l'Ourcq	12/03/2025		
PNR	12/03/2025		
Autorité Environnementale	18/04/2025		18/06/2025

- ❖ L'INAO et la Chambre d'agriculture n'ont pas de remarque à formuler sur le projet.
- ❖ La CCI formule un avis favorable en recommandant de compléter l'OAP des Pigeons

concernant l'activité commerciale et regrette le retrait de l'interdiction du changement de destination des surfaces de commerces à l'article UB1 du règlement de la zone UB.

- ❖ Le Département émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte d'éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales, aux milieux aquatiques et inondations, à la mise à jour du PDIPR et aux questions énergétiques sur les habitations.

A.2 – Le projet de modification du PLU

→ Préserver le cadre bâti

- ❖ Distinction de deux zones urbaines : la zone UA et la zone UB

Dans la zone UA, le projet distingue la zone UA qui préserve les caractéristiques traditionnelles du bâti ancien et la zone UB qui correspond aux extensions plus récentes de l'habitat avec des règles différentes concernant notamment l'aspect extérieur des constructions (articles 11).

- ❖ Identification des éléments patrimoniaux

Plusieurs éléments bâtis sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que des cèdres au titre de l'article L.151-23, avec des dispositions spécifiques prévues au règlement pour protéger ces éléments patrimoniaux (article 11 des zones UA, UB, UN, AA et N)). La protection des éléments du patrimoine fait l'objet d'une OAP thématique.

- ❖ Aménagement de l'entrée de ville

La commune souhaite anticiper l'évolution éventuelle du secteur au lieu-dit « Les Pigeons » occupé actuellement par une entreprise, afin de préserver la qualité de l'entrée de ville Ouest. Ce secteur, en bord de la RD 603, est exposé à un niveau sonore notable et un risque de pollution potentielle des sols. Déjà classées en zone urbaine, les parcelles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer un éventuel futur aménagement.

- ❖ Création d'un emplacement réservé

Une troisième réserve est ajoutée aux deux emplacements réservés déjà prévus au PLU en vigueur pour la réalisation d'un équipement public : une maison des Associations. Il s'agit de la demeure située à l'intersection de la Rue de Metz et de la Résidence du Pré Macquais, identifiée comme élément du patrimoine remarquable.

→ Faciliter la mise en œuvre d'une aire de covoiturage

En accord avec la voirie départementale, la municipalité souhaite la réalisation d'une station multimodale de covoiturage à l'entrée Ouest de Sammeron sur la parcelle 46 dont elle est propriétaire. Classée zone agricole A au nord et zone naturelle N au sud, des dispositions réglementaires applicables en zone A et N sont complétées (A2 et N2).

→ Préserver l'environnement naturel

- ❖ Protection des secteurs de jardin

Des fonds de jardins sont ajoutés aux trois secteurs de jardins déjà identifiés sur le plan en vigueur, avec les mêmes dispositions réglementaires concernant leur protection.

- ❖ Identification des Chemins de Randonnée sur le territoire

Le territoire communal est traversé par de nombreux chemins de randonnée qui contribuent à la qualité et au cadre de vie des habitants. La municipalité souhaite les identifier afin de les préserver, créer un tour de ville piéton et une liaison douce vers Sept-Sorts.

❖ Prise en compte des risques naturels prévisibles

Le territoire est concerné par un plan des surfaces submersibles (PSS) qui couvre un secteur est-ouest le long de la Marne. Par ailleurs la commune connaît un risque de débordement de La Bécotte, déjà identifié sur le plan en vigueur. Suite aux événements récents, la zone doit être étendue vers l'est, au niveau de la rue du Tarcq et des dispositions particulières sont ajoutées au règlement écrit pour tenir compte du risque connu.

➔ **Supprimer la zone 2AU devenue caduque**

La zone 2AU, destinée dans le PLU approuvé en 2014 à l'ouverture de l'urbanisation, n'a pas été mise en œuvre. Le maintien de ce secteur en zone 2AU, qui impliquerait de conduire une procédure de révision du document d'urbanisme, n'est plus pertinent. Le projet reclasse ce secteur en zone naturelle N, conforme à son occupation et à son environnement immédiat.

➔ **Tenir compte des remarques du contrôle de légalité**

suite à la procédure de modification simplifiée approuvée le 09/12/2021

❖ Report des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de l'OAP « Secteur de Village » a été délimité sur le plan de zonage.

❖ Justification de l'interdiction des antennes de téléphonie mobile en zone urbaine.

❖ Actualisation des surfaces des zones suite à la modification des limites des zones UA et UX

A.3 – Organisation et déroulement de l'enquête

A.3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision E25000062/77 en date du 10 juillet 2025, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a désigné M. Joël CHAFFARD en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Frédéric ROLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête.

A.3.2 – Echanges préalables avec le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a assisté à une réunion de présentation du projet le 7 octobre 2025 en mairie de Sammeron en présence de :

- M. Arnaud MAHOT, Responsable Urbanisme et Planification à la CACPB,
- M. Didier VUILLAUME, Maire
- Mmes et MM. Martine DUPY, Christian DUPONT, Jean-Jacques HUGENOT, Adjoint, Valérie FRANÇOIS, Conseillère municipale

A cette occasion les modalités de l'enquête ont été arrêtées.

A.3.3 – Visite des lieux

Une première visite s'est faite le lundi 3 novembre 2025, avant la première permanence, notamment sur le lieu de l'OAP « Les Pigeons » et du projet d'aire de covoiturage à l'entrée ouest de la ville ainsi que rue du Tarcq et rue du Four, secteurs sensibles au risque de débordement de la Bécotte.

Le Commissaire enquêteur s'est rendu aux endroits ayant soulevé des interrogations dans le cadre des observations de la population recueillies au cours de l'enquête, notamment dans l'OAP « Cœur de village ».

A.3.4 – Modalités de l'enquête publique

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n°504-2025 du 15 octobre 2025 de Monsieur le président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Cet arrêté stipule notamment que :

- L'enquête publique se déroulera sur une durée de 33 jours, du lundi 3 novembre au vendredi 5 décembre 2025. Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Sammeron.

- Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au service Urbanisme de la CACPB au 17 boulevard de la Marne 77120 Coulommiers et en mairie de Sammeron place de Verdun 77660 pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier de PLU sera également consultable :

- sur le site de la CACPB : www.coulommierspaysdebrie.fr
- à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sammeron-modif>

- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres papier, sur le registre dématérialisé et sur un poste informatique mis à sa disposition, de même il pourra prendre connaissance des observations portées sur ces différents supports.

Les observations pourront également être adressées pendant toute la période d'enquête :

- par courrier postal, adressé à la mairie de Sammeron, à l'attention de M. le commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse courriel dédiée spécifiquement à cette enquête : plu-sammeron-modif@mail.registre-numerique.fr
- sur le registre dématérialisé prévu à cet effet : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sammeron-modif>
- Le commissaire enquêteur tiendra des permanences en mairie de Sammeron aux dates et heures suivantes :
 - lundi 3 novembre de 15h à 17h
 - samedi 22 novembre de 9h à 11h30
 - vendredi 5 décembre de 14h à 16h30

(Pièce jointe n°1)

A.3.5 – La publicité

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Les parutions dans les journaux

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique l'avis d'enquête a été publié à la rubrique des annonces légales dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne :

- Le Pays Briard daté du 17 octobre 2025
- Le Parisien 77 daté du 18 octobre 2025

L'avis a été rappelé dans les huit premiers jours de début d'enquête dans :

- Le Pays Briard daté du 4 novembre 2025
- Le Parisien 77 daté du 5 novembre 2025

Les affichages légaux

Des affiches portant avis d'enquête publique au format et transcriptions réglementaires ont été apposées à compter du 17 octobre 2025 au service urbanisme de la CACPB, à la mairie et sur les panneaux administratifs de Sammeron, jusqu'à la clôture de l'enquête.

Les formalités légales ont été attestées par le certificat d'affichage à la clôture de l'enquête.

(pièce jointe n°2)

Publication de l'avis sur le site internet de la CACPB dans la rubrique « Les enquêtes publiques PLU communaux en cours »

Autres moyens d'information du public

- L'information a été diffusée sur le panneau lumineux de la ville et sur l'application mobile d'informations et d'alertes pour les collectivités territoriales « PanneauPocket »
- L'information a été insérée dans le bulletin municipal n°222-Automne 2024 et un numéro hors-série de 2025 a été consacré aux documents d'urbanisme PLU-PLUi-PNR.

A.3.6 – Déroulement des permanences

Les trois permanences se sont tenues aux jours et heures prévus dans l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête. Le public était accueilli dans la salle du conseil située en rez-de-chaussée, accessible par les personnes à mobilité réduite. Ce fut aussi l'occasion de constater l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau administratif à côté de la mairie et la publicité sur le panneau lumineux au carrefour RD603 -rue Jacquet.

Ces permanences se sont déroulées dans une ambiance toujours très correcte et aucun incident n'est à signaler.

À la première permanence, une personne s'est présentée pour s'informer sur sa parcelle. Ce fut aussi l'occasion d'échanger avec Monsieur le Maire sur le projet. Quatre personnes se sont présentées à la deuxième permanence, l'une pour connaître l'impact de la modification sur le hameau de Faÿ-le-Bac, les trois autres pour évoquer une interrogation concernant leurs parcelles se réservant de déposer leurs contributions ultérieurement. Lors de la dernière permanence, une personne et deux couples se sont présentés et ont déposé leur contribution après entretien avec le commissaire enquêteur.

A.3.7 – Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée à la date prévue du vendredi 5 décembre 2025.

Les registres papier ont été récupérés et clos par le commissaire enquêteur et le prestataire Publilégal a désactivé le registre numérique et l'adresse courriel dédiée.

A l'issue de l'enquête :

- 10 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur au cours des permanences.
- Bilan des contributions recueillies :
8 contributions ont été déposées sur les registres : 4 contributions écrites dont 2 avec pièces jointes sur le registre papier de la mairie, aucune sur le registre papier de la CACPB et 4 sur le registre numérique.

