

ENQUETE PUBLIQUE N° E25000063/77



COMMUNE DE SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX
Seine et Marne

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Charles BAUVE, architecte urbaniste

NOVEMBRE 2025

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
E25000063/77

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

RAPPORT

1^o PARTIE

I - I - OBJET ET CADRE DE L'ENQUÊTE

I - II - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

I - III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	III - 1 - Calendrier de l'enquête
	III - 2 - Publicité de l'enquête
	III - 3 - Permanences du Commissaire enquêteur

I - IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC	IV - 1 - Formulées au registre papier
	IV - 2 - Formulées au registre électronique
	IV - 3 - Formulées verbalement
	IV - 4 - Total observations
	IV - 5 - Thèmes abordés
	IV- 6 - Tableau des observations

2^o PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

2 - II - SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

2 - III - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2- IV - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

2-V - LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX PPA ET A LA MRAe

3^o PARTIE

3 - I - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3 - 2- LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

3 - 3- LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

CONCLUSIONS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GLOSSAIRE DES SIGLES

AAC : Aire d'Alimentation de Captage
 AAPPMA : Association Agréée pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
 ABF : Architecte des Bâtiments de France
 ADES : Accès aux Données sur les Eaux Souterraines
 AE : Autorité Environnementale
 AEP : Alimentation en Eau Potable
 AEV : Agence des Espaces Verts
 AFTES : Association Française des Tunnels et de l'Espace Souterrain
 AMVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
 ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
 APUR : Agence Parisienne de l'Urbanisme
 ARS : Agence Régionale de Santé
 As : Arsenic
 BDNFF : Base de Données Nomenclaturale de la Flore et de la Faune
 BHNS : Bus à Haut Niveau de Service
 BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
 BSS : Banque de données su Sous-Sol (BRGM)
 BT : Basse Tension
 BTEX : Benzène, Toluène, Éthybenzène et Xylènes (composés organiques aromatiques volatils)
 CACM : Communauté d'Agglomération Clichy-Montfermeil
 Cd: Cadmium
 CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
 CDT : Contrat de Développement Territorial
 CGDD : Commissariat Général au Développement Durable
 CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable
 CIF : Courriers de l'Île-de-France
 CLE : Commission Locale de l'Eau
 CO : Monoxyde de carbone
 COHV : Composés Organiques Halogénés Volatils
 COPIL : COmité de PILotage
 COVNM : Composés Organiques Volatils Non Méthaniques
 COS : Coefficient d'Occupation du Sol
 CNPN : Conseil National pour la Protection de la Nature
 CNTVB : Comité National Trame Verte et Bleue
 CPCU : Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain
 Cr : Chrome
 CSP : Conseil Supérieur de la Pêche
 Cu : Cuivre
 CVC : Chauffage, Ventilation, Climatisation
 dB : Décibel (Unité de mesure du niveau de bruit)
 dB(A) : Décibel Pondéré (A)
 DCE : Directive Cadre sur l'Eau
 DCR : Débit de CRise
 DCO : Demande Chimique en Oxygène
 DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs
 DDT : Direction Départementale des Territoires
 DEA : Direction Eau et Assainissement
 DO: Directive Oiseaux
 DOE : Débit d'Objectifs d'Étiage
 DPU : Droit de Préemption Urbain
 DOCOB : DOCument d'OBjectif
 DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
 DRIA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de l'État
 DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
 EEE : Espèce Exotique Envahissante
 ENS : Espace Naturel Sensible
 EP : Eaux Pluviales
 EPA : Établissement Public d'Aménagement
 EPI : Équipement de Protection Individuelle
 EPRI : Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation
 EPT : Établissement Public Territorial
 ERC (démarche) : Eviter, Réduire, Compenser
 ERP : Établissement Recevant du Public
 EU : Eaux Usées
 FSD : Formulaire Standard de Données
 FDPPMA : Fédération Départementale pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique
 GASL : Grille d'Analyse des Sensibilités Locales
 GC : Génie Civil
 GES : Gaz à Effet de Serre
 GPE : Grand Paris Express
 Ha : Hectare
 HAP : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique : micropolluants organiques produits par la combustion de la matière organique (usines métallurgiques, combustion de bois, huiles, cigarette, produits pétroliers...).
 HCT : HydroCarbure Totaux
 Hg : Mercure
 HTA : Tension comprise entre 1 000 et 50 000 Volts
 HTB : Tension comprise entre 50 000 et 130 000 Volts
 IAU IdF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Île-de-France
 IBD : Indice Biologique Diatomées
 IBGN : Indice Biologique Global Normalisé
 ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
 Ifen : Institut français de l'environnement
 IFN : Inventaire Forestier National
 IGC : Inspection Générale des Carrières
 IGH : Immeuble de Grande Hauteur
 INRAP : Institut National de Recherches Archéologiques Préventives
 INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
 IPA : Indice Ponctuel d'Abondance
 ISDD : Installation de Stockage de Déchets Dangereux
 ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes
 ISDI+ : Installation de Stockage de Déchets Inertes Négociée
 ISDND : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux
 Km : Kilomètre
 Laeq (1h) : Valeur moyenne de l'énergie acoustique, c'est à dire la « dose de bruit » sur un temps donné, ici sur 1 heure
 m : Mètre
 ml : Mètre linéaire
 MES : Matières En Suspension
 MOS : Mode d'Occupation du Sol
 NGF : Nivellement Général Français
 Ni : Nickel
 NOx : Oxydes d'azote

NQE : Normes de Qualité Environnementale
NQU : Nouveau Quartier Urbain
OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
OIN : Opération d'Intérêt National
ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
ONZH : Observatoire National des Zones Humides
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PADOG : Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale de la Région Parisienne
PAE : Plan d'Assurance Environnement
PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
Pb : Plomb
PCB : PolyChloroBiphényle
PDA : Périmètre Délimité des Abords
PEL : Premiers Effets Létaux
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
pH : Potentiel Hydrogène
PHEC : Plus Hautes Eaux Connues
PHEN : Plus Hautes Eaux Navigables
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PM10 : Particules en suspension dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres
PME : Plan de Management Environnemental
PN : Protection Nationale
PNA : Plan National d'Actions
PNB : Point Noir Bruit
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Périmètre de Protection Adapté
PPA : Personnes Publiques Associées
PPM : Périmètre de Protection Modifié
PPRn : Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRE : Plan de Respect de l'Environnement
PRIF : Périmètre Régional d'Intervention Foncière
PRQA : Plan Régional pour la Qualité de l'Air
PRU : Projet de Rénovation Urbaine
PSS : Plan des Surfaces Submersibles
RACC : Raccordement
RATP : Régie Autonome des Transports Parisiens
RFF : Réseau Ferré de France
RTPGP : Réseau de transport public du Grand Paris
RNN : Réserve Naturelle Nationale
RNR : Réserve Naturelle Régionale
RNT : Résumé Non Technique
RPG : Registre Parcellaire Graphique
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCAP : Stratégie de Création d'Aires Protégées
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU RP : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SDED : Schéma Directeur d'Evacuation des Déblais

SEDF : Syndicat des Eaux D'Ile de France
SEM : Société d'Economie Mixte
SGP : Société du Grand Paris
SIAAP : Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne
SIC : Site d'Importance Communautaire (site du réseau Natura 2000)
SMI – SMR : Site de Maintenance des Installations – Site de Maintenance et de Remisage
SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer français
SO₂ : Dioxyde de Soufre
SOPAE : Schéma d'Organisation du Plan d'Assurance Environnement
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
STECAL : Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités
STIF : Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TA : Taxe d'Aménagement
TDENS : Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles
Tep : Tonne équivalent pétrole
TIC : Technologies de l'Information et de la Communication
TIM : Territoires d'Intérêt Métropolitains
TMHA : Trafics Moyens Horaires Annuels
TMJA : Trafics Moyens Journaliers Annuels
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation
TVB : Trame Verte et Bleue
UFR : Utilisateur de Fauteuil Roulant
VRD : Voies et Réseaux Divers
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZAD : Zones d'Aménagement Différé
ZAE : Zone d'Activité Économique
ZAN: Zéro Artificialisation Nette
ZIG : Zone d'Influence Géotechnique
Zn : Zinc
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
ZPS : Zone de Protection Spéciale (site du réseau Natura 2000)
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager
ZSC : Zone Spéciale de Conservation (site du réseau Natura 2000)
ZUS : Zone Urbaine Sensible

PRÉAMBULE

Les commissaires-enquêteur sont choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la qualité d'écoute, la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis personnel et motivé donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers qui lui ont été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1° PARTIE

I - I - OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet :

- **La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX dans le département de Seine et Marne.**
- L'enquête publique a été prescrite par arrêté N°456-2025 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie en date du 25/09/2025 et transmis en Préfecture le 02/10/2025.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal de ST JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX a délibéré le **25 mai 2014** prescrivant la **révision** du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

La DDT de Seine et Marne a transmis le Porter à connaissance de l'Etat le **26 février 2016**.

Le 04 mars 2025 la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a tiré le bilan de la concertation et **arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme** de la commune de ST JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX.

RAPPEL DU CONTEXTE LÉGISLATIF

L'objet, le contenu et les modalités d'élaboration d'un PLU sont définis par les articles L.123-1 à L.123-15 et les articles R.123-1 à R.123-25 du code de l'urbanisme. La procédure comprend notamment une enquête publique (Cf. article L.123-10 et R.123-19).

La procédure de révision est définie par les articles L.153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme.

L'organisation et le déroulement d'une telle enquête publique relèvent des **articles L.123-1 à L.124-8 et R.123-7 à R.123-24 du code de l'environnement** (enquêtes dites environnementales).

En application de la loi ALUR, la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » est inscrite dans le **bloc des compétences obligatoires des communautés de communes et d'agglomération** et du Code général des collectivités territoriales (art. L. 5211-41-3, III).

Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours et initiés avant le 1^{er} janvier 2016, (25/05/2014 pour la présente enquête) les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération de l'organe délibérant de la collectivité, se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU. Dans le cas contraire, le PLU reste de la compétence de la commune.

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du CU. Il est élaboré à l'initiative et sous la

responsabilité de la commune et depuis le 1^{er} janvier 2016 par les Établissements Publics Territoriaux et les Communautés de Communes.

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLU doit être compatible prioritairement avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et être compatible avec les autres documents supra-communaux (SCOT, SDAGE, SAGE, PGRI, PPRI, PDUIF, SRCE, SRCAE, PLH, CDT). L'approbation du PLU est soumise à l'établissement public en charge du SCOT tant que celui-ci n'est pas approuvé.

Le PLU doit être rendu compatible avec ces documents dans un délai de trois ans.

LA RÉVISION

Article L153-31 du CU

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale, en l'occurrence la communauté de communes Coulommiers Pays de Brie, ou la commune décide :

- 1^o Soit de **changer les orientations** définies par le **PADD**, projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2^o Soit de **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**
- 3^o Soit de **réduire une protection** édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4^o Soit **d'ouvrir à l'urbanisation** une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5^o Soit de **créer des O.A.P.** (orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté).

Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal ou de la communauté de communes, puis soumis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis doivent être joints au dossier soumis à l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est

approuvé par délibération de l'organe délibérant de la communauté de communes ou de la commune ou de l'établissement public territorial.

Dans le cas où les modifications qu'il est apparu nécessaire d'apporter à l'issue de l'enquête publique modifierait l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, une enquête complémentaire conformément à l'article L123-14 du code de l'Environnement pourrait être rendue nécessaire.

I - II - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

LE PLU

Le dossier doit être établi conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme :

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme doit comprendre :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Pour la présente enquête, le dossier relatif au PLU est réuni dans une chemise de format A4. Il est composé de :

1. Rapport de présentation
 - 1.0. Résumé non technique
 - 1.1 Évaluation Environnementale
2. Plan d'Aménagement et de Développement Durable
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. Règlement
 - 5.1 Plan de zonage au 1/7500ème
 - 5.2 Plan de zonage au 1/2500ème
- 6.0 Documents annexes
 - 6.1 Plan des servitudes
 - 6.2 Recueil des servitudes
 - 6.3 Plan des risques et contraintes 1
 - 6.3 Plan des risques et contraintes 2
 - 6.4 Études diverses
 - 6.5 Annexe sanitaire
 - 6.6 Plan des réseaux d'assainissement
 - 6.7 Plan des réseaux d'eau potable

- 6.8 Plan de zonage d'assainissement
- 6.9 Plan de zonage eaux pluviales
- 6.10 Constructions à protéger et mettre en valeur
- 7.1 Synthèse avis des Personnes Publiques Associées
- 7.2 Bilan de la concertation
- Délibération du Conseil communautaire en date du 04/03/2025

Ont été joint au dossier d'enquête et mis à la disposition du public, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées.

I - III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III - 1 - CALENDRIER DE L'ENQUÊTE

Préalablement à l'Enquête :

- Délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.
- Arrêt du projet de révision du PLU de ST JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie le 04 mars 2025.
- Envoi aux Personnes Publiques Associées entre le 12 mars et le 25 avril 2025.
- Avis de la MRAe (Mission Régional d'autorité environnementale) en date du 11 juillet 2025.
- Décision du Tribunal Administratif de MELUN n° E24000063/77 désignant le Commissaire enquêteur et son suppléant en date du 17 juillet 2025.
- Réunion entre Madame le Maire, Monsieur le responsable de l'urbanisme à la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et le commissaire enquêteur le 16 septembre 2025 pour organiser l'enquête.

l'Enquête :

- Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie N°456/2025 en date du 25 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique d'une durée de 33 jours du jeudi 16 octobre 2025 au lundi 17 novembre 2025.
- 1^o Insertion de l'avis d'enquête publique publiée dans Le Parisien du 01/10/2025 et Le Pays Briard du 30/09/2025
- Ouverture de l'enquête le jeudi 16 octobre 2025 à 9h00
- 1^{ère} permanence du commissaire enquêteur le jeudi 16 octobre 2025 de 14h30 à 16h30
- 2^o Insertion de l'avis d'enquête publique et de prolongation publiée dans Le Parisien du 20/10/2025 et Le Pays Briard du 17/10/2025.
- 2^{ème} permanence du commissaire enquêteur le vendredi 07 novembre 2025 de 14h30 à 16h30.

3^{ème} permanence du commissaire enquêteur le samedi 15 novembre 2025 de 09h00 à 11h00.

4^{ème} permanence du commissaire enquêteur le lundi 17 novembre 2025 de 14h30 à 16h30.

Clôture de l'enquête le lundi 17 novembre 2025 à 16h30 après 33 jours consécutifs.

Remise du Procès-verbal de synthèse des observations au Président de la Communauté d'Agglomération et à Madame La Maire le jeudi 20 novembre 2025.

Mémoire en réponse en réponse aux observations reçu par le commissaire enquêteur le 08 décembre 2025.

Rapport et Conclusions du Commissaire enquêteur transmis le 12 décembre 2025 à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, à Madame la Maire de SAACY sur Marne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

III - 2 - PUBLICITÉ DE L'ENQUETE

L'avis relatif aux modalités de l'enquête a été affiché au siège de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, sur les panneaux d'affichages administratifs de la commune, par une affiche au format A2 de couleur jaune à partir du 02 octobre 2025.

L'enquête publique et le dossier d'enquête ont été présentés sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : www.coulommierspaysdebie.fr et également à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>, pendant toute la durée de l'enquête

Les insertions annonçant l'enquête publique ont été publiées dans 2 journaux régionaux plus de 15 jours avant le début de l'enquête et ont fait l'objet d'une seconde publication dans les huit premiers jours comme les textes régissant les enquêtes publiques environnementales l'exigent.

III - 3 - PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur a effectué quatre permanences en Mairie de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX dans la salle du conseil.

Les permanences ont eu lieu conformément aux dates et heures prescrites à l'arrêté du Conseil communautaire soit :

Jeudi 16 octobre 2025	de 14h30 à 16h30
. Vendredi 07 novembre 2025	de 14h30 à 16h30
. Samedi 15 novembre 2025	de 09h00 à 11h30
. Lundi 17 novembre 2025	de 14h30 à 16h30

I - IV - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC**IV - I - PARTICIPATIONS INSCRITES AU REGISTRE PAPIER**

- Personnes ayant formulé des observations sur le registre papier = 5

IV - 2 - PARTICIPATIONS INSCRITES AU REGISTRE ELECTRONIQUE

- Personnes ayant formulé des observations sur le registre électronique = 7

IV - 3 - PARTICIPATIONS FORMULEES VERBALEMENT EN PERMANENCE

- Personnes ayant formulé des observations durant les permanences = 12

IV - 4 - TOTAL DES OBSERVATIONS FORMULEES

- Observations formulées par courrier, verbalement,
par courriel et celles inscrites sur les registres papier et électronique = 24

IV -5 - THEMES ABORDÉS

La majorité des observations portent sur la constructibilité des parcelles et leur classement, toutefois nous avons trié les observations suivant 7 thèmes :

1. Classement et constructibilité
2. Emplacements réservés
3. Corridors écologiques
4. Le règlement
5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
6. Les constructions à protéger
7. Les autres sujets

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE

2^e PARTIE

EXAMEN ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

2 - I - SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La Commune de SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 26 juillet 2011.

Le 27 mai 2014 le Conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La révision d'un Plan Local d'Urbanisme est assimilable dans sa forme à l'élaboration.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément des lois n° 2009-967 du 3 aout 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite loi Grenelle 1, n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II, n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi LAAAF et n° 2015-990 du 6 aout 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron.

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 modernise le contenu des PLU et modifie la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Le dossier de révision du PLU a été approuvé le 04 mars 2025 en Conseil Communautaire après avoir tiré le bilan de la concertation.

Le dossier, après approbation par la communauté d'agglomération est transmis aux Personnes Publiques Associées dites PPA qui ont trois mois pour donner leur avis. Au-delà de ces trois mois leur avis est réputé favorable.