Durant l'enquête, le registre numérique a enregistré 113 visualisations et 158 téléchargements de pièces du dossier.

A l'issue de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations a été remis au responsable urbanisme et planification à la CACPB le 12 décembre 2025 au cours d'une réunion à laquelle participaient également le Maire, trois Adjoints et une Conseillère municipale. Le mémoire en réponse m'a été remis le 22 décembre.

(Pièces jointes n°3 et 4)

A.3 – Les observations

A.3.1 – Synthèse des observations

Les 8 contributions sont rapportées dans leur intégralité.

Registre papier mairie de Sammeron (RPS)

Observation RPS1 – M. J.Jacques HUGUENOT Sammeron, le 04/12/2025

Ambiguïté concernant les possibilités ou non de construction dans certaines zones inondables.

En effet, on retrouve pour toutes les zones la phrase suivante :

« Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du PSS (Plan des surfaces submersibles) de la Marne annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique ».

Or dans les règles suivantes notamment la 1 (UA1, UB1,...) il est stipulé que dans les secteurs à risque d'inondation toutes les occupations du sol sont interdites. Ce qui est a priori contradictoire avec le PSS puisque certaines constructions sont autorisées notamment dans la zone B (expansion des crues) sous réserve d'une étude d'impact hydraulique.

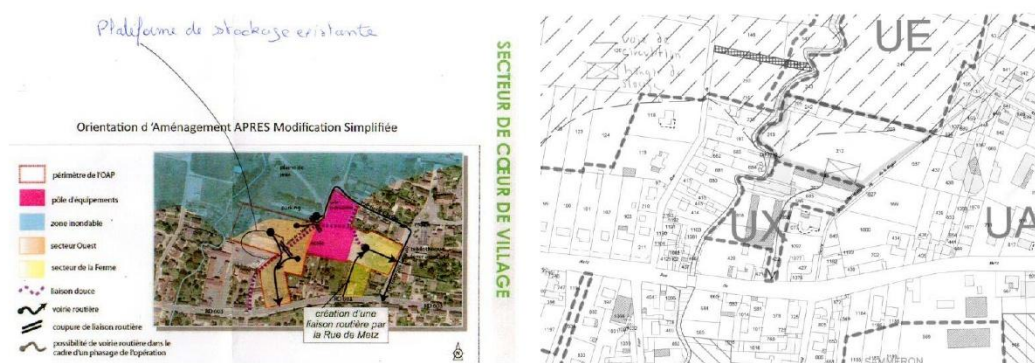
Observation RPS2 – M. Jean-Claude JOBIN Sammeron, le 05/12/2025

Propriétaire avec Mme Jobin Michelle de la parcelle 212 (jointe en annexe).

Cette parcelle fait partie foncièrement en zone UB attenante à la zone UX. L'ensemble de la zone UX et de la parcelles 212A en zone UB font partie de l'ensemble de notre propriété où notre société Les Plâtres Modernes Jobin, représentée par nous-mêmes a son activité. Notre société a pour objectif de maintenir l'activité de l'entreprise dans la commune sur le long terme (succession avec les enfants en cours). Comme indiqué en préambule du futur PLU, développement urbain page 7 poste économie, « Le PADD prévoit le maintien des activités en place, entreprises, services, commerces et artisanat. Aucun frein ne sera porté à leur développement et à l'installation spontanée de nouvelles créations de taille similaire, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat ».

En conclusion, la parcelle 212 a déjà une plateforme de stockage de 20m X 40m comme visible par voie aérienne sur l'OAP existant et par souci de pérennité de nos matériaux, nous envisageons l'installation d'un hangar de stockage sur cette plateforme. Nous vous informons que l'accès routier à cette plateforme s'effectue uniquement par la zone UX attenante avec une sortie conforme sur la RD603. Par conséquent, nous demandons que soit rajouté à l'article UB11 "Aspect des constructions et aménagement de leurs abords", "poste toiture" un paragraphe indiquant que les pentes de toit soit compris entre 15 et 25% pour les hangars de stockage et entrepôts et d'être couvert par des tôles ondulées métalliques aux couleurs autorisées.

Comptant sur un avis favorable afin de pérenniser l'activité économique de la commune.



Observation RPS3 - M. Jean-Claude JOBIN Sammeron, le 05/12/2025

Concernant l'OAP secteurs les Pigeons.

Ma propriété, faisant partie à 100% de l'OAP secteur les Pigeons, que soit retirée la clause « des 20% des logements collectifs créés soit créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés » indiquée dans la page 4 du document n°4. Et que la clause de 40% de végétalisation soit ramené à minima à 20% de végétalisation.

Observation RPS4 – Mme HUBERDEAU et M. FOUQUET Sammeron le 05/12/2025

Concernant l'OAP et demeurant 20 rue de Metz il est mentionné un tracé longeant la clôture, qui d'ailleurs ne nous appartient pas et qui s'écroule, ce tracé qui n'existait pas sur le PLU 2014 vient ajouter de la circulation sur le long de notre jardin, circulation qui déjà est très intense sur la rue de Metz. Ne serait-il pas judicieux de maintenir uniquement la liaison routière existante sur le PLU de 2014 à savoir par la rue Jacquet et ne laisser qu'une voie piétonnière et l'accès à de futures maisons sur le terrain du 18 rue de Metz en fait réaliser une voie sans issue.

1 pièce jointe



Registre numérique (RN)**Observation RN1** - Mme Patricia LACOSTE pour la SCI Marine Sammeron, le 26/11/2025

Objet : trame jardin

Une Trame Jardin est prévue sur une partie de la parcelle E 238 nous appartenant.

Ce terrain, accolé à la parcelle Z 248 située en zone UX, fait l'objet d'un bail locatif 3/6/9. Il permet l'accès à la zone UX, enclavée, et éventuellement au stationnement temporaire de quelques véhicules.

On ne peut envisager une Trame Jardin à cet emplacement, notamment avec les engagements pris officiellement avec ce bail et également pour conserver l'accès à la parcelle Z 248.

Je sollicite de votre bienveillance afin de laisser la totalité de cette parcelle en zone UB.

Observation RN2 – Mme Michelle JOBIN, Sammeron le 04/12/2025

Objet : demande de modification du PLU secteur Pigeons

Veuillez trouver, en pièce jointe, notre courrier de demande de modification du PLU secteur PIGEONS.

Document : COURRIER.pdf, page 1 sur 1

Nous sommes propriétaires de deux parcelles situées sur le territoire de la commune de Sammeron cadastrées section X n° 57 et 58. Ces parcelles sont situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme et bénéficient de droits à construire étendus.

Le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision et le projet de nouvelle réglementation envisage de classer à l'avenir nos parcelles en zone UB.

Ce nouveau classement est assorti d'une réglementation beaucoup plus restrictive de nos droits à construire et constitue à nos yeux une atteinte à notre droit de propriété.

En effet, la réglementation de la zone UB imposera la création de 20 % de logements collectifs, ce qui est de nature à altérer considérablement notre cadre de vie et à créer des troubles de voisinage pouvant prendre la forme d'une perte d'ensoleillement et d'une hausse sensible de la circulation automobile entraînant des nuisances de bruit.

Pour ces motifs, nous souhaitons que le projet soit modifié et que nos parcelles demeurent classées en zone UA du PLU.

Par ailleurs, nous ferons observer l'absence, dans le dossier, de véritable argumentation sur la nécessité de créer 20 % de logements collectifs, alors même que l'instauration d'une telle obligation est de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de révision. Elle n'est pas en cohérence avec le PADD.

De plus, cette obligation de 20 % n'est pas territorialement justifiée par la situation du secteur.

Observation RN3 – Mme et M. Manon et Amal MASIERO Sammeron, le 05/12/2025

Objet : adaptation du zonage

Propriétaires des parcelles cadastrées section Z, n° 235, 251, 250 et 243, nous souhaitons contribuer à la concertation relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme. Notre demande vise à clarifier et ajuster le zonage appliqué à notre propriété afin d'assurer une cohérence entre

les usages réels, l'aménagement existant du secteur et les objectifs du PLU.

Actuellement, notre propriété est soumise à un zonage hétérogène sur notre unité foncière, comportant quatre zones distinctes :

- Zone UA : parcelles Z 235 et Z 251 (secteur bâti d'habitation) ;
- Zones A et N : parcelle Z 250 ;
- Zone UE : parcelle Z 243 (secteur destiné aux équipements publics).

Cette diversité de zones sur une même unité foncière engendre des incohérences.

Classée en zone agricole, la parcelle Z 250 n'a jamais fait l'objet d'un rattachement à une exploitation agricole et supporte une construction (bureau) et des aménagements établis depuis plus de vingt ans. Par ailleurs, elle ne dispose d'aucun potentiel agricole exploitable. La parcelle est totalement enclavée entre des habitations en zone UA, les installations techniques de la station d'épuration, l'emplacement réservé n° 1 destiné au cheminement public, et également bordée par deux voies communales : la rue de la Charbonnière et le chemin public menant au stade et desservant la station d'épuration.

Ces éléments constituent un tissu urbain incompatible avec une vocation agricole.

Par ailleurs, une partie de la parcelle Z 250 est classée en zone N, alors qu'il s'agit d'un jardin privatif aménagé et dépourvu de caractéristiques naturelles notables. De plus, l'étendue actuelle de la zone N ne résulte pas d'un continuum naturel et apparaît arbitraire : elle s'étend depuis la Marne jusqu'aux abords de la zone UA en longeant le ru, mais traverse au passage la station d'épuration voisine, dont les infrastructures génèrent des nuisances sonores, olfactives et visuelles, en plus du rejet d'eaux traitées dans le ru. Cette situation illustre un paradoxe incompatible avec la vocation de la zone N.