Tous les PLU ont aujourd'hui obligation de répondre aux grands défis suivants :

- **L'adaptation au changement climatique** par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;

- La maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la **constitution d'un tissu bâti plus compact** ;

- La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par **la lutte contre l'étalement urbain**, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la **reconstruction de la ville sur elle-même** ;
- L'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration ou **la création de continuités écologiques** (trames vertes et bleues)
- La conception d'un **urbanisme plus global en harmonisant les documents d'orientations et les documents de planification** établis à l'échelle de l'agglomération ;
- Le développement des **communications numériques**.
- **Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **Limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se doit de définir :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
3. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
4. Prendre en compte les spécificités des anciens communes , notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

Les principales orientations du PLU de SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX ont été inscrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les objectifs se définissent comme suit :

- **Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi**
 - Favoriser et maintenir le entreprises/commerces au sein du tissu urbain

- Favoriser l'implantation de structures de services
- Accueillir les principales activités économiques ainsi que les commerces le long de la RD 603
- Conforter et faire perdurer dans le temps les commerces le long de la RD 603
- Pérenniser et permettre la poursuite du développement des activités agricoles existantes en hébergement touristique ou en activités économiques.
- **Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire**
 - La commune souhaite une croissance annuelle modérée de 0.55% entre 2013 et 2030 pour atteindre environ 1320 habitants en 2030 soit une augmentation d'environ 115 habitants supplémentaires entre 2013 et 2030.
 - Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat en compatibilité avec le SDRIF en assurant le maintien d'espaces en terre entre 2013 et 2030.
 - Permettre la diversification des anciens corps de ferme.
 - Préserver la morphologie urbaine ancienne des bourgs et des hameaux de MONTREOUT et d'ARPENTIGNY et des fermes isolées,
 - Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens
 - Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire,
 - Engager une démarche spécifique pour le logement aidé,
 - Encourager la diversité des types d'habitat neuf ou en mutation de l'ancien vers du petit collectif ou de la maison de ville,
 - Développer des équipements en cohérence avec la croissance de la population, Favoriser le développement des activités de loisirs,
 - Maintenir les équipements communaux autour du cœur du village,
 - Permettre l'extension des équipements existants pour répondre aux besoins des scolaires et de la population.
- **Améliorer les déplacements et les circulations**
 - Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ainsi que les circulations agricoles,
 - Favoriser les sentiers de randonnées inter-hameaux et bourgs notamment le long de l'aqueduc de la Dhuis,
 - Aménager une liaison douce en bord de MARNE entre SAINT-JEAN et SAMMERON
 - Continuer de faire ralentir la vitesse des circulations par des aménagements adaptés,
 - Valoriser les entrées de ville le long de la RD 603 d'un point de vue sécuritaire,
 - Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,

- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables sur le territoire,
- Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouvelles constructions au sein du bourg,
- **Préserver les espaces naturels, agricoles**
 - Protéger les espaces boisés, le bois de MEAUX, le bois SAINT-FARON, et le bois de MONTRETOUT, et prendre en compte les espaces boisés aux lieux-dits, Les MINISMES, l'étang RALLARD, le Château et ferme de la NOUE, les EFONDIES, la GARENNE fermée et la COTE.
 - Prendre en compte les espaces agricoles de la vallée,
 - Préserver les abords de la Marne, les fossés et leurs abords ainsi que les zones humides avérées,
 - Préserver les rus dans les secteurs urbanisés,
 - Préserver les continuités écologiques trames vertes et bleues,
 - Préserver le caractère naturel des fonds de jardin,
 - Préserver le caractère écologique des grands massifs boisés,
 - Préserver les espaces naturels par la limitation des extensions des constructions existantes,
 - Prendre en compte le Plan de Surfaces Submersibles dans l'organisation et l'aménagement,
- **Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
 - Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE développement et la Communauté d'agglomération,
 - Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants et des entreprises de disposer d'une connexion haut débit suffisante,
 - Permettre le développement des réseaux d'énergie,
 - Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- **Valoriser et protéger le patrimoine urbain**
 - Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère des bourgs et des hameaux.
 - Prendre en compte les bosquets, haies, arbres remarquables du tissu urbain.
 - Intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement,
 - Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine et la vallée,
 - Valoriser le patrimoine bâti ancien par une protection adaptée
 - Protéger l'Aqueduc de la Dhuis
 - Valoriser les entrées de ville d'un point de vue paysager
- **Modération de la consommation d'espace**
 - Densifier sur les parties déjà bâties,

- Privilégier le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti vétuste,
- Résorber les logements vacants,
- Freiner le développement urbain des hameaux,

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La procédure de révision a été initiée par délibération de la commune en date du 25/05/2014 et le projet de PLU a été arrêté par le conseil communautaire le 04/03/2025.

Le commissaire enquêteur tient à rappeler l'un des grands défis que doit relever un PLU :

"La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même".

Cette révision s'inscrit dans cet objectif national réaffirmé dans le dernier SDRIF-E adopté en septembre 2024.

Le commissaire enquêteur estime que la révision du PLU de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX s'avérait nécessaire de part l'ancienneté de la précédente révision (2011) et de l'évolution des objectifs environnementaux tant régionaux que nationaux. L'adaptation du document d'urbanisme doit permettre à la commune de répondre à ses besoins tout en préservant son identité .

On peut s'étonner du temps écoulé entre l'intention exprimé par la commune de réviser son document d'urbanisme (2014) et l'adoption du projet par le conseil communautaire (2025). Il faut rappeler que durant cette période, de nombreuses modifications ont été apportées par des lois, des ordonnances et des décrets sur les contenus des PLU (loi ALUR, loi LAAAF, loi MACRON, compétences communautaires, regroupement des communautés de communes) et que ces évolutions ont du être intégrées aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration. Le cas de SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX n'est pas un cas isolé et de nombreuses communes ont vu leurs délais s'allonger pour la mise à jour de leur document d'urbanisme.

2 - II- SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier du PLU soumis à l'enquête comprend l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présentée en première partie du présent rapport.

La consultation des Personnes Publiques Associées a été faite conformément à la loi, un chapitre du présent rapport lui est consacré.

Les réponses des Personnes Publiques ont été jointes au dossier d'enquête consultables par le public.

Analyse du Commissaire enquêteur

Le dossier de révision du PLU est complet. Il est parfaitement lisible et compréhensible par le public. Les documents graphiques, s'ils sont bien établis sur des fonds de plans cadastraux récents mais pas tout à fait à jour, présentes de nombreuses lacunes pour le repérage (noms des rues, numérotation des OAP, noms des hameaux, liste des emplacements réservés, mairie, écoles) qui en compliquent inutilement la lecture pour l'usager. Il conviendra de les compléter. Le rapport de présentation est complet et est présenté de façon claire et détaillée. Il reprend les structures habituelles des rapport de présentation avec le diagnostic économique et démographique, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les servitudes, les contraintes et les risques, les documents supra communaux qui s'imposent à la commune, les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et les plans de zonage et enfin les indicateurs de suivi.

L'Évaluation Environnementale demandée par l'Autorité MRAe fait l'objet d'un document spécifique. Celui-ci est établi conformément aux dispositions de l'article R.122-20 du code de l'urbanisme. Il décrit les objectifs de la révision du PLU de la commune de SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX, l'état initial de l'environnement et les impacts du projet, à la fois s'il n'est pas adopté, et à l'inverse s'il est mis en oeuvre notamment au niveau des OAP, il expose les motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement, il expose les effets notables probables de la mise en oeuvre du PLU et l'évaluation des incidences potentielles. Enfin il présente les indicateurs de suivi environnementaux.

Le dossier soumis à l'enquête comporte également un résumé non technique qui a permis au public de prendre connaissance du projet de manière synthétique et rapide.

Les informations indispensables liées aux risques spécifiques à la commune (inondations, remontées de nappe, mouvements de terrain argileux, carrière souterraine) sont clairement explicitées. L'avis de l'autorité environnementale, MRAe, de même que l'avis des Personnes Publiques Associées ont bien été joints au dossier d'enquête. Le maître d'ouvrage a établi un document de synthèse répondant aux observations des PPA. Celui-ci fait l'objet d'une analyse plus avant dans le présent document.

2 - III - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique doit être réalisée suivant le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'enquête s'est déroulée en tout point conformément à l'arrêté n°456-2025 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie :

L'enquête a été ouverte le jeudi 16 octobre 2025 à 9h00 et s'est close le lundi 17 novembre 2025 à 16h30 soit pendant 33 jours consécutifs.

Les quatre permanences ont eu lieu aux dates et heures prévues et annoncées.

Toutes les personnes intéressées par l'objet de l'enquête pouvaient rencontrer le Commissaire enquêteur, obtenir les informations, consulter le dossier par voie électronique, faire des remarques et porter leurs observations au Registre papier et électronique.

Analyse du Commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête, un rendez-vous s'est déroulé en mairie pour organiser l'enquête. Étaient présents entre autres, Madame la Maire Laurence MIFFRE-PERRETTI, Monsieur Arnaud MAHOT responsable urbanisme et planification de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, Madame MARTIN référente urbanisme de la commune, et moi-même Jean-Charles BAUVE commissaire enquêteur. Cette réunion a permis d'organiser le déroulement de l'enquête et de rédiger l'arrêté de mise à l'enquête.

En premier nous avons établi la durée de l'enquête sur un laps de temps correspondant à l'objet et à l'importance de l'enquête. Rien ne justifiait une durée spécifique plus longue que ne l'impose la loi. Nous avons arrêté les dates entre le jeudi 16 octobre et le lundi 17 novembre 2025, dates qui permettaient au public de suffisamment prendre connaissance du dossier et de produire des observations. Les parutions devaient se faire pour la première au plus tard le 02 octobre 2025 et pour la seconde entre le 16 et le 23 octobre 2025.

Les parutions ont été faites dans le journal Le Parisien et le Pays Briard journaux largement diffusés et lus dans ce secteur du département. La première parution a eu lieu le 30 septembre pour le Pays Briard et le 01 octobre pour le Parisien, et la seconde le 17 octobre pour le Pays Briard et le 20 octobre pour le Parisien .

La durée de l'enquête incorporant les vacances scolaires de la Toussaint, les dates de permanence ont été retenues en dehors de cette période. Les jours retenus ont été le jour de l'ouverture soit le jeudi 16 octobre après midi, un vendredi après-midi, un samedi matin et enfin le jour de la clôture de l'enquête. Les modalités de mise en place du site internet et du registre électronique ont fait l'objet d'explications détaillées.

Les avis d'enquête au format réglementaire A2 sur fond jaune, ont été apposés sur les panneaux d'information municipale disposés dans la commune et les hameaux et au siège de la communauté d'agglomération.

Le dossier était consultable au siège en mairie en format papier et sur un site dédié à l'adresse <https://revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux@mail.registre-numerique.fr>,

Un registre d'enquête électronique était mis en place et à disposition du public à l'ouverture de l'enquête à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>.

L'enquête s'est ouverte le jeudi 16 octobre 2025 à 9h00 et le dossier était consultable dès cette date et cette heure sur le site dédié, et à disposition libre au public en mairie et en dossier papier. La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée l'après-midi même de 14h30 à 16h30 dans la salle du conseil de la mairie. Les autres permanences ont eu lieu le vendredi 07 novembre de 14h30 à 16h30, le samedi 15 novembre de 9h00 à 11h00, lundi 17 novembre 2025 de 14h30 à 16h30. Toutes les permanences ont eu lieu dans la salle du conseil de la mairie située à rez de chaussée, facilement accessible pour toutes personnes y compris PMR. Dix-huit personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur. Ce chiffre peut apparaître faible comparé au mille deux cent quatre vingts habitants, mais il se situe dans une bonne moyenne en comparaison d'enquêtes similaires. Les consultations de dossier au cours des enquêtes publiques se font de plus en plus sur les sites internet dédiés. C'est aussi le cas pour SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX puisqu'il y a eu 139 connexions, 842 visualisations de documents pour un total de 64 visiteurs.

Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur doit établir une synthèse des observations. Celle-ci qui comportant 24 observations a été remise au président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et à Madame La Maire de SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX le 20 novembre 2025 soit 3 jours après la clôture.

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur le 8 décembre 2025.

La publicité a été réalisée conformément à la loi, le registre dématérialisé, permettait au public de pouvoir s'exprimer en toute indépendance, les permanences ont été suffisamment nombreuses et l'enquête publique a été menée dans le respect de la loi 83.630 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En résumé, le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la loi et à l'arrêté municipal, que sa durée était suffisante pour permettre au public de prendre connaissance du dossier et de porter des observations sur les supports mis à sa disposition, qu'aucun incident particulier qui aurait pu nuire au bon déroulement de l'enquête publique, n'est à rapporter.

2 - IV - SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET LA MRAe

Les avis des personnes publiques associées, reçues à la communauté d'agglomération préalablement à l'enquête, ont été joints au dossier soumis à l'enquête.

Pour mémoire le projet de PLU est arrêté par le Conseil municipal, puis le Conseil communautaire et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis. Celles-ci doivent répondre dans un délai de 3 mois et leurs avis doivent être joints au dossier lors de l'enquête publique. La commune ou le Conseil communautaire ne doivent pas modifier le dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique. En effet c'est le projet tel

qu'il a été arrêté qui doit être présenté à l'enquête. Par contre les modifications devront être apportées lors de la mise au point définitive du dossier avant approbation par le Préfet.

Le dossier a été transmis aux PPA suivantes:

Personnes Publiques Associées	Dossier Transmis le	Reçu le	Avis transmis le	Respect du délai légal
Préfet de Seine et Marne	12/03/25	12/03/25	12/06/25	Oui
Sous-Préfecture de Meaux	12/03/25	12/03/25	12/06/25	Oui
Région Ile de France	07/04/25	16/04/25	07/10/25	Hors délai
Seine et Marne le Département	07/04/25		01/07/25	Oui
Seine et Marne Environnement	07/04/25		26/06/25	Oui
CDPENAF	18/04/5	23/04/25	30/06/25	Oui
Agence Régionale de Santé	25/04/25	25/04/25	28/04/25	Oui
Centre National Propriété Forestière	07/04/25	14/04/25	06/05/25	Oui
VNF	07/04/25	14/04/25	06/06/25	Oui
Chambre d'agriculture IdF	07/04/25	14/04/25	26/06/25	Oui
CCI Seine et Marne	07/04/25		20/06/25	Oui
RTE	02/04/25		30/04/25	Oui
INAO	07/04/25	29/04/25	26/05/25	Oui
Val d'Europe Agglomération		nc	30/04/25	Oui
Sanef	07/04/25		19/05/25	Oui
Chambre des métiers	07/04/25			Pas de réponse
Ile de France mobilité	07/04/25			Pas de réponse
SAGE Marne Beuvronne	07/04/25			Pas de réponse
SMAGE des 2 Morin	07/04/25			Pas de réponse

CA Pays de Meaux	07/04/25			Pas de réponse
CC des 2 Morin	07/04/25			Pas de réponse
CC Pays de l'Ourcq	07/04/25			Pas de réponse
CC Canton Charly/Marne	07/04/25			Pas de réponse
PNR Brie des 2 Morin	07/04/25			Pas de réponse
Mairie de Changis	07/04/25			Pas de réponse
Mairie d'Ussy/Marne	07/04/25			Pas de réponse
Mairie de Sammeron	07/04/25			Pas de réponse
Mairie de Signy-Signets	07/04/25			Pas de réponse
Mairie de Pierre-Levée	07/04/25			Pas de réponse
Mairie d'Armentières en Brie				Pas de réponse
Mairie de Montceaux les Meaux				Pas de réponse
Mairie de Villemareuil				Pas de réponse

En complément et bien que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ne soit pas considérée comme une PPA, son avis est demandé par la DRIEAT en appui de son analyse du département évaluation environnementale, en conséquence la MRAe dispose d'un délai de trois mois à compter de la date de la saisine pour émettre un avis. Pour notre enquête **la saisine est en date du 10/04/2025, l'avis a été émis le 11/07/2025 soit une journée au-delà des délais légaux.**

Les observations suivantes ont été formulées par les PPA et parmi celles-ci nous avons relevé plus particulièrement :

POUR L'AVIS DE L'ÉTAT :

Avis favorable sous réserves de prises en compte des observations suivantes

La procédure

Joindre au dossier d'enquête, le bilan de la concertation, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis de la CDPENAF.

Le contenu du PLU

— Rapport de présentation

Corriger la hiérarchie des normes, mieux expliquer les choix des OAP, justifier la création des emplacements réservés, chiffrer les différentes poches de stationnement.

— Le PADD

Traiter le sujet du développement des énergies renouvelables

— Les OAP

Développer les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur dans les schémas d'aménagement

Il aurait pu être plus pertinent de regrouper les OAP 3 et 4

L'OAP 3 pour la construction d'un groupe scolaire est situé dans le périmètre du PSS, en limite de zone inondable, le PSS datant de 1994, une vigilance est à observer sur les évolutions potentielles des surfaces effectivement inondables depuis son approbation.

Il faut ajouter une OAP trame verte et bleue, continuités écologiques (article L.151-6-2 du CU)

Identifier le nombre de places nécessaires de stationnement dans les OAP.

— Les Dispositions réglementaires

Le règlement écrit

Zone A et N: préciser les sous destinations

Zone agricole: Mieux préciser la bonne insertion dans le paysage (article L.151-11 du CU), spécifier que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, préciser la nécessité de la présence permanente à proximité de l'exploitation pour autoriser la construction à usage d'habitation, mieux cadrer les possibilités de construction des extensions et annexes (hauteur, emprise, densité). Le PLU doit mieux encadrer la constructibilité en zone A afin de protéger les espaces agricoles.

Zone Naturelle: Compléter et préciser la nature et la vocation de l'activité existante et mieux justifier la possibilité d'extension en zone Na, modifier la règle limitant à 20% de l'unité foncière et revenir à un pourcentage de la superficie de plancher. Le PLU doit mieux encadrer la constructibilité en zone N afin de protéger les espaces naturels.

Le règlement graphique

La présence du fond orthophotographique brouille la lisibilité du document, améliorer la lisibilité des limites des zones, compléter les intitulés des OAP, liste et description des emplacements réservés (surface, vocation,...), zoner l'ER5.

— Les Annexes

Ajouter les cartes de bruit stratégique, les plans de prévention du bruit dans l'environnement, le classement sonore, l'arrêté préfectoral 17-DCSE-SERV 55 du 19/12/2017 et sa cartographie, le

documents graphiques du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières.

Compléter le zonage d'assainissement avec le zonage en vigueur.

La compatibilité avec le SDRIF

Le dossier devra être complété pour préciser l'objet de la consommation passée sur la période 2015-2025

Préciser les surfaces et le nombre de logements réalisables pour chaque parcelle densifiante identifiée

Mettre en cohérence le chiffre des habitants supplémentaires à l'horizon 2030 entre le PADD et le rapport de présentation.

Corriger dans le rapport de présentation, l'augmentation des densités de 15% à l'horizon 2030 se situe au niveau communal dans les espaces urbanisés existants en 2013.

Démontrer la possibilité d'atteindre l'augmentation de la densité des espaces d'habitat dans l'enveloppe urbaine de référence de 2013.

Une démonstration supplémentaire est nécessaire pour préciser les calculs et justifier que les personnes supplémentaires sont accueillies dans l'espace urbanisé de référence de 2013. Le projet de PLU doit être complété pour justifier sa compatibilité avec les orientations du SDRIF sur l'augmentation de la densité humaine.

Sur les capacités d'urbanisation nouvelle: Le SDRIF permet à l'horizon 2030 une extension de l'ordre de 10% des espaces urbanisés de 2012 au sens strict soit environ 7,19ha, il convient de préciser que 1,4ha, qui ont été consommés depuis 2013 viennent en déduction, et la capacité d'urbanisation nouvelle se résume à 5,79ha jusqu'en 2030.

A cela s'ajoutent les 25 ha permis par la pastille identifiant un secteur d'urbanisation préférentielle en marge de l'autoroute A4. Cependant le projet de PLU ne prévoit pas de se saisir de cette capacité.

Plusieurs emplacements réservés représentent des extensions

Démontrer que le secteur UX représente une consommation d'espace

La consommation réelle permise par le PLU doit être clarifiée et chiffrée pour l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation. La modération de la consommation d'espace devra également être mise à jour dans le PADD le cas échéant.

Le dossier doit être complété pour justifier les choix et démontrer la compatibilité du projet de PLU au SDIF en matière d'extensions urbaines.

Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF

Le projet de PLU permet d'atteindre l'augmentation demandée par le SDRIF de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 à l'horizon 2030. Il convient toutefois de corriger ou compléter les calculs, de mieux justifier la localisation des logements prévus dans l'espace urbanisé de référence et d'étayer le recensement des

capacités de densification.

Concernant les extensions, le projet doit compléter les éléments sur la consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années et les capacités d'extension restantes. Il doit également décompter toutes les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent projet (notamment les emplacements réservés) en indiquant leur emplacement et leur surface. Au regard des surfaces potentiellement en extension, le projet de PLU respecte l'enveloppe permise par le SDRIF concernant la consommation d'espaces (5,79 ha) mais cela doit être démontré explicitement.

Les espaces agricoles et naturels font l'objet d'un zonage adapté qui permet de les protéger. Les espaces forestiers doivent être mieux préservés, notamment la lisière des massifs de plus de 100 ha, dont la bande tampon de 50m doit être complétée dans son tracé et être réglementairement inconstructible.

Cependant si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-E, il devra démontrer sa compatibilité avec ce dernier.

La compatibilité avec le SDAGE

Le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Le dossier doit notamment identifier et en protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Une OAP trame verte et bleue doit permettre de décliner l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrites dans le PADD.

Le règlement pour les clôtures devra inclure des passages pour la petite faune pour toutes les zones et secteurs.

Analyse de l'habitat dans le projet de PLU

Le PLH de la CACPB a fixé un objectif de 2 480 nouveaux logements sur son territoire et 25 logements sur St Jean-Les-Deux-Jumeaux.

Le rapport de présentation doit présenter les orientations et les objectifs du PLH (exécutoire depuis mai 2025) qui s'imposent à la commune, sur la temporalité de 2025-2031, en précisant que le PLU doit être compatible avec le PLH.