Enfin, nous confirmons notre adhésion au maintien de l'emplacement réservé n° 1, destiné au cheminement piéton entre le centre-bourg et l'aire de covoiturage, aménagement cohérent, utile et d'intérêt général. Par ailleurs, dans un souci d'intérêt général, nous adhérons au maintien du classement en zone UE de la parcelle 243, compte tenu de sa proximité avec les équipements publics existants (stade, terrain de pétanque, école, salle polyvalente), et ce malgré l'impact que cela entraîne pour notre terrain.

Dans ce cadre, nous sollicitons le classement de la parcelle Z 250 en zone UB, afin qu'il corresponde à son usage réel et à celui des parcelles voisines. Aussi, il nous paraît cohérent de limiter la zone N aux espaces présentant un intérêt naturel identifié, sans intégrer des terrains privés déjà aménagés et dépourvus d'intérêt environnemental.

Nous proposons, si besoin, une visite sur site afin de constater concrètement l'état du terrain et les contraintes qui en découlent.

Nous formulons cette demande dans le respect des orientations communales et de l'intérêt général. Notre proposition vise à assurer une lecture plus claire du territoire et une cohérence durable du zonage.

Observation RN4 - Mme Patricia LACOSTE pour la SCI Marine Sammeron, le 05/12/2025

Objet : additif à la demande du 26/11

Je précise que le bail locatif 3/6/9 regroupe les parcelles Z 115, Z 219, Z 222, Z 223, Z 238 et Z 248 appartenant à la SCI MARINE et que l'accès à la zone UX, parcelle Z 248, ne peut s'effectuer que par la parcelle Z 238. Il est inenvisageable de prévoir une Trame Jardin sur la totalité de cette parcelle.

A.3.2 – Analyse des observations

L'analyse se présente en 3 parties :

- Les observations et propositions relatives aux articles du règlement écrit
- Les observations et propositions relatives aux OAP
- Les observations et propositions relatives au zonage

A.3.2.1 – Les dispositions du règlement écrit

❖ La concordance de l'article 1 du règlement écrit des zones UA, UB, UN, UX et A avec le décret portant approbation des PSS de la vallée de la Marne

Un contributeur relève l'ambiguïté de l'article 1 d'une part, qui stipule l'interdiction de toutes les occupations du sol dans les secteurs à risque d'inondation, avec d'autre part le préambule des dispositions spécifiques des zones où il est rappelé « *que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles (PSS) de la Marne annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique* ». Or il est spécifié à l'article 5 du décret que seront en principe autorisées après déclaration préalable la réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dans la zone A et la réalisation des équipements et des opérations d'urbanisation dans la zone B, sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact.

Réponse de la CACPB

Les dispositions du règlement seront clarifiées afin de ne pas générer d'interprétation quant aux possibilités d'occupations et d'utilisations du sols au sein de la zone inondable définie par le PSS de la Vallée de la Marne.

La rédaction suivante est proposée :

RAPPELS :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

~~Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.~~

Une partie de la zone est concernée par l'application du plan des surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique

UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

Dans les secteurs à risque inondation

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les sous-sols

Cette disposition sera indiquée dans toutes les zones concernées par la PSS.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'ambiguïté tient au fait que l'interdiction générale du PLU semble plus stricte que ce que permet la servitude d'utilité publique annexée, alors même que le PLU reconnaît la primauté de cette dernière. Cette nouvelle version précise explicitement les exceptions à l'interdiction générale, en cohérence avec les dispositions du PSS, en identifiant les installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif pouvant être admis sous conditions, ainsi que les aménagements de constructions existantes n'engendrant pas de création de surface de plancher.

❖ Article UB2 concernant les 20% des logements aidés dans les opérations de construction de nouveaux logements collectifs.

Une personne s'oppose pour l'OAP « Les Pigeons » à l'obligation de 20% de logements aidés dans les opérations de constructions de nouveaux logements collectifs.

Elle fait observer l'absence dans le dossier de véritable argumentation sur la nécessité de créer 20% de logements collectifs et que l'instauration d'une telle obligation est de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de révision. Elle n'est pas cohérente avec le PADD.

Réponse de la CACPB

Cette disposition s'applique aux secteurs d'OAP et a pour objet de répondre à la volonté communale de mixité de l'habitat.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'obligation de 20 % de logements aidés dans l'OAP « Les Pigeons » et plus généralement dans la zone UB s'inscrit dans l'objectif communal de mixité sociale et correspond aux orientations du PADD dans le chapitre « Développement urbain – Habitat » lesquelles visent à favoriser la mixité des formes d'habitat et à encourager la production de logements aidés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

❖ Article UB11 concernant le paragraphe relatif à l'inclinaison des pans de toiture.

Le propriétaire de la parcelle 212 en zone UB demande que la pente de toit soit comprise entre 15 et 25% pour les hangars de stockage qui concernerait une plateforme existante attenante à son activité en zone UX.

Réponse de la CACPB

Les règles des pentes de toitures s'appliquent aux constructions principales, qui au sein de la zone UB sont essentiellement des habitations individuelles. Les dispositions réglementaires sont pour objet de conserver une harmonie architecturale au sein de la trame bâtie du village et il n'est pas envisagé de modifier cette disposition.

Commentaires du commissaire enquêteur

L'article UB11 stipule dans le paragraphe « Généralité » que « les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Brie et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures) afin de garantir l'unité et la cohérence architectural du lieu. »

S'agissant d'un lieu de stockage et non pas d'une habitation, le pétitionnaire doit se rapprocher de la mairie pour présenter son projet et sa spécificité.

❖ **Article UB13 concernant le taux de non-imperméabilisation porté à 40% au sein du périmètre de l'OAP.**

Le propriétaire du secteur « Les Pigeons » demande que ce pourcentage soit ramené de 40% à 20%.

Réponse de la CACPB

A l'instar de nombreuses communes, Sammeron est confronté à des épisodes pluvieux plus conséquents et intenses, la définition d'un espace de non-imperméabilisation de 40 % a pour but d'atténuer les phénomènes de ruissellement liés à une trop importante imperméabilisation.

Commentaires du commissaire enquêteur

La compétence relative aux eaux pluviales urbaines est assurée par la CACPB dans le cadre du règlement du service public de la gestion des eaux pluviales urbaines. Le principe général est que tout propriétaire, ou usager, qui aménage une surface doit en priorité gérer ses eaux à la parcelle afin de ne pas augmenter le risque d'inondation en aval. Le PLU fixe un pourcentage minimal de non-imperméabilisation dans les zones urbaines, soit 20%, à l'exception des OAP où il est de 40%. Le commissaire enquêteur considère que cette différence est cohérente dans la mesure où les OAP sont des secteurs d'aménagement qui disposent de surfaces foncières plus importantes avec une vision globale des opérations.

A.3.2.2 – Les propositions relatives aux OAP

❖ **OAP « Cœur de village » : création d'une liaison routière par la rue de Metz.**

Les riverains s'inquiètent du projet de cette liaison routière ajoutée dans le cadre de l'OAP si cette voie devait rejoindre celle à créer dans le secteur de la ferme et desservir les futurs collectifs en formant une boucle à sens unique avec la rue Jacquet.

Réponse de la CACPB

L'accès en appui sur la rue de Metz est un accès destiné uniquement à desservir la partie de l'OAP située au droit de la rue de Metz. Cette voie n'est pas destinée à rejoindre la rue Jacquet, seule une liaison piétonne entre ces deux espaces y est envisagée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette nouvelle voie desservira les seules habitations qui seront implantées sur cette parcelle actuellement en friche et ne sera pas l'objet d'un trafic pour desservir aussi les collectifs du secteur de la ferme.

Le plan de l'OAP qui montre une circulation à sens unique prête à confusion et est à modifier.

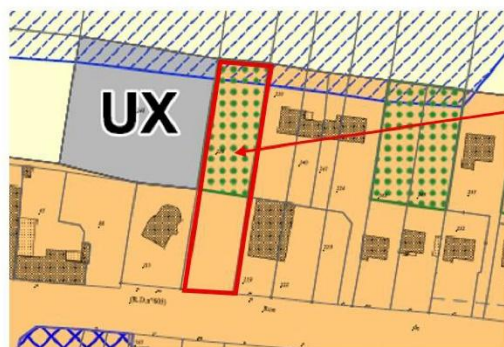


A.3.2.3 – Les propositions relatives au zonage

❖ Suppression d'un secteur trame « jardin »

Il est demandé la suppression de la trame jardin sur la parcelle 238 qui jouxte la zone UX et en permet l'accès.

Réponse de la CACPB



Passage en UX

Le positionnement de la « trame jardin » au droit de la parcelle 238 qui comporte l'accès à la parcelle 248 est une erreur qu'il est proposé de corriger, et afin de clarifier le zonage, il est proposé de classer en UX l'emprise concernée en cohérence avec l'usage des sols.

Commentaires du commissaire enquêteur



Les parcelles 248 et 238 font partie du même ensemble détourné ci-dessous et font l'objet d'un bail locatif. L'occupation de la parcelle 238 justifie la réponse du maître d'ouvrage.

❖ Maintien en zone UA d'un secteur UB dans le projet.

Le propriétaire des parcelles X57 et X58, classées en zone UB dans la modification, demande qu'elles demeurent classées en zone UA.

Réponse de la CACPB

La création de la zone UB dans le cadre de la présente procédure a pour objectif de définir plus précisément les conditions d'occupation des sols en fonction de la nature et de la typologie des constructions. Cette zone correspond aux espaces de développement de l'urbanisation intervenus

au cours des dernières décennies, et ils se caractérisent par un tissu bâti ouvert le plus souvent de nature individuelle.

Commentaires du commissaire enquêteur

La zone UA dans la modification se caractérise par une homogénéité architecturale et des alignements continus correspondant au centre ancien du tissu urbain de Sammeron que la commune souhaite préserver. Les parcelles mentionnées sont très excentrées de la zone UA et n'en présentent pas les critères. Leur classement en zone UB est en cohérence avec le choix de la commune de distinguer les deux zones urbaines.

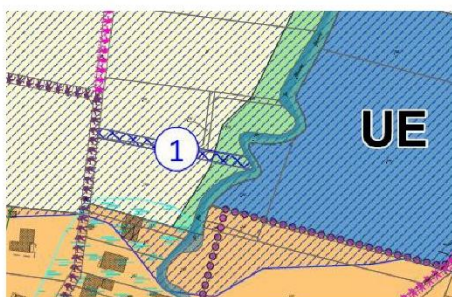
❖ Classement d'une parcelle en zone UB.

Les propriétaires de la parcelle Z250 classée en zone A demandent son classement en zone UB

Réponse de la CACPB

Il n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de modifier la nature du zonage et plus particulièrement que ces changements aient pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle, ceci indépendamment de la nature « réelle » de l'occupation des sols. Ce point devra être abordé dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

Commentaires du commissaire enquêteur



La demande se comprend au regard de l'usage des sols mais ne peut être traitée dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Fait à Serris, le 3 janvier 2026

Joël CHAFFARD

Commissaire enquêteur

Enquête publique
portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de SAMMERON
Seine-et-Marne

du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025



B -CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire enquêteur
Joël CHAFFARD

B.1 – L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Sammeron. Le plan local d'urbanisme de la commune de Sammeron a été approuvé le 27 juin 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 9 décembre 2021 et d'une révision allégée approuvée le 14 décembre 2022. Il est apparu nécessaire de renforcer les conditions d'application des objectifs en matière de valorisation et de préservation de la qualité urbaine, des paysages et de l'environnement définis dans le PLU approuvé afin de mieux accompagner le développement du village, de valoriser les trames vertes au sein du bâti et de prendre en compte certaines contraintes spécifiques, en particulier celles liées aux risques d'inondations.

La présente procédure de modification a pour objet de clarifier et de conforter certaines dispositions définies dans le PLU approuvé et plus précisément :

- distinguer une zone urbaine UB et modifier les dispositions réglementaires afin de préserver la morphologie du bourg de Sammeron ;
- protéger les secteurs de jardin ;
- identifier le patrimoine remarquable pour assurer sa protection ;
- renforcer la protection du bâti par rapport aux risques naturels prévisibles d'inondations (ru de la Bécotte) ;
- créer un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public ;
- encadrer l'évolution éventuelle du secteur ouest en entrée de bourg ;
- identifier les chemins de randonnée sur le territoire ;
- faciliter la mise en œuvre d'une aire de covoiturage ;
- supprimer la zone 2AU devenue caduque

B.2 – Conclusions sur l'organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du président de la communauté d'agglomération de Coulommiers Pays de Brie du 15 octobre 2025 pour une durée de 33 jours consécutifs du lundi 3 novembre au vendredi 5 décembre 2025. Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Sammeron.

La publicité de l'enquête s'est faite par l'affichage et les parutions dans les annonces légales de deux journaux, ainsi que sur le site de la CACPB et de la commune. Cette dernière a communiqué par le journal lumineux et l'application "PanneauPocket".

Le dossier d'enquête était consultable en version papier à la mairie de Sammeron et au service urbanisme de la CACPB, en version numérique sur le site de la CACPB et sur le registre numérique mis en place par le prestataire Publilégal.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre papier à la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture, sur le registre dématérialisé ou par courriel à l'adresse mail dédiée et par courrier.

Les trois permanences se sont tenues dans de bonnes conditions aux jours et horaires prévus, pendant lesquelles j'ai reçu 10 personnes.

Au total 8 observations ont été déposées dont 4 sur le registre papier de la mairie et 4 sur le registre dématérialisé.

La participation du public a été assez limitée mais l'intérêt pour l'enquête s'est manifesté par le nombre de visites et de téléchargement via le registre dématérialisé.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au responsable de l'urbanisme à la CACPB au cours d'une réunion le 12 décembre où participaient également le Maire de Sammeron et des membres de la municipalité. Le mémoire en réponse m'est parvenu le 22 décembre 2025.

J'estime que l'enquête s'est déroulée de façon régulière, que les modalités de l'enquête permettaient au public de pouvoir s'informer dans de bonnes conditions sur le projet, de rencontrer le commissaire enquêteur au cours des trois permanences prévues et de déposer ses observations.

B.3 – Conclusions sur le fond

B.3.1 – Concernant le dossier

Les pièces du dossier sont claires et explicites, notamment par la présentation structurée des objectifs de modification dans la notice explicative, le surlignage des modifications dans le règlement écrit, les plans de zonage actuels et après modification.

Suite aux avis des services, des éléments ont été ajoutés :

- dans le règlement écrit concernant les eaux pluviales par la prise en compte d'observations du Département ;
- dans la notice explicative et l'OAP concernant le secteur de l'OAP « Les Pigeons » en entrée de ville suite à l'avis de la MRAe. Cependant s'agissant de la pollution potentielle du sol, il est dit que « *Tout changement d'occupation du secteur à vocation résidentielle devra faire l'objet d'études de sol préalables pour s'assurer de l'absence de pollution du sol* ». La séquence Eviter-Réduire-Compenser serait à présenter dans le cas où la pollution s'avèrerait positive après les études de sol.

Les modifications apportées, outre la modification du règlement écrit, la correction des plans de zonage et l'ajout de compléments aux OAP, impliquent aussi une mise à jour du rapport de présentation ainsi qu'il est précisé dans la notice explicative (page 23). Or même si les ajouts rassemblent celles des autres pièces, le rapport de présentation est à ajouter au dossier.

A noter que dans l'article UA 13 et UB13 il serait judicieux de placer la disposition « *Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* » avant celle qui précède « *L'utilisation des plantes exotiques envahissantes est interdite* ».

B.3.2 – Concernant le projet

La présente modification du PLU implique la modification du règlement écrit, la correction des plans de zonage, l'ajout de compléments aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi que la mise à jour du rapport de présentation.

❖ S'agissant du règlement écrit

Le règlement est clarifié par sa présentation qui constitue pour le pétitionnaire un réel outil d'aide à la conception d'un projet : une première partie exposant les dispositions générales, pour chaque zone sa définition, des informations et des rappels avant les dispositions spécifiques puis en annexes les règles à connaître pour la construction.

Sur le fond, la modification porte essentiellement sur la division de l'ancienne zone UA en deux zones et une refonte des articles qui s'appliquent à clarifier les règles d'urbanisme pour mieux

structurer le développement urbain de Sammeron : une zone UA correspondant au centre ancien, dont les règles visent à préserver la morphologie du bourg et une zone UB aux règles plus adaptées aux quartiers plus récents. La zone UB intègre notamment les périmètres des OAP sectorielles.

Articles ayant fait l'objet d'observations et/ou de propositions :

- Article 1 pour toutes les zones, relatif aux secteurs à risque inondation

La commune est soumise aux dispositions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), lesquelles s'imposent au règlement du Plan Local d'Urbanisme. À ce titre, le règlement rappelle, en introduction de chacune des zones concernées, que les règles qu'il édicte ne sont applicables que dans la mesure où elles ne sont pas contradictoires avec les prescriptions du PSS. Toutefois, les articles UA1 et UB1 prévoient une interdiction générale de toutes les occupations du sol dans les secteurs à risque d'inondation. Cette rédaction a pour effet de restreindre toute possibilité d'aménagement.

Proposition :

- Dans les rappels

Une partie de la zone est concernée par l'application du plan des surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

- Article UA1 et UB1

Occupations du sol interdites dans les secteurs à risque inondation

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

La proposition consistant à faire évoluer la formulation des rappels et à nuancer le caractère absolu de l'interdiction permettrait ainsi d'autoriser, sous conditions strictes, des aménagements limités nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif, dans le respect des prescriptions du PSS. Cette approche apparaît mieux adaptée aux besoins de la commune, tout en garantissant la prise en compte du risque inondation.

- Article UB11 relatif aux toitures

L'article UB11 prévoit que les toitures des corps de bâtiments principaux doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45°. Cette prescription vise principalement les constructions à usage d'habitation dans un objectif de cohérence architecturale du tissu urbain. La demande pour une toiture de pente inférieure à 25° concerne un hangar de stockage qui jouxte la zone UX caractérisée par la présence de bâtiments techniques. Dans la modification, l'article UB1 supprime les entrepôts dans les occupations du sol interdites. Si le projet s'inscrit dans une continuité architecturale du secteur, la demande peut s'envisager dans le cadre de l'article 7 des dispositions générales, relatif aux adaptations mineures : « Des adaptations mineures en vertu de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme. » Il appartient à la mairie d'estimer si le cas répond aux conditions.

❖ S'agissant des plans de zonage

Trois observations et propositions portent sur les plans de zonage dont deux résultent de la modification.

- Les parcelles cadastrées X n°57 et 58 sont classées en zone UB dans la modification. Leur situation topographique et la morphologie architecturale ne justifient pas le maintien en zone A.
- La parcelle 238 est présentée avec une trame « jardin » dans la modification. Celle dernière ne correspond pas à la réalité de l'occupation et doit être supprimée. Le maître d'ouvrage propose afin de clarifier le zonage, de classer en UX l'emprise concernée en cohérence avec l'usage des sols.
- Le cas de la parcelle Z250, classée en zone A, ne peut être considéré dans le cadre de la procédure de modification indépendamment de la nature « réelle » de l'occupation des sols. Ainsi que proposé par le maître d'ouvrage ce point pourra être abordé dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

❖ S'agissant des OAP

- Secteur « Les Pigeons »

Le secteur de l'OAP « Les Pigeons » est situé à l'entrée ouest de l'agglomération, en bordure de la RD 603, sur les parcelles X57 et X58. Actuellement occupé par une activité économique, il est destiné, en cas d'évolution de son occupation, à accueillir un projet à vocation principalement résidentielle, encadré par une orientation d'aménagement et de programmation. Le propriétaire des terrains a formulé deux observations.