L'objectif général du PLH est respecté.

Les OAP n'apportent aucune précision sur les typologies de logements permettant de renforcer une mixité sociale intergénérationnelle (Article L.102-2 du CU). Ces éléments doivent être ajoutés.

Le Plan de déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF)

Actualiser les chiffres sur le trafic et l'accidentait.

Compléter les aménagements et itinéraires cyclables en cours et à venir.

Le projet de PLU devrait identifier les possibilités de rabattement vers la gare ferroviaire.

Les itinéraires cyclables identifiés dans le schéma directeur cyclable dal CACPB devront être reportés.

Le règlement doit quantifier le nombre de places de stationnement à réaliser pour chaque zone.

Revoir et corriger le calcul du nombre de place par logement suivant les données du PDUIF.

L'ensemble des règles de stationnement vélo devra être modifié selon l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Préservation de l'environnement

Forêt: le classement EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Cependant quelques parcelles boisées non protégées demeurent et pour certaines en zonage agricole. Il conviendra d'appliquer un zonage N sur les espaces boisés et d'argumenter le choix d'absence de protection.

Les risques: Actualiser en fonction du PGRI en vigueur 2022-2027, développer dans le rapport de présentation la partie sur le PAPI de la Seine et de la Marne (Programme d'Actions de Prévention des Inondations).

Retrait gonflement des argiles: présenter la nouvelle carte dans le rapport de présentation ainsi que dans la pièce 6.3, indiquer les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1/01/2020, l'étude de sol est obligatoire.

Les carrières: Évoquer le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières en joignant en annexe un ou plusieurs documents graphiques.

Les Nuisances sonores: Ajouter en annexe du dossier l'arrêté 99DAI CV 102, la commune n'est plus concernée par la voie Sncf, compléter le dossier avec les cartes de bruit stratégiques (CBS) et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Les Canalisations de transport des matières dangereuses, le dossier doit indiquer la présence de canalisation de transport de gaz au Nord-Est du territoire de la commune ainsi que les contraintes qui en découlent pour les ERP et les IGH.

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le dossier doit mentionner l'arrêté préfectoral n°17 DCSE SERV 55 du 19/12/2017 et intégrer sa cartographie dans les annexes.

POUR L'AVIS DELA RÉGION ILE DE FRANCE:

L'avis de la Région étant arrivé hors délai, l'avis est réputé favorable

POUR L'AVIS DU DÉPARTEMENT :

Avis favorable sous réserves

Concertation avec les services de la Direction des Routes (ARD Coulommiers), les besoins en stationnement des OAP doivent être satisfaits au sein de leurs périmètres.

Ne pas multiplier les accès/ piquages le long de la RD 603.

Mentionner la liaison vélo route nationale V52 le Paris Strasbourg

Routes départementales: une carte serait apprécié pour accompagner la description du réseau viaire.

Compléter la liste et les plans de servitude d'utilité publique avec les servitudes d'alignement sur la RD53 a et la RD603

Faire figurer dans le règlement écrit et sur les plans des zones A et N, la mention de Route à Grande Circulation de la RD603 (RGC) et d'indiquer l'inconstructibilité induite sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de cette route départementale

Les Emplacements Réservés: ER5 aménagement d'un parking en bordure de la RD53a à coordonner avec l'ARD, ER6 extension cimetière situé en bordure de la RD603 pas de modification de l'accès.

Les Cours d'eau: Dans le rapport de présentation, compléter l'ensemble du réseau hydraulique, ru des Ambroises et ru de Montretout, détailler le risque de débordement (PSS de la Marne) et le risque par ruissellement et coulées de boues, indiquer les axes de ruissellement.

Les OAP 3 et 4 se situent en zone inondables ou potentiellement inondables (cartographie ZIP et PSS de la Marne), préciser que le risque d'inondation est potentiel sur l'OAP 3.

Aller au-delà de la bonne gestion pour les eaux pluviales de ruissellement et s'assurer de ne pas augmenter la quantité des eaux ruisselées et le risque d'inondation. L'OAP n°4 est en zone d'expansion des crues et celle-ci doit être conservée comme telle.

S'il est maintenu, le projet devra dans sa totalité être adapté au risque existant, ce qui nécessite un diagnostic précis.

Les eaux pluviales: il n'y a pas de mesure de compensation pour les 1,4 ha qui vont être imperméabilisés d'ici à 2030. De ce fait une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient être potentiellement désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée.

Dans le règlement pour atteindre les objectifs en matière de réduction de l'imperméabilisation, il serait pertinent d'introduire un coefficient minimum de pleine terre .

Agriculture et forêts: Le plan d'eau dans les champs au lieu-dit "La Grande Vallée" pourrait être signalé en N avec une protection supplémentaire.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR): Il convient d'intégrer au PLU le PDIPR et l'inscription des 7,6 km de chemins dans ce plan.

Climat, Energie: Le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic territorial. La loi ENE inclut un diagnostic énergie-climat composé d'un bilan des productions d'énergie locale, un bilan énergétique du territoire, un bilan des émissions de GES, un inventaire des équipements de production.

POUR L'AVIS DE SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT :

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles (zones humides).

Avis favorable avec réserves

Le retrait des constructions par rapport aux cours d'eau doit être de 5,00 m (pas seulement autour de la Dhuya).

Les aménagements sur une zone humide doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau qui nécessitera une compensation.

Compléter le règlement en zone Azh et Nzh : tout ouvrage et travaux portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau

EBC et peupleraies: nous préconisons de déclasser les boisements s'il s'agit de peupleraies pour permettre la restauration des zones humides en milieu ouvert.

Perméabilité des clôtures: Préciser que les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune et particulièrement en zone N.

POUR L'AVIS DE LA CDPENAF :

avis favorable avec réserves

Elle émet néanmoins les demandes suivantes :

- Ajouter une OAP thématique "Trame verte, bleue et Noire"
- Actualiser la cartographie et le tracé des cours d'eau et des mares. Certains sont manquants ou non visibles;
- Démontrer la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI en vigueur;
- revoir la répartition des zones A et N en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole (prairies comprises) sont à reclasser en A. Les parcelles forestières et autres espaces à caractère naturel, sont à zoner en N ;

Enfin, la commission vous recommande de :

- inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE).

POUR L'AVIS DE L'INAO :

Nous n'avons recensé aucun producteur en lien avec les AOP sur cette commune

POUR L'AVIS DE L'ARS :

Protection de la ressource, captage d'eau abandonné: afin d'éviter toute contamination de la nappe, le captage abandonné devra être rebouché dans les règles de l'art (norme NF X10-999). Le dossier ne précise pas si le réseau est suffisant pour accueillir la population supplémentaire.

Nuisances sonores, le dossier nécessite une mise à jour à la suite de l'actualisation des classements définis par l'arrêté n°2022/DDT/SEPR/89.

L'ARS aurait apprécié que le dossier fournit des cartes de bruit stratégiques permettant de présenter les niveaux sonores des infrastructures de transports bruyantes., l'évaluation Environnementale ne permet pas de constater la prise en compte des nuisances sonores.

L'ARS aurait apprécié que le dossier fournit des données chiffrées et des cartographies des émissions des polluants atmosphériques majeurs à l'échelle communale.

Au regard de la sensibilité environnementale, l'ARS aurait apprécié que le pétitionnaire propose de mesures complémentaires portées sur les composantes d'aménagement afin de limiter l'exposition de la population aux pollutions sonores et atmosphériques. (Les composantes d'aménagement concernent les formes urbaines, la typologie des habitations, l'aménagement paysager).

Qualité des sols, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19/04/2107 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et des sols pollués.

Instruction du 15/04/2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

POUR L'AVIS DE LA CNPF :

Avis favorable sous réserves

Règlement graphique :

En plus du classement en zone N sur les espaces boisés, il est prévu de les classer en EBC de manière quasi systématique: cela nous semble excessif notamment pour les forêts dotées d'un document de gestion durable au titre du code forestier. L'instauration d'EBC sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée et la réglementation concernant ce classement devrait être citée dans sa totalité.

Règlement écrit :

Concernant les EBC et la Loi Paysage, il faudrait évoquer l'arrêté de coupes par catégories

Préciser la légende du règlement graphique Nf et Na.

Zone N: rajouter sur la desserte par les voies publiques ou privées: Il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruiteme mais aussi la défense contre l'incendie.

Dans la liste sur les espèces végétales invasives à proscrire, le Robinier faux acacia n'est pas à proscrire, à retirer de la liste, pour les végétaux recommander retirer le frêne commun.

POUR L'AVIS DE VOIES NAVIGABLES DE FRANCE (VNF) :

Rappel des articles de loi et des obligations vis à vis de VNF

POUR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Avis favorable

Nous constatons la présence d'un schéma des circulations des engins agricoles. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié.

La Chambre d'agriculture se voit satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitations de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.

Le plan de zonage reflète globalement l'affectation des sols. Nous demandons que les espaces boisés classés fassent l'objet d'un classement en zone N et non en zone A.

POUR L'AVIS DE LA CCI :

avis favorable avec les remarques suivantes :

- *Un diagnostic économique à compléter et à illustrer.*
- *Un schéma de synthèse du PADD à compléter avec les objectifs en matière de développement économique*
- *Des objectifs en matière de développement commercial pertinents à traduire dans le règlement en favorisant les implantations le long de la RD603 et en les limitant dans le reste de la zone UA et UB, identifier les locaux occupés le long de la RD603 qui nécessitent d'être préservés et prévoir la mise en oeuvre d'un linéaire de préservation.*
- *La possibilité d'implanter des commerces dans l'OAP N°2 rue de Sibut n'est pas pertinente, il faut laisser uniquement s'implanter des bureaux.*

POUR L'AVIS DE RTE :

RTE demande que soit joint en annexe du PLU la liste des ouvrages et la carte annexée à leur avis. RTE demande que le PLU autorise en zone A et en zone N, la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunications hors réseau de puissance, que les règles de prospect et d'implantation ne soient pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité, que la hauteur spécifié dans le règlement ne soit réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif, que les exhaussements et affouillements de sol soient autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

POUR L'AVIS DE VAL D'EUROPE AGGLOMERATION :

Cette agglomération est consultée dans le cadre de la gestion de l'aqueduc de la Dhuis dont elle a la responsabilité . Elle demande quelques corrections à effectuer au dossier notamment:

Compléter le règlement en indiquant : Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Huis.

POUR L'AVIS DE SANEF:

Il est nécessaire d'interdire toutes constructions et installations dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux

infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public

Il est indispensable d'établir un zonage spécifique à l'emprise autoroutière pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier.

Le PLU doit être compatible avec l'extension de la voirie ou la construction d'ouvrages annexes dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise autoroutière .

Les terrains se trouvant sous la gestion de Sanef ne doivent en aucun cas entrer dans le périmètre d'un espace boisé classé.

L'autoroute A4 est classé en catégorie 1 créant une distance de 300m de part et d'autre où s'imposent des mesures d'isolation acoustique.

Le réseau d'assainissement autoroutier ne doit pas être impacté par la vocation des terrains riverains de l'autoroute.

Le réseau radio exploitation 107.7 et les liaisons d'exploitation doivent être protégés contre les perturbations issues de bâtiments de grande hauteur.

Fin des avis émis par les Personnes Publiques Associées

AVIS DE LA MRAE (MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé après examen au cas par cas que la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST JEAN LES DEUX JUMEAUX devait faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-28 du code de l'Urbanisme. La révision a fait l'objet de cette évaluation environnementale, celle-ci figure en pièce 1.1 du dossier d'enquête publique.

Le dossier finalisé été envoyé le 10 avril 2025 à la MRAe pour avis et observations.

La réponse a été reçue le 11 juillet 2025 soit 3 mois et un jour après l'envoi.

Celle-ci est formulée ainsi:

ATTESTATION D'ABSENCE D'OBSERVATION

Je, soussigné Philippe SCMIT président de la mission d'Autorité environnementale pour l'Ile de France (MRAe) atteste conformément à l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Ile de France adapté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique que l'avis relatif à la révision de Saint Jean-les-deux-Jumeaux (77)

n'a pu être rendu dans les délais réglementaires. Ce dossier avait été évalué à un niveau de 3 sur une échelle allant de 0 (dossier sans enjeu) à 15 (dossier à fort enjeu).

Le service d'appui à la MRAe, relevant de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, n'a pas été en mesure d'instruire ce dossier et de faire une proposition d'avis à la MRAe. Depuis novembre 2024, la MRAe n'exerçant, de fait, plus aucune autorité sur le service d'appui, notamment pour l'organisation de ses travaux, celle-ci n'a pas été en mesure de pallier la carence de ce service dans l'élaboration des avis. Cet avis est dès lors sans observation.

Analyse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les nombreuses observations et recommandations émises dans les avis des Personnes Publiques Associées. Si toutes les observations formulées par les différentes PPA devront être prises en compte, le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'importance des remarques de l'État, plus particulièrement sur la compatibilité avec le SDRIF et le nouveau SDRIF-E et notamment sur la clarification de l'augmentation des densités dans les espaces urbanisés.

L'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue apparaît également indispensable.

La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB) en charge du projet a établi une réponse aux différents avis.

Le dossier final sera modifié pour intégrer les modifications acceptées par la communauté d'agglomération. La CACPB devra justifier ses options sur les points qu'elle estime devoir conserver.

L'avis de la MRAe pointe une carenceregrettable dans les services. Pour mémoire, la MRAe émet des avis qui permettent de corriger ou compléter les éléments du dossier sur l'incidence environnementale du projet et d'estimer la pertinence proposée des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation. Cet avis apporte au public une information indépendante au cours de l'enquête sur les enjeux environnementaux.

2-V- MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CACPB ET DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
--

Nous intégrons ci-après l'intégralité de la réponse faite par la CACPB et par la commune.

		<p>cas échéant, de délimitation des zones humides doit être réalisée pour tout projet susceptible d'impacter une zone humide potentielle sur une surface supérieure à 1 000 m². Il pourrait également ajouter que l'évitement doit être privilégié pour minimiser l'impact éventuel d'un projet sur une zone humide avérée, la réduction et la compensation n'intervenant que dans un second temps.</p> <p>Concernant le PADD, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Le dossier doit notamment identifier et en anticiper tous les courants d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'aménagement et les eaux pluviales.</p> <p>OK</p>
		<p>5 – LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)</p> <p>Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le PLU doit y être compatible, conformément à l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette thématique est abordée en p.54 et 88 du rapport de présentation. Toutefois, le dossier pourrait préciser que le SRCE adopté le 21 octobre 2013 a été mis en révision par délibération du conseil régional d'Ile-de-France du 30 mars 2023. Le projet de PLU devra se mettre en compatibilité avec le SRCE, une fois celui-ci approuvé.</p> <p>Une OAP trame verte et bleue, à ajouter, permettra de décliner l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrit dans le PADD (article L151-6-2 du Code de l'urbanisme).</p> <p>En p.88, il convient de corriger le schéma, à la fois sur la compatibilité du PLU au SRCE, mais aussi sur la référence réglementaire, qui n'est pas à jour.</p> <p>Afin de contribuer au fonctionnement des corridors écologiques, le règlement, concernant les clôtures, devrait inclure des passages pour la petite faune pour toutes les zones et secteurs.</p> <p>Concernant les continuités écologiques, le dossier doit être complété pour intégrer une OAP trame verte et bleue, traduisant les objectifs communau du SRCE.</p> <p>OK</p>
		<p>6.2 – L'objectif général du PLU concernant la programmation habitat</p> <p>Le RP (p.29) indique que le parc de logement se caractérise par une croissance constante du parc de logements avec un taux élevé de logements vacants (8,2 %) en 2021 (489 résidences principales, 20 résidences secondaires et 45 logements vacants).</p> <p>Il convient de préciser les pistes de réflexion ou d'actions envisagées par la municipalité dans le projet PLU afin de réduire la vacance.</p> <p>Le RP (p.21 et 27) indique que la croissance démographique entre 2017 et 2021 a été de 1%, pour atteindre 1 285 habitants. Pour la période 2014-2030, le RP (p.140) s'appuie sur une croissance démographique plus mesurée (0,55 %), pour atteindre 1 320 habitants à l'horizon 2030.</p> <p>Pour faire face à cette croissance démographique et au besoin lié au point mort, le rapport estime un besoin de 86 logements supplémentaires sur la temporalité 2014-2030 (47 logements pour la croissance et 39 logements pour le point mort), en considérant que 61 logements ont déjà été produits entre décembre 2013 et septembre 2024. Au vu des éléments présentés, la commune doit encore produire 25 logements entre 2024 et 2030.</p> <p>Le RP (p.148) fait aussi état d'une capacité s'approchant de 57 logements (45 en dent creuse et 12 en densification en réhabilitation de corps de ferme).</p> <p>La programmation de logements prévue par le projet de PLU et l'estimation des capacités en densification permettent de répondre à l'objectif du PLH.</p> <p>Enfin, le RP (p.31) indique que le parc de logements sociaux comptabilise 69 logements, ce qui représente 15 % des résidences principales en 2017. Or, il est noté 11 LLS en p.157, ce qui correspond aux données RP/LS 7023.</p> <p>OK</p>
		<p>6 – ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU</p> <p>6.1 – Le contexte de la commune</p> <p>Par délibération du 4 mars 2025, le conseil communautaire de la CACPB a adopté son PLH. Conformément à l'article L.302-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le PLH deviendra exécutoire dans un délai de 2 mois après cet enregistrement, soit le 12 mai 2025.</p> <p>Le PLH fixe à la CACPB un objectif de production de 2 480 nouveaux logements dont 493 logements sociaux « LLS » pour la temporalité du PLH (2025-2031), soit 413 logements par an dont 82 logements locatifs sociaux LLS (soit environ 20 % de LLS). Concernant Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, il prévoit la production de 25 logements, sans logements sociaux.</p> <p>Le rapport de présentation doit présenter les orientations et les objectifs du PLH qui s'imposent à la commune, sur la temporalité de 2025-2031, en précisant que le PLU doit être compatible avec ce PLH.</p>

Le schéma mentionne également l'obligation de réaliser une étude de besoins en lien avec le devenir de l'aire de la Forté-sous-Jouarre (ouverte depuis juillet 2022 avec éventualité de substitution partielle de places Aire d'Accueil en Terrains Familiaux Locatifs).

Bien que la commune ne soit pas directement concernée, le rapport de présentation aurait pu être complété des éléments du schéma s'imposant à la CACPB.

La partie de PLU nécessite des compléments : il doit notamment intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus, afin de traduire l'objectif du PADD de diversification du parc, pour permettre un parcours résidentiel sur la commune, avec une attention particulière aux personnes âgées et aux jeunes ménages.

OK

7 - LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Suivant les dispositions des articles L1214-4 du code des transports, le PDUIF (p.149 à 151) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

La thématique des déplacements est abordée (rapport de présentation p.67 à 72). Les chiffres présentés, notamment sur le trafic et l'accidentalité, sont obsolètes et doivent être actualisés. Sur la période 2019-2023, 21 accidents corporels, dont 4 mortels, ont été recensés sur la commune. La plupart ont eu lieu hors agglomération (16, soit 76%) : 1 sur voie communale, 15 sur routes départementales, 4 sur autoroute. La carte jointe du présent avis, devrait être jointe au dossier.

OK

Le rapport aborde le PDUIF en p.97. Le dossier devrait mentionner que le conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (délégation en date du 25 mai 2022). Le PLU devra se mettre en compatibilité avec ce dernier lors de son approbation, prévue fin 2025.

Par ailleurs, si le rapport de présentation cite les défis et actions du PDUIF, celui-ci ne précise pas les enjeux spécifiques concernant la commune, ni comment le projet de PLU les décline sur le territoire. Ce point devrait être complété.

OK

Concernant les transports collectifs, le projet de PLU pourrait être complété par une réflexion quant au déploiement du covoiturage et de la création d'une aire dédiée, ainsi que sur le déploiement du Transport à la Demande (TAD).

OK

Un chapitre est consacré aux circulations douces en p.70 du rapport de présentation. Toutefois, hormis concernant l'aqueduc de la Dhuis, aucun élément n'est présent sur les aménagements ou itinéraires cyclables en cours ou à venir. Ce point devrait être complété, d'autant plus que le rapport de présentation identifie comme enjeu la valorisation des modes de transport alternatifs à la voiture (p.76). Les OAP devront elles aussi être complétées sur l'aménagement des voiries intérieures pour tout mode de déplacement, y compris les liaisons douces.

OK

Par ailleurs, les informations présentées concernent essentiellement les itinéraires de loisirs. Le projet de PLU devrait identifier les possibilités de rebattement vers la gare ferroviaire (ligne P), située à moins de 2 km de la majorité des habitations. Cela permettra de décliner l'orientation du PADD qui prévoit de faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines.

OK

L'ensemble des itinéraires cyclables identifiés dans le schéma directeur cyclable de la CA Coulommiers Pays de Brie, qui prévoit deux aménagements, devra être reporté dans le PLU (y compris les voies vertes).

OK

7.1 - Stationnement voiture

Le rapport indique une dizaine de places PMR existantes, et une réflexion en cours sur l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques. Le dossier pourrait être enrichi avec une étude sur le besoin en bornes de recharges, le Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) estimant le besoin à 7 points de charge à l'horizon 2026.

OK

L'obligation de réaliser des places pré-équipées et points pour la recharge électrique des véhicules est inscrite dans les articles L115-11 à L113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement doit quantifier le nombre de places à réaliser pour chaque zone, en fonction des textes en vigueur.

OK

Selon le PDUIF, le stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune. Le taux de motorisation indiqué dans le dossier de PLU est de 1,52 (soit 2,28 places/logement au maximum), alors que le taux de motorisation calculé en utilisant les données INSEE 2021 est de 1,59 (soit 2,38 places/logement au maximum). Il convient donc de corriger ce calcul et de fixer le nombre maximal de places par logement dans le règlement écrit en fonction.

OK

7.2 - Stationnement vélo

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

OK

L'ensemble des règles de stationnement vélo devra être modifié selon l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
ARS		<p>Par courrier électronique du 25 avril 2025, vous avez sollicité ma contribution pour le projet cité en objet.</p> <p>Le dossier transmis comporte entre autres le rapport de présentation (RP) qui inclut un état initial de l'environnement, une évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les plans de zonages.</p> <p>Le projet de révision du PLU a été soumis à évaluation environnementale - décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas N° MRAe DKIF-2024-008 du 20 mars 2024.</p> <p>1. Introduction - Présentation du projet</p> <p>La commune s'étend sur une superficie de 1 336 hectares. Elle est majoritairement composée d'espaces agricoles et d'espaces naturels.</p> <p>D'après le dossier, la commune comptait 1 285 habitants en 2021.</p> <p>Le rapport de présentation précise le nombre de logements afin de maintenir sa population à l'horizon 2030 : 77 logements sont nécessaires. Le PADD fixe quant à lui une croissance démographique annuelle modérée de 0,55% entre 2013 et 2030 pour atteindre environ 1 320 habitants en 2030.</p> <p>D'après le dossier, aucune nouvelle extension du tissu urbain n'est prévue.</p> <p>Le projet du PLU est doté de quatre OAP sectorielles.</p> <p>2. Identification des enjeux sanitaires</p> <p>2.1 Protection de la ressource</p> <p>a) Protection de l'eau destinée à la consommation humaine (EDCH)</p> <p>Les informations relatives aux captages EDCH et aux périmètres de protection sont incomplètes.</p> <p>La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est impactée par un captage actif sur son territoire communal : « Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux 2 » (numéro BSS : 01852X0003/F).</p>	OK

		<p>Le captage est protégé par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) n°2022-0103C5BPERC en date du 18 février 2022. Cet arrêté institue trois périmètres de protection sur la commune comme cela est figuré dans le plan des servitudes.</p> <p>La commune possède également sur son territoire communal un captage abandonné (numéro BSS 01832X0018/F), non protégé par un arrêté de DUP. L'ARS n'a pas connaissance de son comblement.</p> <p>Afin d'éviter toute contamination de la nappe, le captage abandonné devra être rebouché dans les règles de l'art (norme NF X 10-999, arrêté du 11 septembre 2003, guide d'application de l'arrêté établi par le BRGM).</p> <p>Le territoire communal est traversé par l'aqueduc de la Dhuys. Celui-ci est bien pris en compte dans les documents du PLU.</p> <p>2.1 Protection EDCH</p> <p>La commune est alimentée par le captage n° 2 sur son territoire communal.</p> <p>L'eau distribuée en 2023 a été de bonne qualité et conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.</p> <p>2.2 Identification des enjeux</p> <p>L'ARS précise que les OAPs situées rue des Vallées (OAP n°3 et n°4) sont au sein du périmètre de protection éloignée du captage actif.</p> <p>2.3 Identification des enjeux</p> <p>2.4 Identification des enjeux</p> <p>Le dossier ne précise pas si le réseau est suffisant pour assurer la population supplémentaire.</p> <p>La protection de la ressource en eau est un enjeu fort pour la commune.</p> <p>2.2 Identification des enjeux</p> <p>2.3 Identification des enjeux</p> <p>D'après le rapport de présentation, la commune est concernée par des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes, délimitées par l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999. L'autoroute A4, la route départementale RD 603 et la ligne SNCF « Le SEC à Strasbourg » sont des voies classées bruyantes.</p> <p>Le dossier nécessite une mise à jour à la suite de l'actualisation des classements définis par l'arrêté n° 2022/DOTSEPR/89 qui modifie l'arrêté de 1999 et porte l'approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires.</p>	OK
--	--	--	----

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE

2.3 – Les OAP	
Le PLU doit comporter à minima une OAP. Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.	
Le projet de PLU comporte 4 Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles :	
<ul style="list-style-type: none"> • OAP 1 : Rue Pasteur – secteur UA (0,35 ha, 6 logements, soit 20 logements/ha) ; • OAP 2 : Rue de Sibut – secteur Uba (0,3 ha, 6 logements, soit 20 logements/ha) ; • OAP 3 : Rue des Vallées – secteur Uba (0,32 ha, à vocation équipements collectifs) ; • OAP 4 : Rue des Vallées – secteur Uba (0,32, à vocation équipements collectifs). 	
Il aurait été utile de fournir une carte globale à l'échelle de la commune pour localiser les différentes OAP. Ces OAP rappellent des dispositions présentes dans le règlement écrit (stationnement, desserte par la réseaux...). Cela ne semble pas pertinent, d'autant plus qu'il est indiqué, de façon générale, que les dispositions des OAP viennent en complément du règlement des secteurs concernés. Ce point doit être corrigé.	OK
Par ailleurs, le contenu des OAP est relativement peu détaillé. Hormis la surface et le nombre de logements indicatif sur les OAP 1 et 2, peu de précisions sont données sur l'aménagement et l'implantation des constructions à l'intérieur des périmètres définis. Or, l'article R351-8 du Code de l'urbanisme indique que les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Ces éléments doivent être davantage développés.	OK
De plus, notamment dans le cas des OAP 1 et 2, situées au cœur de tissus urbains du village et du bourg, la construction de maisons individuelles avec une faible densité ne semble pas correspondre au type d'urbanisation de ces secteurs constitués de maisons de ville accolées.	OK
Le contenu des OAP 3 et 4 paraît très similaire (surface, vocation...) et sont géographiquement attenantes. Aussi, il aurait pu être pertinent de ne faire qu'une seule OAP, afin d'améliorer la compréhension du projet.	OK
L'OAP 3 prévoit la construction d'un groupe scolaire ou périscolaire, alors que le site est dans le périmètre du PSS et en limite de l'enveloppe inondable. Dès lors, il convient de s'assurer de la compatibilité du projet avec le PSS, mais aussi que les terrains hors de son périmètre ne soient pas inondables, avant le démarrage de la construction. En effet, le PSS datant de 1984, une vigilance est à observer sur les évolutions potentielles des surfaces effectivement inondables depuis son approbation.	Oui une étude sera faite
Le document fait mention du cadre législatif, mais omet de citer l'article L151-6-2 du Code de l'urbanisme, qui demande que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.	Elle sera rajoutée
Une OAP trame verte et bleue doit être ajoutée et l'obligation d'en réaliser une doit être mentionnée dans le rapport de présentation avec la référence réglementaire correspondante.	OK
Plusieurs OAP impliquent des reconfigurations ou création de voiries. Pour rappel, l'article L228-2 du Code de l'environnement prévoit la mise en place d'aménagements cyclables lors des créations ou rénovations de voies urbaines, ce qui pourrait être précisé dans les OAP concernées.	OK
L'article R.151-8 du Code de l'urbanisme indique, au 4 ^e , que les OAP doivent porter sur les besoins en matière de stationnement. Bien que les OAP renvoient vers le règlement sur ce point, l'objectif de cette disposition est d'identifier le nombre de places nécessaires au regard des logements et équipements programmés. Ce point devrait être complété dans les OAP.	OK
3.4 – Dispositions réglementaires	
2.4.1 Le règlement écrit	
Dans les sections du règlement autorisant les équipements d'intérêt collectifs et services publics en zones A et N, il conviendra de préciser quelles sous-destinations sont autorisées et pas uniquement la destination principale, en cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	OK
Zone agricole	
Concernant la constructibilité, le règlement permet les constructions, extensions et installations à usage d'activités agricoles « sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage ». Cette mention n'est pas suffisante et doit être complétée pour reprendre la formulation de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, notamment le 1 ^{er} .	OK
De même, le règlement autorise « le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant » des bâtiments identifiés au règlement graphique, « à vocation d'artisanat, de commerce, de bureau, ainsi qu'à hôtellerie dans la limite de 300 m ² de Superficie de Plancher non renouvelable ». L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet effectivement les changements de destination, dès lors que ces derniers ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La règle doit donc être complétée pour intégrer ces précisions.	OK
Le règlement autorise également les constructions à usage d'habitation (200 m ² maximum), à raison d'une habitation par exploitation agricole ou forestière, et à moins de 100 m de celle-ci. Si cette disposition permet de cadrer la constructibilité, une mention sur la nécessité de la présence permanente à proximité de l'exploitation doit être ajoutée.	OK
Le projet prévoit que les annexes à l'habitation soient implantées dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante et ne pas dépasser 20 % de l'unité foncière. Cette règle, relative à la taille de l'unité foncière, pourrait entraîner des possibilités de construire trop importantes dans le cas d'unités foncières de grande taille. De plus, aucune disposition ne cadre l'implantation, l'emprise ou la volumétrie des extensions des bâtiments existants.	OK
L'article L.151-12 du Code de l'urbanisme demande que « le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Le règlement doit donc être complété en ce sens, pour cadrer davantage les possibilités de construction des extensions et annexes.	OK
Le projet de PLU doit davantage encadrer la constructibilité en zone A afin de protéger les espaces agricoles.	OK
Zone naturelle	
La zone N présente deux secteurs, qui sont des STECAL :	
<ul style="list-style-type: none"> • Na, dédié à une activité à pérenniser et à valoriser ; • Nf, pour l'exploitation et la gestion de la voie navigable (écluse). 	
Dans le cas de ce premier secteur, les justifications du rapport de présentation devraient détailler la nature et la vocation de cette activité. En effet, celui-ci évoque le sujet en p128, sans expliquer de quelle activité il s'agit ni l'évolution prévue pour ce site. Cette partie doit être complétée.	OK
Par ailleurs, le règlement du secteur Na autorise les extensions des constructions existantes à destination d'activité artisanale, industrielle et de commerce, dans la limite de 200 m ² de surface de plancher. Cette superficie, relativement importante, devrait être davantage justifiée dans le rapport de présentation. Du fait de la superficie des bâtiments existants sur le site (environ 2 000 m ² au total), elle pourrait néanmoins entrer dans les critères définis par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, cadrant les STECAL, car la taille et la capacité du secteur demeurerait limitée relativement à l'existant.	OK
De même que pour la zone A, les annexes à l'habitation doivent être implantées dans un rayon de 30 m autour d'une construction existante et ne pas dépasser 20 % de l'unité foncière. Cette règle doit être modifiée pour s'affranchir de la taille de l'unité foncière. Les extensions, elles, sont limitées à 20 % de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU.	OK

		<p>L'article N4 (p.68), concernant la volumétrie des constructions, évoque une exception pour les services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, cette destination ne fait pas partie de celles autorisées en zone N, énumérées à l'article N2. Le règlement doit donc être mis en cohérence.</p> <p>Le projet de PLU doit davantage encadrer la constructibilité en zone N afin de protéger les espaces naturels.</p> <p>2.4.2 Le règlement graphique</p> <p>La présence du fond orthophotographique, bien que facilitant le repérage spatial, brouille la lisibilité du plan de zonage. Il serait préférable de ne pas le faire figurer sur le règlement graphique.</p> <p>De même, les limites des différents secteurs sont difficilement visibles, à la fois en raison du fond de plan, mais aussi de la finesse de la ligne de contour, peu perceptible lorsqu'elle se superpose à d'autres figures (forêts forestières...). Ce point devrait être amélioré.</p> <p>Toujours sur la lisibilité, les OAP sont représentés sur le plan de zonage, mais la sémiologie graphique choisie les rend peu identifiables. Par ailleurs, leur intitulé devrait être mentionné pour plus de clarté. Ce point devrait être corrigé.</p> <p>La liste et la description des emplacements réservés (surface, vocation...), présentée en p.131 du rapport de présentation, doit figurer sur le plan de zonage. L'ERS doit être zoné de la même façon que les autres emplacements réservés. En effet, bien que son nom apparaîsse, le figuré pour identifier sa localisation n'est pas visible.</p> <p>2.5 – Annexes</p> <p>Concernant le bruit, il convient d'ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cartes de bruit stratégiques (directive européenne 2002/49/CE) : + Arrêté 2023/DDT/SEPR/24 (routes et autoroutes non concédées ainsi que voies ferroviaires); + Arrêté 2022/DDT/SEPR/249 (autoroutes concédées); + Carte de bruit stratégique à l'échelle communale <p>- Les plans de prévention du bruit dans l'environnement de 4^e échéance (PPBE – directive européenne 2002/49/CE) : <ul style="list-style-type: none"> * Des infrastructures de transport terrestre de l'État ; * Des voies départementales. </p> <p>- Le classement sonore (directive nationale) : <ul style="list-style-type: none"> * Arrêté 99 DAI 1 CV 102 ainsi que son annexe ; * Carte du classement sonore à l'échelle communale. </p> <p>L'arrêté préfectoral n°17 DCSE SERV 55 du 19 décembre 2017 et sa cartographie doivent être joints en annexe.</p> <p>Un ou plusieurs documents graphiques du périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières, doivent être joints en annexe, en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La pièce 6.4 « Études diverses » comporte une extraction d'informations du site Géorisques concernant la commune. Cependant, les encarts graphiques ne concernant qu'une petite partie du territoire, il aurait été utile de retravailler les informations pour les joindre au dossier de façon plus exhaustive.</p> <p>La pièce 6.8 « Plan d'aménagement » comporte uniquement une mention sous forme d'annotation de travail, soulignée en jaune « Données non disponibles ». Ce document doit être complété avec un zonage d'aménagement en vigueur, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.</p>	OK
		<p>3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)</p> <p>La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux n'étant pas couverte par un SCoT, le document supra communal qui s'applique est le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013 par décret n°2013-1241 du Conseil d'Etat. Le rapport de présentation traite ce sujet des p.89 à 94.</p>	OK
	<p>3.1 – Urbanisation</p> <p>3.1.1 Consommation d'espace sur les 10 dernières années</p> <p>Le projet de PLU annonce une consommation d'environ 1,4 ha entre 2013 et 2030, qui correspond à une opération réalisée en 2018, localisée en p.153 du rapport de présentation. Toutefois, le dossier n'explique pas à quoi correspond cette consommation (vocation, densité...). Le dossier de PLU devrait donc être complété pour préciser l'objet de la consommation passée sur la période 2015-2025.</p>	OK	
	<p>3.2.2 Les espaces urbanisés – Densification</p> <p>Le rapport de présentation (p.148), présente un tableau exposant le projet communal, indiquant le nombre total de logements réalisables en densification. Plus loin (p.151-152), des extraits de plan identifient les parcelles densifiables en rouge. Cependant, afin de répondre aux dispositions de l'article L.351-4 du Code de l'urbanisme demandant une étude des espaces pouvant être densifiés, il conviendra de préciser les surfaces et le nombre de logements réalisables pour chaque parcelle identifiée.</p>	OK (Inutile)	
	<p>Selon la p.148 du rapport de présentation, le projet de PLU prévoit l'accueil de 110 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 par rapport à 2014. Ce chiffre doit être mis en cohérence avec celui du PADD, qui annonce 115 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 par rapport à 2013.</p>	OK	
	<p>D'après les calculs exposés dans le rapport de présentation, en comptabilisant le point mort, 86 nouveaux logements seraient nécessaires pour accueillir cette population (à raison de 2,31 personnes/ménage, chiffre qui doit être mis en cohérence avec les 2,27 personnes/ménage annoncées en p.34). Cependant, 61 logements ont été réalisés en densification sur la période 2013-2024, ce qui laisse 25 logements à produire d'ici à 2030.</p>	OK	
	<p>Le rapport de présentation identifie 45 logements réalisables en dent creuse (15lg/ha) et 12 dans les OAP (40lg/ha). Il est précisé que les 57 logements prévus dans le projet de PLU se feront en densification, la mobilisation des dents creuses et la mutation des corps de ferme (notamment via les OAP) permettant de réaliser les habitations nécessaires à l'accueil de la population projetée. Au total, sur la période 2013-2030, ce sont donc 118 logements supplémentaires qui sont possibles, dont 61 déjà réalisés.</p>	OK	
	<p>Saisissant de la surface urbaine de référence</p> <p>Selon l'institut Paris-Région (IPR), la superficie des espaces urbanisés au sens strict de 2012 est de 71,9 ha. Le rapport de présentation annonce le chiffre de 72ha en p.91 du rapport de présentation, soit après les calculs des augmentations de densité. Cette partie devrait être remontée en début de démonstration, afin de mieux comprendre le raisonnement.</p>	OK	
	<p>Par ailleurs, concernant les calculs d'augmentation des densités, le rapport arrondit à plusieurs reprises les chiffres, ce qui amène à des écarts substantiels dans les résultats finaux. Ce point devrait être corrigé.</p>	OK	
	<p>Saisissant de l'augmentation des densités</p> <p>En p.90 du rapport de présentation, il est indiqué que dans le secteur couvert par les pastilles « quartier à densifier à proximité d'une gare », l'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat doit être de 15 % à l'horizon 2030. Or, c'est bien au niveau communal et dans les espaces urbanisés de 2013 que cette augmentation de 15 % doit être visée. Ce point doit être corrigé (idem en p.150, où les 10 % sont repris).</p>	OK	