La première porte sur l'obligation de prévoir 20 % de logements aidés au sein des logements collectifs réalisés dans le cadre de l'opération. Il est rappelé que cette disposition s'applique à l'ensemble de la zone UB et qu'elle est conforme aux orientations du « Développement urbain-Habitat » du PADD :

✓ Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitat vers le petit collectif ou la maison de ville en locatif permettant de :

- *satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,*
- *répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,*
- *faciliter un parcours résidentiel sur la commune.*

✓ Engager une démarche spécifique pour le logement aidé

Le complément en termes de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements. Cette volonté ne représente donc pas de caractère spécifique ou disproportionné pour le secteur concerné.

La seconde observation concerne le taux de non-imperméabilisation fixé à 40 % dans le périmètre de l'OAP. Il est rappelé que le principe général de la gestion des eaux pluviales impose que tout aménagement gère en priorité les eaux pluviales à la parcelle, afin de ne pas aggraver les risques de ruissellement et d'inondation en aval et que dans les zones urbaines, le PLU fixe un taux minimal de non-imperméabilisation de 20 %. Toutefois dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP le taux est classiquement porté à 40% en tenant compte de la possibilité de la conception globale du projet sur une grande emprise foncière.

- Secteur « Cœur de village »

Cette OAP est une pièce du dossier du PLU approuvé en 2014. Il y est ajouté ici le projet de la création d'une liaison routière par la rue de Metz (RD603) qui rejoindrait la voie dans le secteur de la ferme. La maîtrise d'ouvrage précise que cette voie n'est destinée qu'à desservir la partie de l'OAP située au droit de la rue de Metz. Cette voie n'est pas destinée à rejoindre la rue Jacquet, seule une liaison piétonne entre ces deux espaces y est envisagée.

Le plan est à modifier en ce sens et commenté dans les principes d'aménagement.

- Thème « Protection des éléments du patrimoine »

Cette OAP thématique est nouvelle dans la modification. Plusieurs bâtiments et clôtures à préserver sont identifiés sur le plan de zonage et dans l'article 11 de chaque zone du règlement écrit.

B.4 – Avis du commissaire enquêteur

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête et des avis administratifs,
- tenu les trois permanences et reçu 10 personnes,
- analysé les observations et propositions exprimées par le public et les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse,

Je constate :

- que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont respecté l'arrêté prescrivant cette enquête ;
- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

J'estime :

- que le public a été suffisamment informé de l'ouverture de cette enquête par la publicité légale et les moyens supplémentaires mis en place par la commune ;
- que le dossier mis à disposition a permis au public de prendre une connaissance éclairée des modifications du règlement écrit, du zonage, des OAP.

Je considère que la modification du PLU de Sammeron est de nature à répondre aux objectifs d'intérêt général de la commune visant :

- à préserver le cadre bâti par la distinction de deux zones urbaines sur le bourg, l'encadrement de l'évolution éventuelle de l'entrée ouest de la ville, l'identification d'éléments patrimoniaux, la création d'un emplacement réservé ;
- à favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel ;
- à préserver le cadre naturel par la protection des secteurs de jardin, la prise en compte des risques naturels, notamment les risques de débordement du ru de la Bécotte, l'identification des chemins de randonnée ;
- à faciliter la mise en œuvre d'une aire de covoiturage.

Cependant je recommande :

Recommandation 1 – Concernant l'OAP secteur « Cœur de Village », modifier sur le plan la création de la liaison routière par la rue de Metz accompagné du texte en cohérence avec le principe d'aménagement exprimé par le maître d'ouvrage.

Recommandation 2 – Concernant l'OAP « Les Pigeons », compléter l'étude d'impact et les mesures envisagées relatives à la pollution potentielle des sols.

Recommandation 3 – Mettre à jour le rapport de présentation au regard du projet qui sera soumis à l'approbation.

En conclusion,

j'émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de SAMMERON

Fait à Serris, le 5 janvier 2026

Joël CHAFFARD

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Chaffard', is written over a faint, circular official stamp.

Commissaire enquêteur

Enquête publique
portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de SAMMERON
Seine-et-Marne
du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025



C – PIÈCES JOINTES et ANNEXES

- C.1** – Arrêté du Président de la CACPB en date du 15 octobre 2025 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Sammeron
- C.2** – Certificat d'affichage de la commune de Sammeron
- C.3** – Procès-verbal de synthèse des observations
- C.4** – Mémoire en réponse de la CACPB
- C.5** – Observations reçues sur le registre dématérialisé
- C.6** – Registres papier d'enquête publique recueillis à la clôture de l'enquête

C1

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

**ARRETE n° 504-2025
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAMMERON**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants ainsi que R.153-8 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral 2019/DRCL/BLI n°116 du 25 octobre 2019 portant création d'une communauté d'agglomération issue de la fusion de la communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie et de la communauté de communes du Pays Créçois à compter du 1^{er} janvier 2020

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE ;

VU la délibération n°20255-077 du 30 juin 2025 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de brie prescrivant une procédure de Modification du PLU de la commune de SAMMERON.

VU l'avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (Mrae) n° MRAe AKIF-2025-043 du 18/06/2025 relatif à l'examen au cas par cas du projet de modification du PLU

VU la décision n°E25000062/77 du 10 juillet 2025, du Tribunal Administratif de MELUN désignant Monsieur Joel CHAFFARD en qualité de commissaire enquêteur ; et Monsieur Frederic ROLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant

Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

- Dossier de Modification du PLU
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Avis des Personnes Publiques Associées

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet de l'enquête et durée de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de MODIFICATION du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de commune de SAMMERON pour une durée de 33 jours du lundi 3 novembre au vendredi 5 décembre 2025

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de SAMMERON

ARTICLE 2 : Nom et qualité du commissaire enquêteur

Monsieur Joel CHAFFARD, Professeur agrégé retraité a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN et Monsieur Christophe BAYLE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant

ARTICLE 3 : Consultation du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés au service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE (17 boulevard de la Marne 77120 Coulommiers) et en mairie de SAMMERON (Place de Verdun 77660) pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (service Urbanisme) 17 boulevard de la Marne à Coulommiers :
 - o Du Lundi au vendredi 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
- Mairie de SAMMERON :
 - o Lundi : de 13h30 à 17h00
 - o Mardi : de 12h00 à 16h30
 - o Jeudi et Vendredi : de 12h00 à 16h30
 - o Samedi : de 09h00 à 11h30

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser par écrit ou courriel au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de SAMMERON, ou au service urbanisme de la Communauté d'agglomération

Le dossier de PLU sera également consultable sur :

- le site de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie : www.coulommierspaysdebrie.fr
- à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sammeron-modif>

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête papier, sur le registre dématérialisé, et sur un poste informatique mis à sa disposition, de même il pourra apprendre connaissance des observations portées sur ces différents supports.

Les observations pourront également être adressées pendant toute la période d'enquête :

- Par courrier postal, à l'attention de :

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification du PLU
MAIRIE
77660 SAMMERON

- Par voie électronique, à l'adresse courriel dédiée spécifiquement à cette enquête :
plu-sammeron-modif@mail.registre-numerique.fr
- Sur le registre dématérialisé prévu à cet effet :
<https://www.registre-numerique.fr/plu-sammeron-modif>

Seules les observations et propositions reçues pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 3 novembre au vendredi 5 décembre 16h30, y compris par voie électronique, seront prises en considération.

ARTICLE 4 : Permanences du Commissaire Enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur tiendra des permanences en Mairie de SAMMERON, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 3 novembre de 15h à 17h
- Samedi 22 novembre de 9h à 11h30
- Vendredi 5 décembre de 14h à 16h30

ARTICLE 5 : Publicité de l'arrêté de mise à enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis fera également l'objet d'un affichage au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE, en mairie de SAMMERON et en tous les lieux habituels.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de cette dernière en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 6 : Evaluation Environnementale

Le dossier de modification du PLU n'étant exempté partiellement d'une Evaluation Environnementale suite à une décision au cas par cas les informations relatives sont jointes aux pièces mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Ce dernier disposera de 8 jour pour communiquer ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse, le responsable aura quant à lui 15 jours pour produire ses observations.

Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire Enquêteur transmettra à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie son rapport d'enquête, ses conclusions motivées et son Avis.

ARTICLE 8 : Consultation du rapport et des conclusions

Une copie du rapport et des conclusions sera adressée au Tribunal Administratif et au préfet du Département, ces documents seront à disposition du public pendant une durée de 1 an, sur les sites de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie : www.coulommierspaysdebrie.fr, et consultables au siège de la Communauté d'Agglomération et en Mairie de SAMMERON.

ARTICLE 9 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique et après le rendu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, le conseil communautaire Coulommiers Pays de Brie se prononcera par délibération sur l'approbation de la Modification du PLU de la commune de SAMMERON.

Il pourra, au vu des observations ou contre-propositions formulées lors de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de son approbation.

ARTICLE 10 : Personne responsable du projet

L'autorité compétente responsable de la Modification du Plan Local d'Urbanisme de SAMMERON, est la Communauté d'Agglomération COULOMMIERS PAYS DE BRIE représentée par son Président, en charge de l'exécution du présent arrêté.

Les informations relatives à ce projet peuvent être demandées auprès de Monsieur le Président Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie – Hôtel de Ville - 13, avenue du Général de Gaulle 77120 COULOMMIERS

ARTICLE 11 : Destinataires du présent arrêté

Le présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de MEAUX,
- à Monsieur le Maire de SAMMERON,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de Seine et Marne,
- à Monsieur le Commissaire enquêteur.

Fait à COULOMMIERS, le 15 octobre 2025

UGO PEZZETTA



Président de la Communauté d'Agglomération
Coulommiers Pays de Brie

Date de notification
Date de transmission en sous-préfecture
Date d'affichage

C2**Mairie de SAMMERON****Modification du PLU****Certificat d'affichage de l'avis d'enquête**

Le Maire de la commune de SAMMERON

certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours au moins avant le début de l'enquête,

soit à partir du : 17 octobre 2025

dans les panneaux d'affichage suivants :

- Mairie
- Rue Georges Jacquet
- Rue du Tarcq
- Rue du Pré Macquais
- Rue du Fayet

Et sur le site de la commune de Sammeron, sur l'application Panneau Pocket et sur le journal lumineux.

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à : Sammeron

Le 10 décembre 2025

Le Maire,
Didier Vuillemin



C3

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS
de l'enquête publique relative à la modification
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAMMERON

L'enquête publique a été prescrite du 03 novembre au 05 décembre 2025 par l'arrêté communautaire n°504-2025 du 15 octobre 2025.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prescrites dans l'arrêté cité précédemment.

Le dossier papier comprenant un registre a été mis à disposition du public en mairie de Sammeron ainsi qu'au service urbanisme de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie pendant toute la durée de l'enquête. Un registre numérique a été créé par le prestataire PubliLegal qui intégrait également les observations déposées à l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

Les trois permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions ; le commissaire enquêteur y a reçu 10 personnes.

A la clôture de l'enquête le bilan des contributions est le suivant :

- Registres papier :

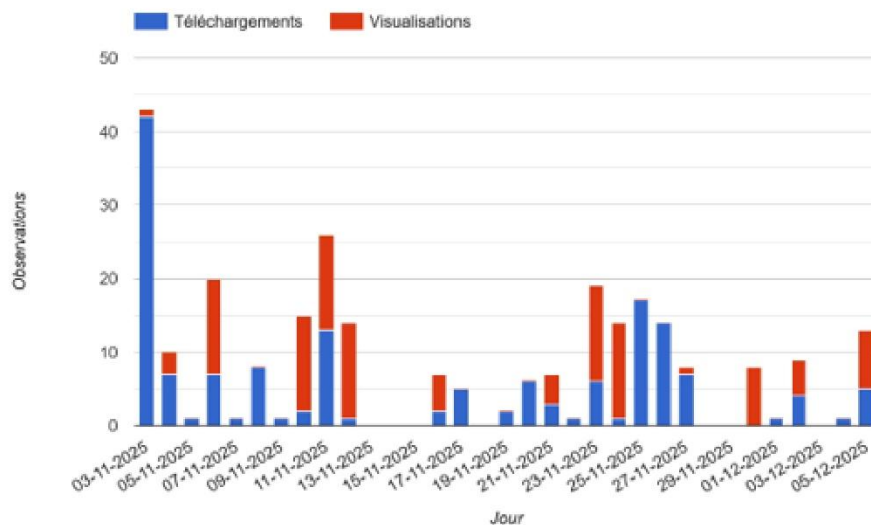
Registre mairie de Sammeron : 4 contributions

Registre de la CACPB : 0 contribution

- Registre numérique :

4 contributions

Les visualisations et téléchargements quotidiens de pièces du dossier sur le registre numérique donnent les résultats suivants :



Page 1 sur 8

Bilan des observations

Les 8 contributions sont rapportées dans leur intégralité. Pour certaines, le commissaire enquêteur a ajouté à la suite des extraits du plan de zonage et/ou tirés du plan cadastral du site officiel Géoportail.

Registre papier mairie de SAMMERON (RPS)

Observation RPS1 – M. ~~Jacques~~ JACQUES HUGUENOT Sammeron, le 04/12/2025

Ambiguïté concernant les possibilités ou non de construction dans certaines zones inondables.

En effet, on retrouve pour toutes les zones la phrase suivante :

« Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du PSS (Plan des surfaces submersibles) de la Marne annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique ».

Or dans les règles suivantes notamment la 1 (UA1, UB1~~uvv~~) il est stipulé que dans les secteurs à risque d'inondation toutes les occupations du sol sont interdites. Ce qui est a priori contradictoire avec le PSS puisque certaines constructions sont autorisées notamment dans la zone B (expansion des crues) sous réserve d'une étude d'impact hydraulique.

Observation RPS2 – M. Jean-Claude JOBIN Sammeron, le 05/12/2025

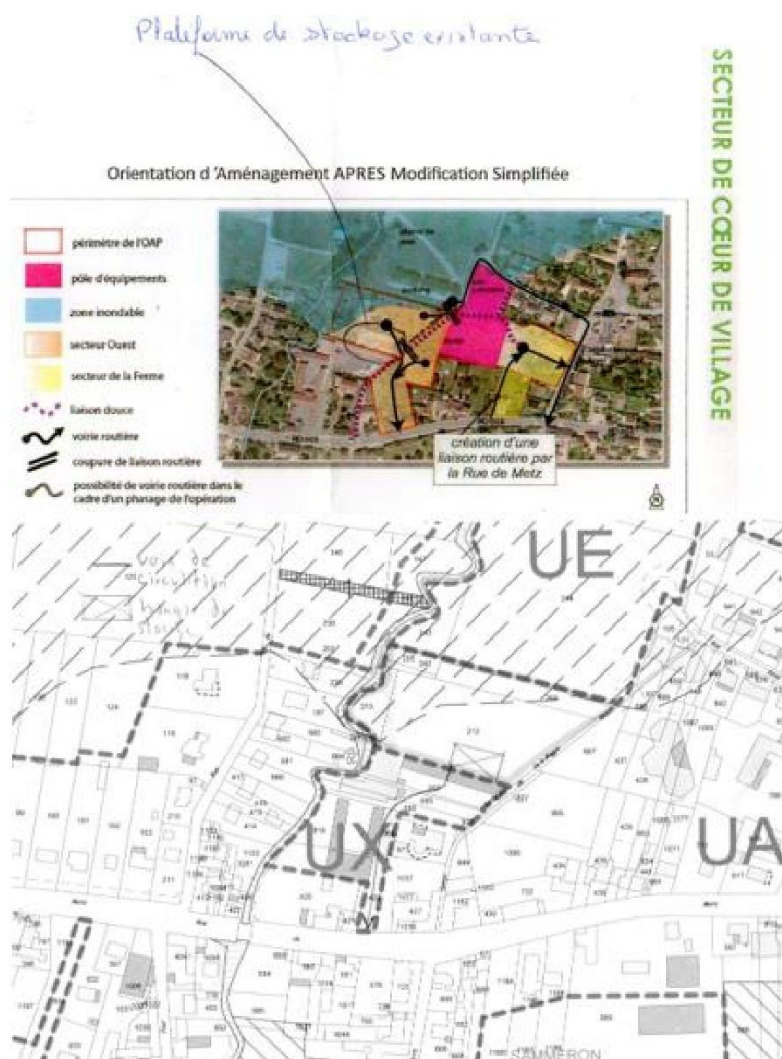
Propriétaire avec Mme Jobin Michelle de la parcelle 212 (jointe en annexe).

Cette parcelle fait partie foncièrement en zone UB attenante à la zone UX. L'ensemble de la zone UX et de la parcelles 212A en zone UB font partie de l'ensemble de notre propriété où notre société Les Plâtres Modernes Jobin, représentée par nous-mêmes a son activité. Notre société a pour objectif de maintenir l'activité de l'entreprise dans la commune sur le long terme (succession avec les enfants en cours). Comme indiqué en préambule du futur PLU, développement urbain page 7 poste économie, « Le PADD prévoit le maintien des activités en place, entreprises, services, commerces et artisanat. Aucun frein ne sera porté à leur développement et à l'installation spontanée de nouvelles créations de taille similaire, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat ».

En conclusion, la parcelle 212 a déjà une plateforme de stockage de 20m X 40m comme visible par voie aérienne sur l'OAP existant et par souci de pérennité de nos matériaux, nous envisageons l'installation d'un hangar de stockage sur cette plateforme. Nous vous informons que l'accès routier à cette plateforme s'effectue uniquement par la zone UX attenante avec une sortie conforme sur la RD603. Par conséquent, nous demandons que soit rajouté à l'article UB11 "Aspect des constructions et aménagement de leurs abords", "poste toiture" un paragraphe indiquant que les pentes de toit soit compris entre 15 et 25% pour les hangars de stockage et entrepôts et d'être couvert par des tôles ondulées métalliques aux couleurs autorisées.

Comptant sur un avis favorable afin de pérenniser l'activité économique de la commune.

2 pièces jointes



Observation RPS3 - M. Jean-Claude JOBIN Sammeron, le 05/12/2025

Concernant l'OAP secteurs les Pigeons.

Ma propriété, faisant partie à 100% de l'OAP secteur les Pigeons, que soit retirée la clause « des 20% des logements collectifs créés soit créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés » indiquée dans la page 4 du document n°4. Et que la clause de 40% de végétalisation soit ramené à minima à 20% de végétalisation.

Page 3 sur 8

Observation RPS4 – Mme HUBERDEAU et M. FOUQUET Sammeron le 05/12/2025

Concernant l'OAP et demeurant 20 rue de Metz il est mentionné un tracé longeant la clôture, qui d'ailleurs ne nous appartient pas et qui s'écroule, ce tracé qui n'existait pas sur le PLU 2014 vient ajouter de la circulation sur le long de notre jardin, circulation qui déjà est très intense sur la rue de Metz. Ne serait-il pas judicieux de maintenir uniquement la liaison routière existante sur le PLU de 2014 à savoir par la rue Jacquet et ne laisser qu'une voie piétonnière et l'accès à de futures maisons sur le terrain du 18 rue de Metz en fait réaliser une voie sans issue.

1 pièce jointe



Procès-verbal de synthèse des observations

Registre numérique (RN)

Observation RN1 - Mme Patricia LACOSTE pour la SCI Marine Sammeron, le 26/11/2025

Objet : trame jardin

Une Trame Jardin est prévue sur une partie de la parcelle E 238 nous appartenant.