	<p>Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de 2013</p> <p>Le rapport de présentation énonce une « enveloppe du tissu urbain » de 65ha, d'après le MOS de 2012, et 514 logements à cette même date. Cela est cohérent avec les 65,1 ha de superficie des espaces d'habitat et les 514,1 logements de 2012 identifiés par l'IPR. Cependant, il conviendrait de reprendre la formulation pour clarifier la démonstration, en précisant qu'il s'agit des espaces d'habitat.</p> <p>La densité moyenne des espaces d'habitat de 2012 était de 7,9 logements/ha. Le projet de PLU doit donc permettre d'atteindre une densité de 9,1 logements/ha en 2030, dans les espaces d'habitat de 2013. Cela représente environ 78 logements supplémentaires.</p> <p>Le PLU permet de réaliser 118 logements sur la période 2013-2030. Toutefois, la possibilité d'atteindre l'augmentation de la densité des espaces d'habitat dans l'enveloppe urbaine de référence de 2013 doit être démentie.</p> <p>Le projet de PLU doit donc être complété pour justifier sa compatibilité avec les orientations du SDRIF sur l'augmentation de la densité des espaces d'habitat.</p>	OK
	<p>Augmentation de la densité humaine dans surfaces urbanisées 2013</p> <p>Le rapport annonce une densité humaine 2013 de « 19 personnes par hectare ». Il serait plus approprié de parler en habitants+emplois/ha. Par ailleurs, l'institut Paris-Région indique, à la même date, une densité humaine de 19,4 habitants+emplois/ha. Ce chiffre est à préciser.</p> <p>En effet, là où le rapport de présentation annonce un objectif de densité minimale de 21,9 « personnes par hectare » à atteindre à l'horizon 2030, les chiffres de l'IPR amènent à une densité de 22,31 habitants+emplois/ha à atteindre en 2030, soit +208 habitants ou emplois à accueillir par rapport à 2013. Aussi, bien que le rapport de présentation identifie « 209 personnes supplémentaires » à accueillir à l'horizon 2030 par rapport à 2013, les chiffres des calculs doivent être corrigés en fonction des données de l'IPR.</p> <p>En reprenant les chiffres du rapport de présentation, qui annoncent 118 logements sur la période 2013-2030, et à raison de 2,31 personnes/logement, ce sont 271 personnes supplémentaires par rapport à 2013 qui pourraient être accueillies dans l'espace urbanisé de référence à l'horizon 2030.</p> <p>Une démonstration supplémentaire est nécessaire pour préciser les calculs et justifier que les personnes supplémentaires sont accueillies dans l'espace urbanisé de référence de 2013. Le projet de PLU doit être complété pour justifier sa compatibilité avec les orientations du SDRIF sur l'augmentation de la densité humaine.</p>	OK
	<p>3.1.3 Les capacités d'urbanisation nouvelles</p> <p>La commune dispose de capacités d'extension au titre d' « agglomération du pôle de centralité à conforter », ce qui lui confère une possibilité d'extension de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence à la date d'approbation du SDRIF. Elle dispose d'une capacité d'extension supplémentaire de 5 % liée à la proximité d'une gare. Le SDRIF permet donc, à l'horizon 2030, une extension de l'ordre de 10 % des espaces urbanisés de 2012 au sens strict, soit environ 7,19 ha. Le rapport de présentation indique 7,2 ha d'extension possibles (p.91 du RP). Toutefois, il convient de préciser que les 1,4 ha consommés entre 2013 et 2030 doivent être déduits de cette capacité, ne laissant plus qu'un potentiel de 5,79 ha d'extension.</p> <p>A cela, s'ajoutent les 25ha permis par la pastille identifiant un secteur d'urbanisation préférentielle, en marge de l'autoroute A4. Cependant, le projet de PLU ne prévoit pas de se saisir de cette capacité.</p> <p>Le dossier annonce qu'aucune nouvelle extension n'est prévue par le projet de PLU (p.149 du RP). Toutefois, plusieurs emplacements réservés représentent des extensions, car ils ne sont pas identifiés comme des espaces urbanisés selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) et comportent un projet d'urbanisation (ER4 et 6). Ils doivent donc être comptabilisés comme de la consommation d'espace. D'autres nécessitent davantage de précisions sur le contenu des projets (ER2 et 3 « Aménagement du ru et de la station d'épuration ») pour déterminer s'ils représentent une consommation d'espace.</p> <p>Par ailleurs, une partie du site zoné en UX est considéré au MOS comme de l'espace agricole. Le zonage UX permet son urbanisation, ce qui représenterait également une extension. Une démonstration complémentaire est donc nécessaire pour déterminer si le secteur UX est réellement de la consommation d'espace.</p> <p>La consommation réelle permise par le projet de PLU doit être clarifiée et chiffrée pour l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation. La modération de la consommation d'espace devra également être mise à jour dans le PADD le cas échéant.</p> <p>Le dossier doit donc être complété pour justifier les choix et démontrer la compatibilité du projet de PLU au SDRIF en matière d'extensions urbaines.</p>	Ok, mais on ne prend pas cette possibilité
	<p>3.2 – Espaces agricoles, naturels et boisés</p> <p>3.2.1 Espaces agricoles</p> <p>Les espaces agricoles identifiés au SDRIF sont majoritairement en zone A ou N et/ou couverts par des espaces boisés classés.</p> <p>Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF sur ce point.</p>	OK
	<p>3.2.2 Espaces naturels</p> <p>Les espaces naturels identifiés au SDRIF sont en zone N et/ou protégés par des espaces boisés classés.</p> <p>Le projet de PLU respecte les dispositions du SDRIF sur ce point.</p>	OK
	<p>3.2.3 Espaces boisés</p> <p>Les espaces boisés sont décrits p.44-45 et 81 du rapport de présentation. La commune comporte deux espaces boisés de plus de 100ha : le bois de Meaux (faisant partie de la forêt domaniale de Montceau) et le bois de Saint-Faron. Sur le plan de zonage, les boisements identifiés par le SDRIF sont situés en zone N (majoritairement) ou A et, pour la plupart, couvert par une protection espaces boisés classés.</p> <p>Pour le bois de Meaux, à l'ouest du territoire communal, le plan de zonage matérialise une bande de protection de 50 m, conformément à la réglementation. Toutefois, cette bande doit être complétée par androits, pour suivre tout le pourtour (intérieur et extérieur) du massif, hors sites urbains constitués.</p> <p>Le secteur UBA, qui se situe en bordure du boisement de plus de 100ha, devrait être désigné comme un site urbain constitué dans le rapport de présentation, afin de justifier l'absence de protection par la bande de protection des lisères. Parallèlement, il serait pertinent d'ajouter, dans le règlement écrit, une règle pour interdire les extensions et annexes en direction du massif boisé sur ce secteur. Ces éléments doivent être complétés.</p> <p>Enfin, le règlement autorise dans la bande de protection des massifs boisés de plus de 100ha (p.59 et 67), « les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière », alors que dans les mentions graphiques (p.8), seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt (production forestière et accueil du public). Ces dispositions doivent être mises en cohérence afin d'assurer la protection des lisères forestières, en interdisant les constructions sur l'emprise de la bande de protection, conformément à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation (p.135).</p>	OK

		<p>Le projet doit être complété pour être compatible avec le SDRIF concernant les espaces boisés.</p> <p>3.5 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF</p> <p>Le projet de PLU permet, a priori, d'atteindre l'augmentation demandée par le SDRIF de 15 % des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 à horizon 2030. Il convient toutefois de corriger, ou compléter les calculs, de mieux justifier la localisation des logements prévus dans l'espace urbanisé de référence et d'étayer le recensement des capacités de densification.</p> <p>Concernant les extensions, le projet doit compléter les éléments sur la consommation effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années et les capacités d'extension restantes. Il doit également décompter toutes les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent projet (notamment les emplacements réservés), en indiquant leur emplacement et leur surface. Au regard des surfaces potentiellement en extension, le projet de PLU respecte l'enveloppe permise par le SDRIF concernant la consommation d'espaces (5,79 ha), mais cela doit être démontré explicitement.</p> <p>Les espaces agricoles et naturels font l'objet d'un zonage adapté, qui permet de les protéger. Les espaces forestiers doivent être mieux préservés, notamment la forêt des massifs de plus de 100ha, dont la bande tampon de 50 m doit être complétée dans son tracé et être réglementairement inconstructible.</p> <p>Le projet de PLU est compatible au SDRIF sur la programmation prévue, mais doit être complété et corrigé sur certaines thématiques.</p> <p>Cependant, si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-E, il devra démontrer sa compatibilité avec ce dernier.</p>	
		<p>4 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE</p> <p>Le projet de PLU doit être compatible au SDAGE. Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 06 avril 2022.</p> <p>Le rapport de présentation (p.94) et l'évaluation environnementale font référence au SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, et doivent donc être mis à jour.</p> <p>Le dossier de PLU doit démontrer la compatibilité du projet avec le SDAGE en vigueur.</p> <p>4.1 – Cours d'eau</p> <p>Les cours d'eau ne sont pas correctement identifiés et protégés dans le PLU. La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est bordée par la Marne sur la limite Nord de son territoire. Le ru d'Arpentigny ainsi que deux autres cours d'eau non nommés sont présents sur la commune. Cependant, sur la carte présentée en p.51 du rapport de présentation, seuls figurent la Marne et le ru d'Arpentigny. Cette carte doit être complétée en s'appuyant sur ces éléments ainsi que sur la cartographie des cours d'eau de Seine-et-Marne : https://carto2.geo-idc.dn.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=90003a34-de06-45d4-8eb0-cf3fbccaf152</p> <p>Tous les cours d'eau doivent également être matérialisés sur le plan de zonage. Cela permettra de les protéger en permettant notamment l'application des règles de non-constructibilité de part et d'autre de des berges, édictées dans le règlement écrit.</p> <p>Le rapport de présentation n'évoque pas les mares et plans d'eau et ces éléments ne font l'objet d'aucune protection dans le règlement tant graphique qu'écrit. Ce point doit être complété, dans la mesure où des plans d'eau sont effectivement présents sur la commune.</p> <p>4.2 – Assainissement</p> <p>Un zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif) doit être joint en annexe, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La commune de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux dispose de deux systèmes de traitement des eaux usées, dont la compétence incombe à la CACP8. Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales est en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire et ne permet pas encore de déterminer si l'une des deux stations doit faire l'objet de travaux de réhabilitation ou de reconstruction. Une fois approuvé, le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales devra être annexé au PLU.</p> <p>En tout état de cause, il convient d'avoir une attention sur le raccordement des branchements pour les nouvelles constructions sur la STEP de Montretout, conformément à ce qui est indiqué dans le règlement.</p> <p>4.3 – Eaux pluviales</p> <p>Dans le règlement, il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 11-3 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement en matière de gestion des eaux pluviales devra être complété, afin de viser le niveau de protection minimale que devront respecter les projets. Au regard des exigences des SDAGE et PGRI 2022-2027, il est ainsi attendu du règlement du PLU, qu'il impose un niveau de protection au moins trentenial. • En cas de rejet des eaux pluviales à ciellet vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie. • Afin de correspondre aux exigences du SDAGE 2022-2027, il convient de préciser que le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm. • Pour l'ensemble des zones, le règlement du PLU en matière de tolérance (aux articles 6) est trop restrictif et empêche la mise en place de toitures terrasses qui pourraient assurer la gestion des eaux pluviales à la source. Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire systématiquement les toitures-terrasses, y compris sur les constructions principales, du moment qu'elles sont végétalisées ou support de disposition de production d'énergie renouvelable. Une solution, pour les autres bâtiments que ceux ciblés par une protection au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, serait d'autoriser les toitures terrasses uniquement si celles-ci sont végétalisées ou support de dispositifs de production ENR. <p>Concernant, l'ER n°4, identifié pour l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales, il semblerait qu'il concerne un projet relatif à la gestion du ruissellement et la GéMART (compétence délivrée par la CACP8). De plus, l'implémentation de cet ER dans le bassin de la partie sud de la commune, au sud d'Inghem, n'a pas d'autre justification n'est présente à ce propos dans le rapport de présentation. Il convient de démontrer la nécessité de réaliser cet aménagement à cet endroit. Si possible, l'ER n°4 devrait être déplacé sur une parcelle qui ne nécessite pas de défrichement.</p> <p>4.4 – Eau potable</p> <p>Le plan du réseau d'alimentation en eau potable daté de 2015, un plan récent ayant été plus judicieux. De plus, il ne reprend pas tout le territoire communal, notamment les habitations et fermes isolées sur la partie sud. Le plan ne permet donc pas de connaître la provenance de l'alimentation en eau potable sur ces secteurs.</p> <p>Il est à noter que le captage SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX 2 (code BSS000PPKL) se situe dans la zone A (zone de grand déboulement des crues) du PSS de la vallée de la Marne et que le dossier ne mentionne pas le captage SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX 1 (code BSS000PLM). Pour mémoire, celui-ci a été abandonné sans plus de précision. Ces éléments d'information pourraient être ajoutés.</p> <p>4.5 – Zones humides</p> <p>Le règlement interdit tout aménagement ou construction lorsque la surface d'impact sur une zone humide est supérieure à 1 000 m². Toutefois, il pourrait préciser qu'une étude de caractérisation et, le</p>	<p>OK</p>

	<p>Ce captage est protégé par l'arrêté préfectoral de déclassement d'aqueduc public (DUP) n°2022-01/DCE/BPE/EC en date du 14 février 2022. Cet arrêté instaure trois périmètres de protection sur la commune comme cela est figuré dans le plan des servitudes.</p> <p>La commune n'a pas d'ouvrage d'alimentation en eau (article R.611-105-2 du code de l'environnement), mais protégé par un arrêté de DUP (n°2015-01449) en date du 10 juillet 2015.</p> <p>Alors d'avoir toute contamination de la nappe, le captage abandonné devra être rebouché dans les règles de l'art (arrêté RIF X 10-399, arrêté du 11 septembre 2003, guide d'application de l'arrêté RIF).</p> <p>Le territoire communal est traversé par l'aqueduc de la Dhuys. Celui-ci est bien pris en compte dans les documents du PLU.</p> <p>3.1.4. Alimentation en Eaux</p> <p>La commune est alimentée par la captage de son territoire communal.</p> <p>L'eau distribuée en 2023 a été de bonne qualité et conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bacteriologiques et physicochimiques analysés dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire, compte tenu des connaissances scientifiques actualisées.</p> <p>3.1.5. Protection de l'eau</p> <p>L'ARS précise que les OAPs situées rue des Vallées (OAP n°3 et n°4) sont au sein du périmètre de protection éloignée du captage actif.</p> <p>L'évaluation environnementale ne permet pas de constater la prise en compte de la protection de l'apport de l'eau destinée à la consommation humaine.</p> <p>Le dossier ne précise pas si le réseau est suffisant pour accueillir la population supplémentaire.</p> <p>La protection de la ressource en eau est un enjeu fort pour la commune.</p> <p>3.2. Infrastructures bruyantes</p> <p>3.2.1. Réseau routier</p> <p>Depuis le rapport de l'ARS, la commune est parcourue par des infrastructures de transport terrestres classées d'État, délivrées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 1999. L'autoroute A3, la route départementale RD 603 et la voie SNCF « Le SEC à Strasbourg » sont des voies classées bruyantes.</p> <p>Le dossier nécessite une mise à jour à la suite de l'actualisation des classements définie par l'arrêté n° 2022DDT/SEPR/89 qui modifie l'arrêté de 1999 et perte l'apposition du nouveau classement sonore des voies ferroviaires.</p>	OK
--	---	----

	<p>L'ARS aurait apprécié que le dossier fournit des cartes de bruit stratégiques permettant de présenter les niveaux notables des infrastructures de transports bruyantes.</p> <p>Par ailleurs, la RD 16 est mentionnée dans l'exposé des effets notables au sein de l'EE comme source de nuisances sonores du au trafic. Cette dernière n'est pas identifiée dans le rapport de présentation.</p> <p>3.3. Analyse des indicateurs de l'EE</p> <p>L'ARB précise que les OAPs à l'exception de l'OAP n°3 sont soumis à des atteintes par les nuisances sonores de la RD 603, y compris l'OAP voué à l'implantation d'un groupe scolaire et résidentiel (OAP n°1).</p> <p>L'évaluation environnementale ne permet pas de constater la prise en compte des nuisances sonores.</p> <p>Permi les paramètres étudiés, les nuisances sonores apparaissent comme un enjeu fort pour la fonction de la CAUTB.</p> <p>Enfin, le RP (p.31) indique que le parc de logements sociaux comptaient 69 logements, ce qui représente 15 % des résidences principales en 2017. Or, il est noté 11 LLS en p.157, ce qui correspond aux données RPIS 2023.</p> <p>Les chiffres concernant le parc de logements sociaux doivent être vérifiés et mis en cohérence.</p> <p>Le PADD présente des objectifs généraux en réponse aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logement. Le projet de PLU présente 2 OAP comportant une production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 « Rue Pasteur » : secteur de 0,35 ha, visant à créer une offre de logement individuel sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble pouvant accueillir 6 logements maximum • OAP n°2 « Rue de Sibut » secteur de 0,30 ha, visant à créer une offre de logement individuel pouvant accueillir 6 logements. <p>Les OAP n'apportent aucune précision sur les typologies de logements permettant de renforcer une mixité sociale et intergénérationnelle (article L.101-2 du Code de l'urbanisme). Ces éléments doivent être ajoutés.</p> <p>6.3 – Le respect du schéma d'aménagement d'accueil et d'habitat des gens du voyage, annoncé le 20 juillet 2020</p> <p>La CA Coulommiers Pays de Brie est non conforme au nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Une dérogation de conformité a été accordée par rapport à la surface de l'aire de grand passage, sous réserve des travaux à effectuer pour assurer la conformité au décret de 2019.</p> <p>Une proposition de prolongation de la dérogation de conformité par rapport à l'AGP a été faite, à condition d'effectuer deux travaux (bouches d'incendie, éclairage public). Ceux-ci ne sont pas encore réalisés. La CACP8 n'a toutefois pas d'obligation de réalisation d'une aire d'accueil.</p> <p>En revanche, en matière de séctorialisation, le schéma indique la nécessité de réaliser un diagnostic territorial, tenant compte de l'intégration de communes issues de l'ancien Pays Crêçois (25 communes ont mentionné la présence de sites séctorialisés, dont 4 comptant plus 10 familles).</p>	OK
--	---	----

		<p>i) Co-exposition des pollutions sonores et atmosphériques</p> <p>D'après les statistiques de la cartographie croisée des pollutions sonores et atmosphériques en île-de-France élaborée par Bruiparif et Airparif (source : des-wato.e-monsite.com/pdf/final.pdf), la population de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est fortement impactée par une co-exposition des pollutions sonores et atmosphériques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 46,3 % de la population est exposée à une qualité de l'air altérée. • 30,5% de la population est exposée à la fois à une qualité de l'air et un environnement sonore dégradé. • 21,9% de la population est exposée à la fois à une qualité de l'air altérée et un environnement sonore très dégradé. <p>ii) Analyse des incidences du PLU</p> <p>D'après l'évaluation environnementale, le projet du PLU induit un accroissement des émissions sonores et de dioxydes de carbone en lien avec la croissance du trafic automobile.</p> <p>L'EE précise que les secteurs d'extension choisis sont au plus proche des infrastructures routières existantes, des équipements et des arrêts de bus pour limiter les trafics. L'EE précise également que le PLU prévoit la valorisation des circulations douces à l'intérieur du bourg.</p> <p>Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu fort pour le territoire communal.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Au regard de la sensibilité environnementale, l'ARS aurait apprécié que le planification propose des mesures complémentaires portées sur les composantes d'aménagement afin de limiter l'exposition de la population aux pollutions sonores et atmosphériques.</p> <p>Les composantes d'aménagement concernent les formes urbaines, la typologie des habitations (taille, matériaux), l'aménagement paysager (espaces verts et bleus).</p> </div>	OK
--	--	---	-----------