Ce terrain, accolé à la parcelle Z 248 située en zone UX, fait l'objet d'un bail locatif 3/6/9. Il permet l'accès à la zone UX, enclavée, et éventuellement au stationnement temporaire de quelques véhicules.

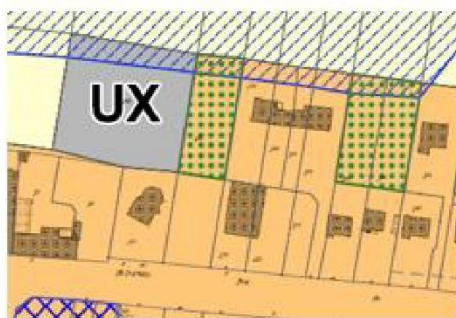
On ne peut envisager une Trame Jardin à cet emplacement, notamment avec les engagements pris officiellement avec ce bail et également pour conserver l'accès à la parcelle Z 248.

Je sollicite de votre bienveillance afin de laisser la totalité de cette parcelle en zone UB.

Observation RN4 - Mme Patricia LACOSTE pour la SCI Marine Sammeron, le 05/12/2025

Objet : additif à la demande du 26/11

Je précise que le bail locatif 3/6/9 regroupe les parcelles Z 115, Z 219, Z 222, Z 223, Z 238 et Z 248 appartenant à la SCI MARINE et que l'accès à la zone UX, parcelle Z 248, ne peut s'effectuer que par la parcelle Z 238. Il est inenvisageable de prévoir une Trame Jardin sur la totalité de cette parcelle.

Complément du commissaire enquêteur

Observation RN2 – Mme Michelle JOBLIN, Sammeron le 04/12/2025

Objet : demande de modification du PLU secteur Pigeons

Veuillez trouver, en pièce jointe, notre courrier de demande de modification du PLU secteur PIGEONS.

Madame, Monsieur le commissaire-enquêteur,

Nous sommes propriétaires de deux parcelles situées sur le territoire de la commune de Sammeron cadastrées section X n° 57 et 58. Ces parcelles sont situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme et bénéficient de droits à construire étendus.

Le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision et le projet de nouvelle réglementation envisage de classer à l'avenir nos parcelles en zone UB.

Ce nouveau classement est assorti d'une réglementation beaucoup plus restrictive de nos droits à construire et constitue à nos yeux une atteinte à notre droit de propriété.

En effet, la réglementation de la zone UB imposera la création de 20 % de logements collectifs, ce qui est de nature à altérer considérablement notre cadre de vie et à créer des troubles de voisinage pouvant prendre la forme d'une perte d'ensoleillement et d'une hausse sensible de la circulation automobile entraînant des nuisances de bruit.

Pour ces motifs, nous souhaitons que le projet soit modifié et que nos parcelles demeurent classées en zone UA du PLU.

Par ailleurs, nous ferons observer l'absence, dans le dossier, de véritable argumentation sur la nécessité de créer 20 % de logements collectifs, alors même que l'instauration d'une telle obligation est de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de révision. Elle n'est pas en cohérence avec le PADD.

De plus, cette obligation de 20 % n'est pas territorialement justifiée par la situation du secteur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos respectueuses salutations.

Madame Michelle JOBIN

Monsieur Jean-Claude JOBIN



Page 6 sur 8

Observation RN3 – Mme et M. Manon et Amal MASIERO Sammeron, le 05/12/2025

Objet : adaptation du zonage

Propriétaires des parcelles cadastrées section Z, n° 235, 251, 250 et 243, nous souhaitons contribuer à la concertation relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme. Notre demande vise à clarifier et ajuster le zonage appliqué à notre propriété afin d'assurer une cohérence entre les usages réels, l'aménagement existant du secteur et les objectifs du PLU.

Actuellement, notre propriété est soumise à un zonage hétérogène sur notre unité foncière, comportant quatre zones distinctes :

- Zone UA : parcelles Z 235 et Z 251 (secteur bâti d'habitation) ;
- Zones A et N : parcelle Z 250 ;
- Zone UE : parcelle Z 243 (secteur destiné aux équipements publics).

Cette diversité de zones sur une même unité foncière engendre des incohérences.

Classée en zone agricole, la parcelle Z 250 n'a jamais fait l'objet d'un rattachement à une exploitation agricole et supporte une construction (bureau) et des aménagements établis depuis plus de vingt ans. Par ailleurs, elle ne dispose d'aucun potentiel agricole exploitable. La parcelle est totalement enclavée entre des habitations en zone UA, les installations techniques de la station d'épuration, l'emplacement réservé n° 1 destiné au cheminement public, et également bordée par deux voies communales : la rue de la Charbonnière et le chemin public menant au stade et desservant la station d'épuration.

Ces éléments constituent un tissu urbain incompatible avec une vocation agricole.

Par ailleurs, une partie de la parcelle Z 250 est classée en zone N, alors qu'il s'agit d'un jardin privatif aménagé et dépourvu de caractéristiques naturelles notables. De plus, l'étendue actuelle de la zone N ne résulte pas d'un continuum naturel et apparaît arbitraire : elle s'étend depuis la Marne jusqu'aux abords de la zone UA en longeant le ru, mais traverse au passage la station d'épuration voisine, dont les infrastructures génèrent des nuisances sonores, olfactives et visuelles, en plus du rejet d'eaux traitées dans le ru. Cette situation illustre un paradoxe incompatible avec la vocation de la zone N.

Enfin, nous confirmons notre adhésion au maintien de l'emplacement réservé n° 1, destiné au cheminement piéton entre le centre-bourg et l'aire de covoiturage, aménagement cohérent, utile et d'intérêt général. Par ailleurs, dans un souci d'intérêt général, nous adhérons au maintien du classement en zone UE de la parcelle 243, compte tenu de sa proximité avec les équipements publics existants (stade, terrain de pétanque, école, salle polyvalente), et ce malgré l'impact que cela entraîne pour notre terrain.

Dans ce cadre, nous sollicitons le classement de la parcelle Z 250 en zone UB, afin qu'il corresponde à son usage réel et à celui des parcelles voisines. Aussi, il nous paraît cohérent de limiter la zone N aux espaces présentant un intérêt naturel identifié, sans intégrer des terrains privés déjà aménagés et dépourvus d'intérêt environnemental.

Nous proposons, si besoin, une visite sur site afin de constater concrètement l'état du terrain et les contraintes qui en découlent.

Nous formulons cette demande dans le respect des orientations communales et de l'intérêt général. Notre proposition vise à assurer une lecture plus claire du territoire et une cohérence durable du zonage.

Page 7 sur 8

Complément du commissaire enquêteur


Quelles réponses le maître d'ouvrage peut-il apporter aux observations et propositions portant sur les thèmes suivants :

- Le règlement écrit
 - La concordance des articles du décret portant approbation du PSS avec l'article 1 du règlement écrit des zones UA, UB, UN, UX et A (RPS1).
 - Article UB2 concernant les 20% des logements aidés dans les opérations de construction de nouveaux logements collectifs (RPS3 et RN2).
 - UB11 concernant le paragraphe relatif à l'inclinaison des pans de toiture (RPS2).
 - Article UB13 concernant le taux de non-imperméabilisation porté à 40% au sein du périmètre de l'OAP.

- L' OAP « Cœur de village »
 - Création d'une liaison routière par la rue de Metz (RPS4).

Cette voie rejoindrait celle à créer dans le secteur de la ferme. L'objectif est-il de réaliser une boucle à sens unique de la rue de Metz à la rue Jacquet ?

- Le zonage
 - Suppression d'un secteur trame « jardin » (RN1 complété par RN4).
 - Maintien en zone UA d'un secteur UB dans le projet (RN2).
 - Classement d'une parcelle en zone UB (RN3).

- Le dossier
 - Modification de présentation : page 88 et suivantes ; page 100 et suivantes.

Conformément à l'article R.123-18, le présent procès-verbal est communiqué le 12 décembre 2025 au responsable du projet qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

Fait en double exemplaire.

Arnaud MAHOT
Responsable Urbanisme et Planification à la CACPB

Joël CHAFFARD
Commissaire enquêteur

Page 8 sur 8

C4**Modification du PLU de SAMMERON**

Réponses de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie dans le cadre du procès-verbal d'enquête publique

Quelles réponses le maître d'ouvrage peut-il apporter aux observations et propositions portant sur les thèmes suivants :

- Le règlement écrit
 - La concordance des articles du décret portant approbation du PSS avec l'article 1 du règlement écrit des zones UA, UB, UN, UX et A (RPS1).
 - Article UB2 concernant les 20% des logements aidés dans les opérations de construction de nouveaux logements collectifs (RPS3 et RN2).
 - UB11 concernant le paragraphe relatif à l'inclinaison des pans de toiture (RPS2).
 - Article UB13 concernant le taux de non-imperméabilisation porté à 40% au sein du périmètre de l'OAP.
- L' OAP « Cœur de village »
 - Création d'une liaison routière par la rue de Metz (RPS4).

Cette voie rejoindrait celle à créer dans le secteur de la ferme. L'objectif est-il de réaliser une boucle à sens unique de la rue de Metz à la rue Jacquet ?
- Le zonage
 - Suppression d'un secteur trame « jardin » (RN1 complété par RN4).
 - Maintien en zone UA d'un secteur UB dans le projet (RN2).
 - Classement d'une parcelle en zone UB (RN3).
- Le règlement écrit
 - La concordance des articles du décret portant approbation du PSS avec l'article 1 du règlement écrit des zones UA, UB, UN, UX et A (RPS1).

Les dispositions du règlement seront clarifiées afin de ne pas générer d'interprétation quant aux possibilités d'occupations et d'utilisations du sols au sein de la zone inondable définie par le PSS de la Vallée de la Marne.

La rédaction suivante est proposée :

RAPPELS :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).

✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).

✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Rappels :

~~Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.~~

Une partie de la zone est concernée par l'application du plan des surfaces submersibles de la marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique

UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

(...)