	<p>B - PRÉSÉRATION DE L'ENVIRONNEMENT</p> <p>B.1 - Environnement naturel</p> <p>B.1.1 Incidences Natura 2000</p> <p>L'évaluation des Incidences Natura 2000 est présente, complète et conclusive.</p> <p>B.1.2 Forêt</p> <p>Le rapport de présentation mentionne le schéma départemental d'accès à la ressource forestière pour la période 2012-2016. La période d'application de ce document est révolue et ce chapitre doit donc être actualisé.</p> <p>Le classement en EBC a été mis sur une majorité des espaces boisés de la commune. Cependant, quelques parcelles boisées non protégées demeurent et pour certaines en zonage agricole. Il conviendrait d'appliquer un zonage N sur les espaces boisés et d'argumenter le choix d'absence de protection.</p>	OK
	<p>B.2 - Prise en compte des risques et menaces</p> <p>B.2.1 Risques d'inondation</p> <p>Le PGRI du bassin Seine-Normandie est abordé en p.98 du rapport de présentation. Cependant, le PGRI en vigueur est sur la période 2022-2027. Cette partie doit donc être actualisée et la compatibilité du projet du PLU doit être analysée par rapport au PGRI actuel.</p> <p>La commune est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 et valant PPRI, abordé en p.79 du rapport de présentation. Cependant, la commune est également concernée par un risque d'inondation par remontées de nappe (p.83). En revanche, le rapport de présentation doit développer la partie sur le PAPI de la Seine et de la Marne franciliennes, seulement évoqué en p.83.</p>	OK
	<p>B.2.2 Risques de retrait-gonflement des sols argileux</p> <p>La commune est concernée par des aléas fort et moyen concernant le retrait/gonflement des argiles. Le rapport de présentation ainsi que la pièce 6.3 (plan des risques et contraintes) doivent être mis à jour avec la nouvelle carte, disponible sur le site Géorisques et dont un extrait est présenté en pièce 6.4 « Etudes diverses » (p.9).</p> <p>Cette thématique doit être complétée en indiquant les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte (Code de la construction et de l'habitation, articles R.112-5 à R.112-9). Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire.</p>	OK

	L'article 10 des dispositions générales du règlement écrit pourrait être précisé sur l'alex retrait/gonflement des argiles, en renvoyant au contenu des dispositions réglementaires.
OK	
OK	8.2.3 Carrières : Le rapport de présentation, évoque (p.99) le schéma régional des carrières « en cours d'élaboration » pour être adopté courant 2020. De la même façon, le schéma départemental des carrières 2014-2020, abordé dans le chapitre suivant, est obsolète. Il convient d'actualiser cette partie.
OK	Enfin, le dossier doit évoquer le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières (décret du 11 avril 1969), en joignant en annexe un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R.151-53 du CU.
OK	8.2.4 Nuisances sonores : La commune est concernée par larrêté 99 DAI 1 CV 102 et son annexe, qui doivent être ajoutés en annexe du dossier de PLU. Cet arrêté est consultable à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/politiques-publiques/environnement-et-cadre-de-vie/plan-classement-sonore-des-infrastructures-recreatives/principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures
OK	Par ailleurs, le rapport de présentation indique qu'il concerne la RD603, mais omet de mentionner l'A4 (p.67 du rapport de présentation). Cette partie doit être complétée.
OK	Ensuite, La ligne SNCF mentionnée en p.81 du rapport de présentation n'est plus classée en catégorie 1 depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 du 08 juillet 2022, portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires. Désormais, cette voie est classée en catégorie 3 avec des secteurs de bruit de 100 m de part et d'autre de la ligne. La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux n'est donc plus concernée par cette voie pour l'isolation acoustique.
OK	Enfin, le dossier doit faire mention des cartes de bruit stratégiques ainsi que des plans de prévention du bruit dans l'environnement. En effet, la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est concernée par la directive européenne 2002/CE/49 qui comporte les éléments suivants :
OK	1/ Des Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) Les cartes de bruit stratégiques (CBS) de 4 ^e échéance des infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et des infrastructures ferroviaires de plus de 30 000 passages de trains par an sont consultables à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/politiques-publiques/environnement-et-cadre-de-vie/bruit/cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/les-cartes-de-bruit-strategiques
OK	Les voies/lignes qui concernent la commune sont : l'A4, la RD 603 et la ligne ferroviaire 70 000 (Noisy-le-Sec à Strasbourg) : – n°2023/DDT/SEPR/24 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et ferroviaires non concédées ; – n°2022/DDT/SEPR/249 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées
OK	2/ Des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Pour les voies routières et ferroviaires appartenant à l'Etat : Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des grandes infrastructures de transports terrestres de l'Etat de quatrième échéance est consultable à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/actions-de-l-etat/environnement-et-cadre-de-vie/bruit/cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transports-terrestres/plan-prevention-du-bruit-dans-l-environnement-infrastructures-transports-terrestres-4e-echeance Pour les voies départementales : Le PPBE de 4 ^e échéance du département est consultable en ligne sur leur site.
OK	L'ensemble de ces éléments doit être ajouté en annexe.
OK	8.2.5 Canalisations de transport de matières dangereuses
OK	Le dossier doit indiquer la présence de la canalisation de transport de gaz au Nord-Est du territoire de la commune. Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de cette canalisation, qui concernent les constructions d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH), devraient être évoquées, à minima dans le rapport de présentation.
OK	9 - SUP
OK	Le dossier doit faire mention de l'arrêté préfectoral n°17 DCSE 9ERV 55 du 19 décembre 2017, instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de la commune. Cet arrêté et sa cartographie doivent figurer en annexe du PLU.
OK	La servitude aéronautique 17 doit être ajoutée en annexe et reportée dans le rapport de présentation (p.78).
OK	10 - CONCLUSION
OK	Au vu des éléments qui précédent, j'émets un avis favorable sous réserves au projet de PLU, aux motifs suivants :
OK	<ul style="list-style-type: none">• La démonstration de la compatibilité au SDRIF doit être complétée, en particulier sur l'augmentation des densités, l'identification des extensions, mais aussi sur la protection des espaces de liaisons balisées ;• À propos du SRCE, le dossier doit être mis à jour pour intégrer les prescriptions du document en vigueur et démontrer que le projet de PLU est compatible avec ses orientations. Le dossier doit notamment identifier et protéger tous les cours d'eau de la commune. Des compléments sont également nécessaires sur l'assainissement et les eaux pluviales ;• Au sujet des risques, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité au PGRI en vigueur.• diverses thématiques demandent des compléments ou corrections (notamment concernant le volet nuisances sonores) pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.
OK	Ces incompatibilités devront être résolues avant l'approbation de votre projet.
OK	Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé :
OK	<ul style="list-style-type: none">• Sur le volet habitat, le projet de PLU doit intégrer dans les OAP des précisions sur la typologie des logements attendus, afin de traduire l'objectif du PADD de diversification du parc, pour permettre un parcours résidentiel sur la commune avec une attention particulière aux personnes âgées et aux jeunes ménages ;• Sur l'aspect mobilités, le dossier de PLU doit être complété sur les mobilités douces.• Sur le risque inondation, au regard de l'acclenchement du Plan des Surfaces Submersibles, une vigilance est à observer sur les surfaces effectivement inondables actuellement ;• Les informations sur le schéma départemental des carrières doivent être mises à jour.
OK	Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis notamment au regard des orientations du SDRIF, du SRCE, du SDAGE, du PDUIT, et du PGRI.
OK	Par ailleurs, si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-E, il devra démontrer sa compatibilité avec ce dernier.
OK	Enfin, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrées en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1 ^{er} janvier 2023, prévoit que lors de toute évaluation d'un PLU intervenant après le 1 ^{er} janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportal de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant, pour qu'il soit examiné.

		<p>OBSERVATIONS</p> <p>De manière globale, de nombreuses coquilles sont présentes. Il conviendrait de toiletter le dossier afin d'en faciliter la lecture.</p> <p>Par ailleurs, les informations présentées, du fait de la durée de la procédure, sont souvent obsolètes. Elles doivent être actualisées pour intégrer les réglementations et documents en vigueur.</p> <p>► Rapport de présentation, plusieurs points doivent être mis à jour, complétés ou corrigés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.13 : Le rapport indique « 1158 habitants au dernier recensement de 2013 ». Or, le dernier en date, de 2021, indique 1285 habitants. Ce chiffre doit être mis à jour. ▪ p.13 : La référence au CU doit être corrigée : article L.151-4 et non L.151-1. ▪ p.33 : Il manque un chiffre : « Au cours de cette période, logements se sont construits ». ▪ p.40 : Il manque le chiffre des unités de l'année à la fin de la première phrase. ▪ p.50 : Le rapport de présentation mentionne l'ancien syndicat des ruis de Sept-Sort à Trilport. Celui-ci n'existe plus. Depuis 2023, c'est la CA Coulommiers Pays de Brie qui a repris la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GeMAP). Cet élément est à corriger. ▪ L'extrême Sud de la commune est concerné par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion des Eaux des Deux Moyen. ▪ p.52, 58, 124, 125, 127, 129 : La DRIEE n'existe plus ; à remplacer par « DRIEAT ». ▪ p.67 : De même, la DDE est devenue la DDT. Le nom, ainsi que les informations mentionnées sont obsolètes et doivent être mis à jour. ▪ p.70 et 73 : La communauté de communes du Pays Fertois a été remplacée par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie. Ce point est à corriger. ▪ p.73 : Le paragraphe concernant l'eau et l'assainissement doit être corrigé et actualisé. La CACPB qui est compétente en matière d'eau et d'assainissement et l'exercice en délégation de service public avec la SAUR. Le SIVOM de Cracy-Bourtigny n'est pas compétent sur la commune. ▪ p.81 : L'article L.130-1 du CU a été abrogé, à remplacer par les articles L.113-1 et L.113-2. ▪ p.88 : Afin de clarifier cette partie, il serait préférable de parler du SDRIF de 2013 plutôt que du SDRIF 2030. Par ailleurs, dans le 1^{er} paragraphe du E.I, il convient de corriger la date d'approbation : 27/12/2013. ▪ p.98, 160 : Le PGRI en vigueur couvre la période 2022-2027. Ce point doit être corrigé. ▪ p.100 et 147 : Les informations des documents cités dans l'encadré doivent être mises à jour. ▪ p.148 : « 45 densités creuses repérées » : serait plus juste d'indiquer « 45 logements en densité creuse ». ▪ p.149 : le chapitre J.I.2 est relatif au schéma de mise en valeur de la mer ; à retirer. ▪ p.150 : Il est indiqué que depuis 2013, 51 logements ont été réalisés en densification. Ce chiffre doit être mis en cohérence avec les 61 logements annoncés p.148 pour la période 2013-2024. ▪ p.165 : signle du schéma départemental des carrières correspond au sigle « SDC » <p>Cartographie :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.47 : ajouter la légende pour comprendre le gradient de couleur employé, qui semble foncer au fur et à mesure que l'altitude décroît, ce qui est à l'inverse des représentations habituelles. ▪ p.53 : Le fond orthophotographique complique la visibilité des zones humides. Il serait préférable de l'éclaircir pour une meilleure lisibilité. ▪ p.52 et 54 : la carte du SRCE et sa légende : la légende s'est insérée au milieu du texte. Il convient de corriger cette coquille pour une meilleure lisibilité du dossier. ▪ De manière générale, dans les différentes cartographies associées au PLU, des éléments ponctuels (ronds, points...) ont une légende superficielle. Les différentes légendes concernées doivent être corrigées. ▪ Dans la cartographie des contraintes, la superposition des enveloppes d'alerte des zones humides avec le PSS, dans des couleurs similaires, rend impossible la lisibilité de ce dernier. La représentation cartographique doit être ajustée en conséquence. <p>► Évaluation environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.55 : Le texte mentionne une ZNIEFF de type 1 alors qu'il s'agit d'une ZNIEFF de type 2. Ce point est à corriger. <p>► PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.6 à 8 : Tous les titres des orientations comportent une numérotation commençant par « II », ce qui ne correspond pas au sommaire. Ce point devrait être corrigé. ▪ Les éléments de la carte de synthèse, en p.9, sont peu visibles. Cela devrait être amélioré pour une meilleure compréhension du projet. <p>► OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De la même façon que pour le PADD, le chapitrage est à revoir. En effet, tous les titres commencent par la lettre « A ». ▪ p.4, 7, 10, 13 : La formulation selon laquelle les OAP couvrent les zones et secteurs du PLU semble inadaptée, car les secteurs concernés ont une superficie plus étendue que celle des OAP. Par ailleurs, certaines OAP sont situées sur les mêmes secteurs. Ces phrases doivent être corrigées. <p>► Règlement graphique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plusieurs emplacements réservés dans le PLU sont indiqués à destination de la commune, mais concernent des compétences de la Communauté d'Agglomération. C'est le cas des ER 2 et 3 « Aménagement du ru et de la station d'épuration » concernant l'Assainissement et la GeMAP, ainsi que de l'ER 4. Ce point est à corriger. ▪ Trois éléments superficiels bleu clair transparent apparaissent au niveau du péage de la sortie n°18 de l'autoroute. Ces éléments ne sont associés à aucune légende et ne semble pas représenter quelque chose en particulier. Il convient d'éclaircir ce point et de retirer ces éléments s'ils n'ont pas d'intérêt. <p>► Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.15 : Dans la description de la composition d'une voie, il pourrait être fait mention des voies et stationnements cyclables. ▪ p.21 et 34 : Il est mentionné « Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 603, classée comme axe nuisant de type 1 à moins de quatre files ». Si c'est au classement sonore qu'il est fait référence, la RD 603 est classée en catégorie 3 à 2 (la catégorie 2 incluant une bande de 250 m de part et d'autre de la voie, soumise à isolation acoustique pour les constructions nouvelles) sur la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. Ce point est à préciser. <p>► Annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'annexe 6.B semble être une version de travail. Ce point est à éclaircir.
--	--	---

	<p><u>2.4 Qualité des sols</u></p> <p>Le pétitionnaire indique que quatre anciens sites industriels et activités de services sont présents sur le territoire communal. Il en fournit la liste et la cartographie.</p> <p>Le dossier ne précise pas si la commune est concernée par des sites et sols pollués (sous les secteurs d'informations sur les sols). D'après la consultation de l'ARS du portal Géorisk, ce n'est pas le cas.</p> <p>Dans le cadre de projets d'aménagement, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 19 avril 2017 relatif à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.</p> <p>Parmi les paramètres étudiés, la qualité des sols représente un enjeu moyen pour la commune.</p> <p><u>2.5 Risques technologiques</u></p> <p>a) Risque industriel</p> <p>Le rapport de présentation n'aborde pas les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).</p> <p>D'après la consultation de l'ARS des bases de données de Géorisk, la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est concernée par une installation classée : DEREX Jacques – restaurateur, installation soumise à autorisation, non SEVESO.</p> <p>b) Le risque des transports des matières dangereuses (TMD)</p> <p>Le rapport de présentation n'aborde pas les contraintes des canalisations de gaz. Ces canalisations sont prises en compte dans le plan de servitudes.</p> <p>c) Le risque des champs électromagnétiques</p> <p>Le rapport de présentation précise les lignes de transport d'électricité qui impactent le territoire communal. Ces lignes sont prises en compte dans le plan de servitudes.</p> <p>Parmi les paramètres étudiés, les risques technologiques représentent un enjeu moyen pour le territoire communal.</p> <p><u>Conclusion</u></p> <p>Le dossier présente certains enjeux sanitaires mais l'ARS estime que des données plus récentes auraient permis de mieux caractériser l'état initial de l'environnement et les enjeux sanitaires associés (interactions de l'environnement humain).</p> <p>Le volet sanitaire mériterait d'être plus approfondi dans l'évaluation environnementale. De même, les impacts du projet du PLU sur la santé humaine ne sont pas abordés.</p> <p>Concernant l'impact de la croissance démographique attendue à l'horizon 2030, le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du projet du PLU sur la santé de ses administrés, notamment en ce qui concerne la qualité de l'air et la qualité de l'ambiance sanitaire.</p>	Ok
		Des précisions vont être apportées.

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique																
CNPF		<p>Madame la Vice-Présidente,</p> <p>Nous avons reçu par courrier le 14 avril dernier les documents arrêtés du PLU de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux et nous vous en remercions.</p> <p>Pour information, ce territoire est doté de 348 hectares de bois + landes dont 97% sont privés.</p> <p>Ceux-ci se répartissent comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="488 422 964 563"> <thead> <tr> <th data-bbox="488 422 758 444">REPARTITION GLOBALE Nb personnes</th><th data-bbox="885 422 964 444">Surface (ha)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="488 444 758 467">0 à 4</td><td data-bbox="885 444 964 467">233</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 467 758 489">4 à 10</td><td data-bbox="885 467 964 489">7</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 489 758 512">10 à 20</td><td data-bbox="885 489 964 512">1</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 512 758 534">20 à 25</td><td data-bbox="885 512 964 534">1</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 534 758 557">100 à 500</td><td data-bbox="885 534 964 557">1</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 557 758 579">Total</td><td data-bbox="885 557 964 579">233</td></tr> <tr> <td data-bbox="488 579 758 601"></td><td data-bbox="885 579 964 601">33,9</td></tr> </tbody> </table> <p>Remarques : 96% des propriétaires, qui ont entre 0 et 4 hectares, détiennent 19% de la surface boisée privée. Ces petits propriétaires ont en moyenne 0,3 hectare. 1 propriétaire, de 197 hectares détient 58% de la surface boisée privée.</p> <p>PARC Page 7 : Il est prévu de « Préserver les espaces naturels (...) » La forêt ne peut pas être prise en compte que sous l'aspect environnemental et paysager ; elle doit aussi l'être sous l'aspect économique. Les espaces forestiers sont le support d'une activité économique locale et durable (production de bois d'œuvre et de bois énergie, matériau et énergie renouvelables), et ne doivent pas être réduits au seul rôle de fourniture d'aménités externes (environnement, paysage, loisir). Nous rappelons que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.</p> <p>Règlement graphique En plus du classement en zone « N » sur les espaces boisés, il est prévu de les classer en EBC de manière quasi systématique : cela nous semble excessif notamment pour les forêts dotées d'un document de gestion durable au titre du code forestier (2 forêts privées dotées d'un Plan simple de gestion, 1 d'un Code de Bonnes Pratiques Sylvo-côtoies et 1 d'un Réglement Type de Gestion). L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée et la réglementation concernant ce classement devrait être citée dans sa totalité dans le règlement écrit (articles L.113 1 et 2 du CU, complété par R 421-23-2). Nous vous demandons de revoir la portée et la formulation de ce point en conséquence.</p> <p>Réharmonisation Concernant les EBC et la Loi Paysage (L. 151, 19 et 23), il faudrait évoquer l'arrêté de coupes par catégories (l'arrêté préfectoral n°2 008/DDAF/SFEE/24) et qu'il soit aisément mis à disposition des propriétaires forestiers concernés. Pour cela vous le trouverez en pièce jointe.</p> <p>Page 66 : le « N » ne signifie-t-il pas qu'il s'agit d'espaces forestiers ? Cette ambiguïté doit être clarifiée en précisant la légende du règlement graphique : par exemple, le « N » devrait figurer avec une couleur associée aux espaces naturels, le Nf et le Na devraient aussi figurer.</p> <p>Page 71, dans la zone « N » (N10), merci d'ajouter dans l'article sur « Desserter par les voies publiques ou privées » : « Il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrûtement mais aussi la défense contre l'incendie. »</p> <p>Pour cela, vous pouvez vous référer à l'Atlas régional du risque incendie II, qui est rendu public (https://drisaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/ile-de-france-nouveau-territoire-de-feu-dispose-des-mesures-d-un-atlas-a3010.html).</p> <p>Annexes au règlement : Y figure une liste d'« Espèces végétales invasives à proscrire ». Dans celle-ci le robinier faux acacia est cité, alors qu'il fait partie des essences forestières d'avenir dans le cadre du changement climatique. Il est d'ailleurs subventionné par l'Etat pour le rebolissement. Et enfin, son bois de classe 4 peut se substituer à des bois exotiques d'importation. Nous vous demandons en conséquence de retirer cette essence de cette liste. Par ailleurs, le code de l'urbanisme n'ayant, comme cela a été rappelé plus haut, pas vocation à réglementer la gestion forestière, cette mesure ne peut être opposable.</p> <p>« Liste d'espèces locales à recommander » : y figure le frêne commun (<i>fraxinus excelsior</i>) alors qu'il est touché par la chalaraise qui menace sa survie partout ! Nous vous demandons en conséquence de le retirer de cette liste. La même remarque que précédemment s'applique également à cette mesure.</p> <p>Sauf à intégrer les éléments précédemment mentionnés, notre avis serait défavorable.</p> <p>Afin d'accompagner les élus pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a adopté une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.</p>	REPARTITION GLOBALE Nb personnes	Surface (ha)	0 à 4	233	4 à 10	7	10 à 20	1	20 à 25	1	100 à 500	1	Total	233		33,9	<p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p>
REPARTITION GLOBALE Nb personnes	Surface (ha)																		
0 à 4	233																		
4 à 10	7																		
10 à 20	1																		
20 à 25	1																		
100 à 500	1																		
Total	233																		
	33,9																		

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
RTE		<p>Nous accusons réception du dossier du projet arrêté de modification du PLU de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX transmis par vos services pour avis le 02/04/2015.</p> <p>RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.</p> <p>Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, est implanté un ouvrage du réseau public de transport d'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • LIAISON 400kV N°1 CHAMBY – MERY-SUR-SEINE* <p>*Réseau stratégique :</p> <p>Cette ligne fait partie des lignes stratégiques du réseau public de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.</p> <p>Par conséquent, les terrains d'entreprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de préenvisager un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.</p> <p>En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.</p> <p>Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRRIEE :</p> <p>https://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html</p> <p>Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de préenvisager un voisinage compatible.</p> <p>Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer le couloir de passage de cette ligne stratégique.</p> <p>RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste de l'ouvrage et la carte annexée à la présente.</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau public de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur le fait que l'ouvrage RTE listé ci-dessus traverse les zones A et N de votre territoire.</p> <h3>1. Le Règlement</h3> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4^e de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4^e de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 nov. 2016 relatif aux sous-destinations).</p> <p>Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :</p> <p>Pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ; • Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, falsant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ; • Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; • Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. <h3>2. Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</h3> <h4>2.1 Le plan des servitudes</h4> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Nous vous informons que le tracé et l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : https://opendata.reseauxenergies.fr/.</p> <p>Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.</p> <p>Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pouvez vous reporter au site Géoportal.</p> <p>Après étude des documents transmis, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés dans vos documents graphiques.</p>	OK

		<p>2.2 Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p style="text-align: center;">RTE ~ Groupe Maintenance Réseaux Est 66 Avenue Anatole France - 94400 VITRY-SUR-SEINE Tel. 01 45 73 36 00</p> <p>Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ; - Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités. <p>Après analyse des documents, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessous sont bien listés.</p>	OK
		<p>3. Les documents du PLU</p> <p>3.1 Le règlement Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité n'est impacté par les modifications apportées au PLU.</p> <p>3.2 PADD Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité n'est impacté par le PADD.</p> <p>3.3 OAP Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité ne se trouve sur les futurs OAP.</p>	OK
Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SANEF		<p>Faisant suite à votre mail, veuillez trouver ci-dessous les observations générales de Sanef quant aux conditions de prise en compte de l'autoroute exploitée par Sanef dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux (77).</p> <p>1) Il est nécessaire que le PLU interdise les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public (cf. article L.111-6 du Code de l'urbanisme).</p> <p>2) Il est indispensable d'établir un zonage spécifique à l'emprise autoroutière pour « les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier ».</p> <p>3) Il est utile que le PLU soit compatible avec d'éventuels aménagements futurs de l'ouvrage public autoroutier à savoir l'extension de la voirie ou la construction d'ouvrages annexes et cela dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise autoroutière.</p> <p>4) Au vu du statut particulier du domaine public autoroutier, les terrains se trouvant sous la gestion de Sanef ne doivent en aucun cas entrer dans le périmètre d'un espace bâti classé.</p> <p>5) Il convient de rappeler qu'il appartient aux maîtres d'ouvrage de bâtiments d'habitation de prendre toutes les dispositions pour que l'isolement acoustique soit conforme à la réglementation en vigueur (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres en matière de lutte contre le bruit, arrêté du 6 décembre 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit).</p> <p>Par ailleurs, ces dispositions ont été complétées par le classement sonore prévu par la loi n°92-1444 susmentionnée relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 susmentionné. Au regard de ces textes, l'autoroute A4 a été classée en catégorie 1 par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine et Marne créant ainsi une distance de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures routières où s'imposent des mesures d'isolation acoustique aux maîtres d'ouvrages d'habitations.</p> <p>6) Le réseau d'assainissement autoroutier a été calculé en fonction des besoins propres de l'autoroute et des conséquences de celle-ci sur l'hydrologie locale. Ces données ne doivent en aucune manière être modifiées par la vocation des terrains riverains de l'autoroute.</p> <p>7) Il est important de veiller à ce que le réseau radio d'exploitation, la diffusion de la radio Sanef 107,7 et les liaisons radios d'exploitation et de sécurité de l'autoroute soient protégés contre d'éventuelles perturbations, notamment du fait de constructions de bâtiments de grande hauteur.</p> <p>Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.</p>	OK OK OK OK OK OK OK OK OK OK OK

Services	Avis	Recommendations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Val d'Europe Agglomération		<p>Direction de l'Aménagement du territoire</p> <p>Objet : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux</p> <p>Monsieur le Chef de l'Unité Planification Territoriale Nord,</p> <p>Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, vous nous avez transmis un exemplaire du dossier afin de connaître notre avis sur celui-ci.</p> <p>La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux est traversée par l'aqueduc de la Dhuis, propriété de Val d'Europe Agglomération. À ce titre, le projet arrêté du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit bien la prise en compte de cet ouvrage, notamment dans le règlement écrit.</p> <p>Néanmoins, il nous semble que ce règlement écrit devrait être amondé de prescriptions spécifiques liées à son aménagement et à son règlement de protection sanitaire et technique. Ainsi, nous souhaitons que ce règlement soit modifié : le paragraphe concernant l'aqueduc de la Dhuis doit être remplacé par la mention suivante, plus complète et plus précise : « <i>Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis, annexé au présent règlement.</i> »</p> <p>Il convient, dès lors, d'annexer le règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis, ci-joint, au règlement du Plan Local d'Urbanisme, afin d'aider les demandeurs à préparer au mieux leurs projets.</p> <p>Vous remerciant par avance de bien vouloir en tenir compte,</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Chef de l'Unité Planification Territoriale Nord, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	OK OK

Services	Avis	Recommendations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
VNF		<p>Par courrier en date du 7 avril 2025, réceptionné le 14 avril 2025, vous m'informez de l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.</p> <p>Après analyse par mon service des pièces du dossier, je vous précise ci-après les éléments relevant de la compétence de Voies Navigables de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le domaine public fluvial relève du code général de la propriété des personnes publiques et les compétences de VNF du code des transports. <p>A - Les éléments qui s'imposent au plan local d'urbanisme :</p> <p>A - Éléments concernant le domaine public fluvial géré par Voies Navigables de France</p> <p>L'article L4311-1 du code des transports a confié à l'établissement public industriel et commercial Voies Navigables de France, l'exploitation, l'entretien, l'amélioration, l'extension des voies navigables et de leurs dépendances, ainsi que la gestion du domaine public de l'Etat nécessaire à l'accomplissement de ses missions.</p> <p>L'article D4314-1 du code des transports définit le domaine public fluvial confié à l'établissement public Voies Navigables de France par référence à l'article L.2111-7 du code général de la propriété des personnes publiques.</p> <p>Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le domaine public fluvial devra faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France.</p> <p>Les prises d'eau et les rejets en rivière de Marne devront faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial avec Voies Navigables de France et seront assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.</p> <p>B - Limites du domaine public fluvial :</p> <p>Le code général de la propriété des personnes publiques (CGPP), et notamment son article L.2111-9, précise les limites du domaine public fluvial ; les dispositions correspondantes qu'il y a lieu de faire figurer au PLU figurent en annexe 1.</p> <p>C - Liste des servitudes :</p> <p>La commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux se situe en rive gauche de la rivière Marne, entre les communes de Armentières à l'aval et de Sammeron à l'amont. Les propriétés riveraines sont gravées de la servitude de halage et de marchepied. Les dispositions relatives à ces servitudes qu'il y a lieu de faire figurer au PLU figurent en annexe 2.</p> <p>A modifier : Pièce 6-2 Recueil des Servitudes : page 5 : adresse à modifier :</p> <p style="text-align: center;">VNF – UTI Marne Barrage de la Marne – Rue des Trinitaires 77100 MEAUX CEDEX</p> <p>Je n'ai pas d'observations à apporter sur les OAP et les PAD.</p>	OK OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CA 77	Favorable	<p>Objet : Révision du PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France</p> <p>Madame la Vice-Présidente,</p> <p>Vous m'avez transmis pour avis, le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, arrêté le 4 mars 2025. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 14 avril dernier.</p> <p>Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :</p> <p>I. Le schéma des circulations des engins agricoles II. Le règlement de la zone A III. Le plan de zonage</p> <p style="text-align: center;">***</p> <p>I. Le schéma des circulations des engins agricoles</p> <p>Nous constatons avec satisfaction la présence d'un schéma des circulations des engins agricoles.</p> <p>Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants.</p> <p>II. Le Règlement de la zone A</p> <p>Notre Compagnie se voit satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitations du territoire saint-jeannais de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.</p> <p>III. Le plan de zonage</p> <p>Nous constatons avec satisfaction que le plan de zonage reflète globalement l'affectation réelle des sols. Néanmoins, n'arrivant pas toujours à distinguer les limites de zonages sur le plan graphique, nous demandons que tous les espaces protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), même ceux se situant au sein des espaces agricoles, fassent l'objet d'un classement en N et non en A.</p> <p>Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable quant à ce projet de PLU.</p> <p>Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.</p> <p>Je vous prie d'agrérer, Madame la Vice-Présidente, mes salutations distinguées.</p> <p>Le Président,</p> <p style="text-align: center;"><i>Damien GREFFIN</i></p> <p style="text-align: center;">✓ Certified by  yousign</p>	OK OK OK OK OK

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CCI		<p>Monsieur le Président,</p> <p>Le Conseil Communautaire a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. Ce dernier nous a été transmis le 7 avril 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L.132-7 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :</p> <p>1 Un diagnostic économique à compléter et à illustrer</p> <p>La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur les activités économiques présentes sur la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux en pages 20 et 65 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 1 ZAE¹ et 2 ZAES² sur le territoire de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de l'ensemble de ces ZAE et ZAES pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe). ■ La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 8 établissements commerciaux en activité avec vitrine en juin 2025 concentrés au sein de la polarité commerciale de centre-bourg de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux. <p>L'ensemble de ces compléments permettra de mieux justifier la mise en œuvre de la zone UX au règlement et au plan de zonage tout en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU.</p> <p>La CCI Seine-et-Marne recommande ainsi de mieux justifier les évolutions envisagées du plan de</p>	Des compléments vont être réalisés.

		<p>zonage et du règlement avec notamment la disparition des zones Ns et Nc du PLU actuellement en vigueur (respectivement dédiées à une activité de camping et à une carrière). En outre, la CCI Seine-et-Marne relève une incohérence puisque l'activité de camping est mentionnée en page 65 du rapport de présentation bien que le zonage Ns soit supprimé au plan de zonage.</p> <p>2. Un schéma de synthèse du PADD à compléter.</p> <p>La CCI Seine-et-Marne relève le schéma de synthèse réalisé au PADD mais constate que ce dernier n'est pas complet puisque les objectifs en matière de développement économique ne sont pas matérialisés. Il convient donc de les localiser et de les afficher au schéma de la page 9 du PADD.</p> <p>3. Des objectifs en matière de développement commercial pertinents à traduire dans le règlement.</p> <p>La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à l'objectif défini au PADD en matière de développement commercial de « favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi ». Ce dernier implique notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Accueillir les principales activités économiques ainsi que les commerces le long de la RD603 » - « Conforter et faire perdurer dans le temps les commerces le long de la RD603 » <p>La CCI Seine-et-Marne ne retrouve pas de traduction de la volonté d'accueillir les commerces le long de la RD603 dans les <u>pièces réglementaires du projet de PLU</u>. En effet, les activités commerciales sont autorisées dans les mêmes conditions au sein des zones UA, UB et UX. Afin d'assurer une meilleure cohérence dans le PLU et de garantir la réussite des objectifs du PADD, la CCI Seine-et-Marne recommande donc pour les activités artisanales et de commerce de détail, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser leur implantation par des conditions plus favorables le long de la RD603 dans la zone UA, - Encadrer leur implantation par des conditions moins favorables (plafond de surface de plancher, réalisation de places de stationnement...) dans le reste de la zone UA et dans l'ensemble de la zone UB, - Identifier les locaux d'ores-ét-déjà occupés par ce type d'activités le long de la RD603 qui nécessitent d'être préservés et prévoir la mise en œuvre d'un plan de préservation de la diversité commerciale pour garantir le maintien de ces locaux <p>De plus, la CCI Seine-et-Marne considère que la programmation de l'OAP 2 rue de Sibut qui prévoit une mixité fonctionnelle laissant la possibilité à des commerces de s'implanter dans le hameau de Montretout n'est pas pertinente. La CCI Seine-et-Marne suggère donc de laisser la possibilité uniquement à des bureaux de s'y implanter.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques et demandes formulées dans le présent avis.</p> <p>Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.</p> <p>Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.</p> <p style="text-align: right;"> Jean Charles HERRENSCHMIDT</p>	Des compléments
Services	Avis	<p style="text-align: center;">Recommandations</p> <p>AVIS DU DÉPARTEMENT</p> <p>Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, sous réserve de la prise en compte des modifications demandées ci-dessous.</p> <p>OBJET DE LA PROCÉDURE</p> <p>Par délibération du 4 mars 2025, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a décidé d'arrêter le projet du PLU de la Commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour des 7 axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe 1 : Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi, - Axe 2 : Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire, - Axe 3 : Améliorer les déplacements et les circulations, - Axe 4 : Préserver les espaces naturels, agricoles, - Axe 5 : Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie, - Axe 6 : Valoriser et protéger le patrimoine urbain, - Axe 7 : Modérer la consommation d'espace. <p>Et des 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 secteur UA rue Pasteur, - OAP 2 secteur UB rue de Sibut, - OAP 3 secteur UB rue des Vallées, - OAP 4 secteur UB rue des Vallées. 	OK

	IMPACT POUR LE DÉPARTEMENT	
1/OAP	<p>OAP n°1 à secteur 1A rue Fochier : il conviendra que l'aménageur prenne toutes dispositions pour assurer la bonne visibilité en sortie d'OAP (des murs bordent la RD 603) et le gabarit adapté pour un accès à double sens de circulation motorisée accueillant également les modes actifs (élargissement de l'accès le cas échéant). Compte-tenu du trafic supporté par la RD603 et du peu de places de stationnement public existant sur ce secteur géographique, il apparaît nécessaire de prévoir un parking visiteurs et clients suffisant lors de la conception de cet aménagement.</p> <p>OAP n°3 à secteur 1Bb rue des Vallées : Le carrefour entre la rue des Vallées et la RD53a (rue Maréchal Foch), qui conduit à la Commune de Changis-sur-Marne, est surélevé et géré par une priorité à droite. À ce stade, les flux induits par la desserte de l'école n'appellent pas de vigilance particulière. L'accès piéton sur la RD 603 ne doit pas inciter à l'organisation d'une dépose-minute / reprise-minute depuis la RD 603, non compatible avec son statut de route structurante. Une telle fonction ne peut être envisagée que sur la rue des Vallées. À ce titre, il conviendra d'étudier toute mesure permettant d'éviter cette pratique de dépose-minute sauvage sur la RD 603.</p> <p>OAP n°4 à secteur 1Bb rue des Vallées : Les flux des équipements desservis par la rue des Vallées, en impasse depuis la RD 53a, s'ajouteront eux aussi à la circulation du carrefour RD 53a x Rue des Vallées.</p> <p>Projet d'aménagement et de développement durables :</p> <p>Le PADD prévoit dans son 1^{er} axe, lié au développement économique, d'<i>« Accueillir les principales activités économiques ainsi que les commerces le long de la RD 603 »</i> et de <i>« Conserver et faire perdurer dans le temps les commerces le long de la RD 603 »</i>. Cet objectif ne doit pas entraîner la multiplication des plaqages/accès directs depuis la RD 603.</p> <p>Dans le 3^{ème} axe concernant les déplacements et les circulations, le PADD indique une intention d'<i>« Aménager une liaison douce en bord de Marne entre SAINT-JEAN et SAMMERON »</i>. Cette liaison pourrait coïncider avec la véloroute nationale V52, le Paris-Strasbourg, dont le Département a vocation à être maître d'ouvrage dans le cadre de son PlanVélo77. Il aurait été utile que le PADD évoque cette véloroute et ses continuations à l'ouest (Meaux puis Paris) et à l'Est (La Ferté-sous-Jouarre puis Château-Thierry).</p> <p>Par ailleurs, la PADD prévoit de <i>« Valoriser les entrées de ville le long de la RD 603 d'un point de vue sécuritaire »</i>. Le secteur visé n'est pas le siège d'une accidentalité particulière mais le Département souhaitait à cette intention de la Commune de valoriser l'entrée de ville. Cette portion routière est classée Route à grande circulation et des zones de stationnement sont implantées de part et d'autre de la RD 603 au droit de ce potentiel aménagement. Il sera difficile de mettre en place un dispositif tel que la section d'approche d'agglomération habituelle. Les services de la Direction des Routes restent disponibles pour accompagner la Commune dans ses réflexions.</p>	OK
2/ ROUTES DEPARTEMENTALES		OK
	Déplacements	OK
	Classification du réseau viaire :	OK
	Une carte serait appréciée pour accompagner la description du réseau viaire. Les éléments de la carte trafic auraient également pu être présentés (lien vers la carte trafic de l'année 2023 : https://www.seine-et-marne.fr/fr/reseau-mobilier-seine-et-marne).	OK
	Liaisons modes actifs :	OK
	Ce point est évoqué dans sa dimension loisirs et randonnée. Il aurait été utile de mentionner le passage sur le territoire communal de la véloroute nationale V52, le Paris-Strasbourg, et dont le Département est maître d'ouvrage dans le cadre de son PlanVélo77.	OK
	Conduite :	
	Cette question aurait pu être évoquée au niveau du RP notamment à travers l'identification de quelques places réservées aux cyclotouristes sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covolage solidaire. En effet, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées cyclotouristes et rabattement vers celles-ci. En outre, le Schéma départemental aurait pu être évoqué et notamment l'étude d'une station de covolage d'intérêt départemental sur la Commune de Sammeron.	
	Servitude d'alignement EL7	
	La Commune est concernée par 2 plans d'alignement sur la RD 53a et la RD 603 (cf. annexe).	
	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la RD 53a, plan approuvé le 22 décembre 1947 - Sur la RD 603, plan approuvé le 10 mars 1836 	
	Plan des servitudes d'utilité publique :	
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 2 : seul le plan de la RD 603 est évoqué ; il convient de compléter avec le plan de la RD 53a ; ainsi qu'avec les dates des deux plans et les coordonnées du gestionnaire rédigées comme suit : Département de Seine-et-Marne - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 MELUN Cedex, complété du lieu de consultation des plans : l'Agence routière départementale de Coulommiers (ARD de Coulommiers - 8 rue du Parc 77120 CHAILLY-EN-BRIE). - Page 7 [archives de l'État] : la RN 3 est aujourd'hui la RD 603 et le service concerné bénéficiaire de la servitude n'est pas la DDE mais le Département de Seine-et-Marne. 	
	Plan des servitudes d'utilité publique :	
	Le plan doit être corrigé comme suit (se référer au plan présenté en annexe) :	
	<ul style="list-style-type: none"> - le tracé du plan d'alignement de la RD 603 doit être allongé de quelque 400 m à l'ouest (jusqu'à la limite d'agglomération) et à l'est de 550 m (après le cimetière) ; - le tracé du plan d'alignement de la RD 53a n'est pas représenté, il doit l'être du carrefour avec la RD 603 au sud, jusqu'à la Marne au nord. 	OK