Dans les secteurs à risque inondation

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public , ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les sous-sols

Cette disposition sera indiquée dans toutes les zones concernées par la PSS.

- Article UB2 concernant les 20% des logements aidés dans les opérations de construction de nouveaux logements collectifs (RPS3 et RN2).

Cette disposition s'applique aux secteurs d'OAP et a pour objet de répondre à la volonté communale de mixité de l'habitat.

- UB11 concernant le paragraphe relatif à l'inclinaison des pans de toiture (RPS2).

Les règles des pentes de toitures s'appliquent aux constructions principales, qui au sein de la zone UB sont essentiellement des habitations individuelles. Les dispositions réglementaires sont pour objet de conserver une harmonie architecturale au sein de la trame bâtie du village et il n'est pas envisagé de modifier cette disposition.

- Article UB13 concernant le taux de non-imperméabilisation porté à 40% au sein du périmètre de l'OAP.

A l'instar de nombreuses communes, Sammeron est confronté à des épisodes pluvieux plus conséquents et intenses, la définition d'un espace de non-imperméabilisation de 40 % a pour but d'atténuer les phénomènes de ruissellement liés à une trop importante perméabilisation.

➤ L' OAP « Cœur de village »

- Création d'une liaison routière par la rue de Metz (RPS4).

Cette voie rejoindrait celle à créer dans le secteur de la ferme. L'objectif est-il de réaliser une boucle à sens unique de la rue de Metz à la rue Jacquet ?

L'accès en appui sur la rue de Metz est un accès destiné uniquement à desservir la partie de l'OAP située au droit de la rue de Metz. Cette voie n'est pas destinée à rejoindre la rue Jacquet, seule une liaison piétonne entre ces deux espaces y est envisagée.

➤ Le zonage

- Suppression d'un secteur trame « jardin » (RN1 complété par RN4).
- Maintien en zone UA d'un secteur UB dans le projet (RN2).
- Classement d'une parcelle en zone UB (RN3).

Le positionnement de la « trame jardin » au droit de la parcelle 238 qui comporte l'accès à la parcelle 248 est une erreur qu'il est proposée de corriger, et afin de clarifier le zonage, il est proposé de classer en UX l'emprise concernée en cohérence avec l'usage des sols.



La création de la zone UB dans le cadre de la présente procédure a pour objectif de définir plus précisément les conditions d'occupation des sols en fonction de la nature et de la typologie des constructions. Cette zone correspond aux espaces de développement de l'urbanisation intervenues au cours des dernières décennies, et se caractérisent par un tissu bâti ouvert le plus souvent de nature individuelle.

il n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de modifier la nature du zonage et plus particulièrement que ces changements aient pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle, ceci indépendamment de la nature « réelle » de l'occupation des sols. Ce point devra être abordé dans le cadre du PLU intercommunal en cours d'élaboration.

C5

Export généré le 09/12/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 03/11/2025 et le 05/12/2025

@1 - LACOSTE PATRICIA - Sammeron

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 26/11/2025 à 14:52:38

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : TRAME JARDIN

Contribution :

Madame, Monsieur, Une Trame Jardin est prévue sur une partie de la parcelle E 238 nous appartenant. Ce terrain, accolé à la parcelle Z 248 située en zone UX, fait l'objet d'un bail locatif 3/6/9 . Il permet l'accès à la zone UX, enclavée, et éventuellement au stationnement temporaire de quelques véhicules. On ne peut envisager une Trame Jardin à cet emplacement, notamment avec les engagements pris officiellement avec ce bail et également pour conserver l'accès à la parcelle Z 248 . Je sollicite de votre bienveillance afin de laisser la totalité de cette parcelle en zone UB. Bien cordialement. Patricia Lacoste SCI MARINE

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@2 - JOBIN MICHELLE - Sammeron

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 04/12/2025 à 17:14:31

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : DEMANDE DE MODIFICATION DU PLU SECTEUR PIGEONS

Contribution :

Veuillez trouver, en pièce jointe, notre courrier de demande de modification du PLU secteur PIGEONS.

Pièce(s) jointes(s) :

Export généré le 09/12/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 03/11/2025 et le 05/12/2025

Document : COURRIER.pdf, page 1 sur 1

Madame, Monsieur le commissaire-enquêteur,

Nous sommes propriétaires de deux parcelles situées sur le territoire de la commune de Sammeron cadastrées section X n° 57 et 58. Ces parcelles sont situées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme et bénéficient de droits à construire étendus.

Le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision et le projet de nouvelle réglementation envisage de classer à l'avenir nos parcelles en zone UB.

Ce nouveau classement est assorti d'une réglementation beaucoup plus restrictive de nos droits à construire et constitue à nos yeux une atteinte à notre droit de propriété.

En effet, la réglementation de la zone UB imposera la création de 20 % de logements collectifs, ce qui est de nature à altérer considérablement notre cadre de vie et à créer des troubles de voisinage pouvant prendre la forme d'une perte d'ensoleillement et d'une hausse sensible de la circulation automobile entraînant des nuisances de bruit.

Pour ces motifs, nous souhaitons que le projet soit modifié et que nos parcelles demeurent classées en zone UA du PLU.

Par ailleurs, nous ferons observer l'absence, dans le dossier, de véritable argumentation sur la nécessité de créer 20 % de logements collectifs, alors même que l'instauration d'une telle obligation est de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet de révision. Elle n'est pas en cohérence avec le PADD.

De plus, cette obligation de 20 % n'est pas territorialement justifiée par la situation du secteur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos respectueuses salutations.

Madame Michelle JOBIN

Monsieur Jean-Claude JOBIN



Page 2 / 4.

MODIFICATION DU PLU DE SAMMERON

Export généré le 09/12/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 03/11/2025 et le 05/12/2025

@3 - MASIERO Manon et Amal - Sammeron

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/12/2025 à 15:01:51

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Adaptation du zonage

Contribution :

Madame, Monsieur, Propriétaires des parcelles cadastrées section Z, n° 235, 251, 250 et 243, nous souhaitons contribuer à la concertation relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme. Notre demande vise à clarifier et ajuster le zonage appliqué à notre propriété afin d'assurer une cohérence entre les usages réels, l'aménagement existant du secteur et les objectifs du PLU. Actuellement, notre propriété est soumise à un zonage hétérogène sur notre unité foncière, comportant quatre zones distinctes : -Zone UA : parcelles Z 235 et Z 251 (secteur bâti d'habitation) ; -Zones A et N : parcelle Z 250 ; -Zone UE : parcelle Z 243 (secteur destiné aux équipements publics). Cette diversité de zones sur une même unité foncière engendre des incohérences. Classée en zone agricole, la parcelle Z 250 n'a jamais fait l'objet d'un rattachement à une exploitation agricole et supporte une construction (bureau) et des aménagements établis depuis plus de vingt ans. Par ailleurs, elle ne dispose d'aucun potentiel agricole exploitable. La parcelle est totalement enclavée entre des habitations en zone UA, les installations techniques de la station d'épuration, l'emplacement réservé n° 1 destiné au cheminement public, et également bordée par deux voies communales : la rue de la Charbonnière et le chemin public menant au stade et desservant la station d'épuration. Ces éléments constituent un tissu urbain incompatible avec une vocation agricole. Par ailleurs, une partie de la parcelle Z 250 est classée en zone N, alors qu'il s'agit d'un jardin privatif aménagé et dépourvu de caractéristiques naturelles notables. De plus, l'étendue actuelle de la zone N ne résulte pas d'un continuum naturel et apparaît arbitraire : elle s'étend depuis la Marne jusqu'aux abords de la zone UA en longeant le ru, mais traverse au passage la station d'épuration voisine, dont les infrastructures génèrent des nuisances sonores, olfactives et visuelles, en plus du rejet d'eaux traitées dans le ru. Cette situation illustre un paradoxe incompatible avec la vocation de la zone N. Enfin, nous confirmons notre adhésion au maintien de l'emplacement réservé n° 1, destiné au cheminement piéton entre le centre-bourg et l'aire de covoiturage, aménagement cohérent, utile et d'intérêt général. Par ailleurs, dans un souci d'intérêt général, nous adhérons au maintien du classement en zone UE de la parcelle 243, compte tenu de sa proximité avec les équipements publics existants (stade, terrain de pétanque, école, salle polyvalente), et ce malgré l'impact que cela entraîne pour notre terrain. Dans ce cadre, nous sollicitons le classement de la parcelle Z 250 en zone UB, afin qu'il corresponde à son usage réel et à celui des parcelles voisines. Aussi, il nous paraît cohérent de limiter la zone N aux espaces présentant un intérêt naturel identifié, sans intégrer des terrains privés déjà aménagés et dépourvus d'intérêt environnemental. Nous proposons, si besoin, une visite sur site afin de constater concrètement l'état du terrain et les contraintes qui en découlent. Nous formulons cette demande dans le respect des orientations communales et de l'intérêt général. Notre proposition vise à assurer une lecture plus claire du territoire et une cohérence durable du zonage. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. Mme et M. MASIERO

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Page 3 / 4.

MODIFICATION DU PLU DE SAMMERON

Export généré le 09/12/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 03/11/2025 et le 05/12/2025

@4 - LACOSTE PATRICIA - Sammeron

Date de dépôt :

Date de dépôt : Le 05/12/2025 à 15:45:20

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Additif à la demande du 26/11/2025 à 14h52.

Contribution :

Madame, Monsieur, Je précise que le bail locatif 3/8/9 regroupe les parcelles Z 115, Z 219, Z 222, Z 223, Z 238 et Z 248 appartenant à la SCI MARINE et que l'accès à la zone UX, parcelle Z 248, ne peut s'effectuer que par la parcelle Z 238. Il est inenvisageable de prévoir une Trame Jardin sur la totalité de cette parcelle. Comptant sur votre compréhension, Bien cordialement Patricia Lacoste SCI MARINE

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Page 4 / 4.