Analyse du commissaire enquêteur

<p>Règlement écrit</p> <p>La réalisation de travaux routiers d'entreteni, de modernisation et de pérennisation du réseau routier Départemental est compatible avec le règlement. En revanche, il est demandé de compléter le règlement écrit des zones A et N par la mention du statut de Route à grande circulation (RGC) de la RD 603 et d'indiquer l'inconstructibilité induite sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de cette route départementale. De même, cette bande inconstructible pourrafigurer au règlement graphique.</p>	OK
<p>Emplacements réservés</p> <p>Le PLU prévoit 7 emplacements réservés (ER) pour un total de 25 260 hectares. Les ER qui impactent le réseau départemental routier sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ER n°5 « Aménagement d'un parking », 610 m², au bénéfice de la Commune ; les emprises se situent en bordure de la RD 53a et le terrain semble d'ores-et-déjà servir de parking informel. <p>Le fonctionnement et les conditions d'accès (configuration du piéage) seront soumis à l'approbation de l'ARD de Coulommiers, gestionnaire de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ER n°6 « Extension du cimetière », 1 450 m², au bénéfice de la Commune ; le cimetière est limité au nord par la RD 603, l'accès se fait par une voirie communale perpendiculaire à la RD 603 et le carrefour est géré par stop. L'extension est prévue au sud, les conditions d'accès ne seront pas modifiées. 	OK
<h3>3/ ENVIRONNEMENT</h3> <p>Cours d'eau</p> <p>Rapport de préparation :</p> <ul style="list-style-type: none"> P51 : la carte du réseau hydrographique ne comporte que la Marne et le ru d'Argentigny. Or les paragraphes précédents mentionnent bien l'ensemble du réseau hydraulique de la commune (cours d'eau réglementaires et autres rus) : il faut à minima ajouter les tracés des cours d'eau réglementaires (ru des Ambroises et de Montretout, etc.) ou alors changer le titre de la carte et de la légende pour plus de cohérence, P78 : pas de servitude EL4 présente (facilitation des accès pour l'entretien et la restauration des cours d'eau), P83 : le risque d'inondation lié à la Marne est identifié, mais seul le risque par remontée de nappe est cité. Il est nécessaire de préciser que le risque par débordement est existant et reconnu au titre du PSS de la Marne (en incluant les impacts indirects possibles via les réseaux) et le risque par ruissellement et coulées de boues (cf. historique des arrêtés CATHAT). P104 : en complément des zones inondables de la Marne, le risque d'inondation par ruissellement étant présent, il est également nécessaire de prendre en compte les zones concernées (traversées par des axes de ruissellement connus à travers des études ou l'historique d'événements). <p>Concernant les OAP, les numéros 3 et 4 se situent dans des zones inondables ou potentiellement inondables d'après la cartographie des Zones d'Inondations Potentielles (ZIP) et le PSS Marne.</p> <ul style="list-style-type: none"> L'OAP 3 se situe en limite de ZIP (de 0 à 1,5 m) et en zone de fragilité des réseaux (impact fort) pour les scénarios R1 et I.15 (référence crues 1955 et 1910). P116 « Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé » : il est nécessaire de préciser que pour l'OAP 3 le risque inondation est potentiel [préciser son état en croisant la délimitation exacte du projet avec la cartographie des ZIP] et avéré par impact indirect (réseaux). P117 « Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées devront faire l'objet d'une bonne gestion » : il faut aller au-delà de la bonne gestion et s'assurer de ne pas augmenter la quantité des eaux ruisselées et le risque d'inondation. <p>Ces remarques sont également valables pour l'OAP 4 et même plus importantes puisqu'elle concerne une zone d'expansion des crues de la Marne ; celle-ci doit donc être conservée ainsi que ses fonctionnalités (zone de tamponnage des crues, biodiversité).</p> <ul style="list-style-type: none"> P119 « Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site se situe sur la zone d'expansion des crues en zone B, par conséquent l'aménagement de ce site devra respecter les dispositions du PSS. Le site devra faire l'objet d'une délimitation de zone humide afin de ne pas venir impacter une zone humide avérée » : il est nécessaire de préciser que le risque inondation est avéré (préciser la hauteur potentielle en croisant la délimitation exacte du projet avec la cartographie des ZIP) ; P121 « Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées devront faire l'objet d'une bonne gestion » : il faut aller au-delà de la bonne gestion et s'assurer de ne pas augmenter la quantité des eaux ruisselées et le risque d'inondation. <p>Dans le cas des inondations, la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » peut également être appliquée : d'autres parcelles hors zone inondable ne peuvent-elles pas accueillir ces équipements collectifs ?</p> <p>Dans le cas contraire, le projet devra dans sa totalité être adapté au risque existant, ce qui nécessite un diagnostic précis du risque d'inondation existant afin de ne pas l'aggraver, d'élaborer les constructions en réduisant leur vulnérabilité et d'anticiper la continuité et la remise en service en cas d'inondation.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Le PLU limite la consommation d'espaces (les surfaces naturelles consommées entre 2013 et 2030 vont représenter environ 1,4 hectare sur les 7,2 ha autorisés par le SDRIF-E). Cependant, il n'y a pas de mesure de compensation prévue pour les 1,4 ha qui vont être imperméabilisés.</p> <p>Or, le SDAGE, dans son orientation fondamentale 3 préconise aux collectivités territoriales de planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de préférence sur le même bassin versant. Cette compensation s'effectuera en priorité en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées et en favorisant l'infiltration en pleine terre des eaux pluviales.</p> <p>De ce fait, une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée.</p> <p>L'OAP 3 rue des Vallées prévoit la construction d'un groupe scolaire sur une zone auparavant perméable. Il est recommandé de s'orienter sur un projet de cour perméable, de même que pour le parking associé au groupe scolaire (favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales).</p>	OK

	<p>Le Département et ses partenaires peuvent accompagner la Commune dans ses projets de désimperméabilisation et de gestion intégrée des eaux pluviales via une offre ID77 (https://www.seine-et-maine.fr/contenu/telechargement/55990/471473/stjeantjmeaux_id77.pdf).</p> <p>Le règlement encourage l'Infiltration à la parcelle des eaux pluviales. De plus, pour limiter l'imperméabilisation, le règlement du PLU impose un coefficient d'emprise au sol. Ce type de coefficient ne tient pas compte de certains types d'aménagements imperméables, tels que les cours, espaces de stationnement, terrasses non surélevées, ... Pour atteindre l'objectif voulu en matière de réduction de l'imperméabilisation, un coefficient de pleine terre serait plus pertinent.</p>	OK
	<p>Agriculture et forêts</p> <p>Le schéma des circulations agricoles figure au RP p.43, et les dispositions du règlement en zones A et N semblent permettre les projets de diversification ou de modernisation des exploitations, de même pour les corps de ferme dans 3 sites autorisant le changement de destination.</p> <p>Malgré une lecture peu aisée sur les logiciels classiques, le règlement graphique présente des zonages qui semblent correspondre à la réalité du terrain. Toutefois, le plan d'eau dans les champs, au lieu-dit "La Grande Vallée" pourrait être signalé en N avec éventuellement une protection supplémentaire.</p>	OK
	<p>Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)</p> <p>La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 a transféré aux Départements la compétence pour établir les Plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment pédestre et équestre.</p> <p>Conformément à l'article L341-1 du Code de l'environnement, les communes doivent donner leur accord par délibération du Conseil Municipal à l'inscription au Plan des chemins ruraux les concernant. Cette inscription oblige la Commune à maintenir ou rétablir la continuité des itinéraires en cas de suppression ou d'abandon d'un chemin rural, en proposant au Département un itinéraire de substitution approprié à la pratique de la randonnée. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.</p> <p>Le RP ne cite pas le PDIPR et l'inscription de chemins dans ce plan. Il convient de l'intégrer au PLU afin d'être en mesure, le cas échéant, de respecter les obligations réglementaires précitées.</p> <p>Lors de la dernière délibération communale pour mise à jour du PDIPR, le 27 avril 2010, la Commune a inscrit 7,6 kilomètres de chemins au PDIPR. Il est possible que la Commune souhaite renforcer la protection de ses chemins ruraux, voire simplement d'en inscrire certains pour la première fois afin de les préserver. Une révision du PDIPR est donc à envisager entre les services communaux et départementaux.</p> <p>Aujourd'hui, les chemins inscrits au PDIPR permettent de pérenniser un réseau au service des habitants mais également des espèces animales et végétales, voire de restaurer et valoriser certains patrimoines naturels et/ou bâti non classés. En effet, depuis 2010, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les Communes et leurs regroupements désireux de restaurer leur patrimoine naturel et/ou bâti qui jouxte les chemins inscrits au PDIPR (restauration de mares, plantation de haies, mise en place de mobilier, restauration du petit patrimoine bâti et/ou vernaculaire altérant tel que les lavoirs, les puits ou encore les passerelles, etc.). Les communes voire les EPCI qui bénéficient de ces aides sont techniquement accompagnées pour la mise en œuvre de ces aménagements au titre d'ID77.</p> <p>De surcroît, page 70 du RP, le GR®14A est aujourd'hui GR®15 (il traverse la Commune sur un axe nord/sud). Il n'emprunte pas l'aqueduc comme le laisse penser le RP (page 70).</p> <p>Quant au GR®11, il traverse la Commune sur un axe est/ouest et emprunte l'Aqueduc. Un chemin d'accès (qui se superpose au tracé du GR®15 sur le secteur nord) permet de rejoindre la gare ferroviaire de Changy-Saint-Jean. A cela s'ajoutent des itinéraires PR, accessibles depuis le listing des chemins du PDIPR.</p>	OK
	<p>Climat, Energie</p> <p>Le PADD mentionne comme orientation « développer les communications numériques et les réseaux d'énergie ». Cependant, le rapport de présentation ne présente pas de diagnostic territorial qui (depuis la loi ENER) inclut un diagnostic énergie-climat. Il aurait été judicieux pour justifier ensuite des orientations du PADD que ce diagnostic soit composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un bilan des productions d'énergie locale, ▪ d'un bilan énergétique du territoire : des consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), atouts et faiblesses du territoire, indicateur de dépendance énergétique du territoire ou taux de couverture énergétique, ▪ d'un bilan des émissions de GES : afin d'identifier les secteurs prioritaires en matière de préservation de la qualité de l'air, ▪ d'un inventaire des équipements de production d'énergie et des réseaux d'approvisionnement, les réseaux d'éclairage public. <p>Ce diagnostic est pertinent pour ensuite justifier la nécessité de développer les réseaux d'énergie.</p>	OK
	<p>Nuisances environnementales</p> <p>Nuisances liées aux déchets</p> <p>Le rapport de présentation mentionnait le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Celui-ci est caduc, la planification en matière de gestion des déchets relève désormais de la Région : le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets a été adopté en novembre 2019. Ce dernier comporte notamment des orientations sur les déchets de chantiers et les biodéchets, pouvant inspirer la Commune pour décider de son PADD, ses OAP et du règlement du PLU (emplacements pour compostage, prescription de matériaux biosourcés et/ou de réemploi dans les aménagements et constructions...).</p> <p>La Commune peut décider d'encadrer les possibles exhaussements et projets d'installations de stockage de déchets via son règlement (par son zonage, et la hauteur concernant les exhaussements).</p> <p>La collecte des déchets est gérée par le COVALTRI, et leur traitement relève de la compétence du SMITOM Nord, qui a également en charge la gestion des déchetteries publiques.</p> <p>Le schéma régional des corrières est actuellement en consultation jusqu'au 1er juin 2025.</p> <p>Habitacles sonores</p> <p>L'arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit datant du 19/05/1999 est toujours en vigueur, cependant la carte associée a été rafraîchie en 2022 et est disponible via le lien suivant : https://www.seine-et-maine.gouv.fr/contenu/telechargement/55990/471473/stjeantjmeaux_id77.pdf.</p> <p>Une Carte Stratégique du Bruit, plus précise, est également disponible, et est utilisée dans le cadre des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement : https://portail.mmois.idrs.fr/inventaire-durable.gouv.fr/tracoflic/ (lien : https://portail.mmois.idrs.fr/inventaire-durable.gouv.fr/tracoflic/).</p>	OK

Le commissaire enquêteur note que la CACPB apporte des réponses favorables à toutes les remarques formulées par toutes les Personnes Publiques Associées .

**OK est une expression abrégée de l'anglais américain qui désigne l'approbation, l'acceptation, l'accord, l'assentiment, la reconnaissance. (Source Wikipédia).*

3° PARTIE

3 – I – LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

L'article R123-18 du code de l'environnement stipule qu'à l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Nous intégrons ci-après dans ce rapport l'intégralité de la synthèse des observations qui comporte donc, le courrier d'accompagnement ainsi que toutes les observations exprimées au cours de l'enquête:

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie
13 rue du Général de Gaulle
77120 COULOMMIERS

Madame la Maire de la commune de ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
13 rue du Général de Gaulle
77120 COULOMMIERS

Lagny le 20 novembre 2025

REF: ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ST JEAN LES DEUX JUMEAUX - E25000063/77

OBJET: SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Monsieur le Président,
Madame la Maire,

Pour faire suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est déroulée entre le jeudi 16 octobre et le mardi 17 novembre 2025, nous vous prions de trouver ci-après la synthèse des observations formulées par le public.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, cette synthèse vous a été remise en mains propres.

En tant que commissaire enquêteur j'ai reçu, durant les quatre permanences de deux heures chacune, au total 18 personnes. Ce chiffre n'est pas représentatif de l'intérêt porté par les habitants au devenir de leur commune, mais se situe dans la moyenne en comparaison d'enquêtes similaires. Nous remarquons depuis quelques années que les consultations de dossier et les observations se font plus communément sur les sites internet dédiés et de moins en moins en mairie ou par des remarques manuscrites sur les registres papier.

La mise à disposition sur le site de la communauté d'agglomération et sur le site de la commune, de l'intégralité du dossier a permis à chacun de pouvoir le consulter librement. Les connexions ont été au nombre de 139, il y a eu 842 visualisations de documents et 558 documents ont été téléchargés pour un total de 64 visiteurs.

Nous totalisons 7 observations sur le registre électronique, 5 sur le registre papier et 12 formulées oralement durant les permanences.

Globalement ont surtout été évoqués des modifications au PLU créant des préjudices de constructibilité, ou des contraintes présentes pour des aménagements à venir qui n'apparaissent pas suffisamment justifiés pour les personnes concernées.

Vous trouverez en pièces jointes à ce courrier, un tableau reprenant et listant les observations.

Dans le mémoire en réponse à la présente synthèse que la procédure nous demande de vous inviter à produire, nous vous demandons d'apporter toutes les précisions nécessaires sur les points évoqués et sur les thèmes dégagés au cours de l'enquête :

- Classement et constructibilité
- Emplacements réservés
- Corridors écologiques
- Le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les constructions à protéger
- Autres sujets

Plus particulièrement, je souhaiterais que vous justifiez les raisons pour lesquelles les règles de recul par rapport à l'espace public ainsi que celles relatives aux limites séparatives sont plus restrictives dans la zone UBb que dans la zone UBa. Nous attirons votre attention sur le fait que la majorité des constructions existantes dans le secteur UBb sont en contradiction avec les règles nouvellement proposées, autant vis-à-vis de l'espace public que des limites séparatives.

D'autre part, l'emplacement réservé N°3 destiné à l'aménagement du ru de Montretout et de la station d'épuration est-il encore d'actualité alors qu'il figure sur le PLU en vigueur datant de 2011 et qu'aucun n'aménagement n'a été réalisé depuis cette date.

Vous pouvez apporter toutes les réponses que vous jugerez nécessaires aux observations formulées.

Il est bien sur souhaitable que ces réponses résultent d'une concertation avec la commune. Vous disposez, pour ce faire, d'un délai de quinze jours à réception de cette "synthèse des observations".

Nous vous remercions par avance et vous prions de croire, Monsieur le Président et Madame la Maire à l'assurance de notre considération distinguée.

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SEME		<p>Monsieur le président,</p> <p>Faisant suite à la demande des services de l'Etat, nous avons étudié le projet de PLU de la commune de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.</p> <p>Nous avons noté avec grand intérêt que la commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adéquat. Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, préservation de la ripisylve...).</p> <p>Nous tenons à faire part à la commune de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.</p> <p>Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire....</p> <p>Nous émettons cependant quelques remarques:</p>	OK
		<p>Erreur dans la bande d'inconstructibilité du cours d'eau</p> <p>Le règlement demande le retrait des constructions à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau (et pas uniquement autour du DHUS).</p> <p>Projet de construction en zone humide potentielle / avérée</p> <p>Noter que pour tout projet d'aménagement sur une zone humide, il sera demandé par les services de l'Etat, en fonction de la surface impactée, un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, qui nécessitera une compensation. Il convient de rappeler que la "compensation" n'est que la dernière possibilité de la politique "Éviter - Réduire - Compenser" des services de l'Etat.</p> <p>La "réduction" intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent être suffisamment réduits pour ne plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possibles.</p> <p>Enfin, si des impacts négatifs résiduels significatifs demeurent, il s'agit, pour autant que le projet puisse être approuvé ou autorisé, d'envisager la façon la plus appropriée d'assurer la compensation de ses impacts.</p> <p>Règlement interdisant « tout ouvrage » en zone humide</p> <p>Toutefois, il conviendrait, dans le règlement pour les zones Azhet Nzh, de compléter la phrase "tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau" avec "tout ouvrage et travaux" afin d'interdire également les affouilements, exhaussements, remblaiements, comblements, etc. qui ne sont pas considérés comme des ouvrages mais qui ont un fort impact sur les zones humides.</p> <p>EBC sur des peupleraies en zone humide</p> <p>Pour l'heure, certains boisements sont protégés sous forme d'Espaces Boisés Classés (EBC). Or, dans le cas des zones humides, nous préconisons de déclasser les boisements s'il s'agit de peupleraies pour permettre l'éventuelle restauration de la zone humide en milieu ouvert.</p> <p>Perméabilité des clôtures</p> <p>De plus, il est conseillé de préciser que les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, ce particulièrement en limite des zones N. Plusieurs solutions sont possibles, par exemple :</p> <p>« Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) est conseillé pour favoriser la libre circulation de la petite faune » ou dans le cas des murs : « Il est conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des sous-bassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune ».</p> <p>Cependant, nous tenons à vous informer que la réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être posées à 30 cm au dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m, • n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné. <p>En conclusion, nous émettons un avis favorable au projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment.</p>	OK OK OK OK OK OK Non maintien des EBC OK OK OK

Services	Avis	Recommendations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
COPENAF	Favorable	<p style="text-align: center;">AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSÉRATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (COPENAF)</p> <p>Monsieur MAHOT,</p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 5 mars 2025.</p> <p>Par courrier, réceptionné le 23 avril 2025 vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (COPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>La commission s'est réunie, le jeudi 26 juin 2025 pour examiner ce projet, qui a été présenté par le secrétariat de la COPENAF à partir du dossier de PLU et du diaporama de présentation fourni.</p> <p>Après avoir présenté la commune et le projet, il a pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.</p> <p><i>La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLU de la commune de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux.</i></p> <p>Elle émet néanmoins les demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajouter une OAP thématique « Trame Verte, Bleue et Noire »; - actualiser la cartographie et le tracé des cours d'eau et des mares. Certains sont manquants ou non réalisés ; - démontrer la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI en vigueur ; - revoyer la répartition des zones A et N en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole (prairies comprises) sont à reclasser en A. Les parcelles forestières et autres espaces à caractère naturel, sont à reclasser en N ; <p>Enfin, la commission vous recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le règlement, soit dans un document annexe appelé « Schéma Directeur d'Éclairage » (SDE). <p>Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur MAHOT, l'assurance de ma considération distinguée.</p>	<p>OK OK</p> <p>OK OK</p> <p>OK</p>

Jean-Charles Bauve, commissaire enquêteur

PJ : Tableaux des observations avec ses pièces jointes

3 – 2– LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Grille de dépouillement des observations recueillis, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur la Révision du PLU de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX

Thème : Le territoire en question	Tâches : 1. Identifier les éléments à protéger	Observations concernant les thèmes	OBSERVATIONS CONCERNANT LE TERRITOIRE EN QUESTION																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
Classification et caractéristiques	Prélevements nécessaires	Gestions énergétiques	Le règlement	Les OAP	Les contributions à préparer	Autre sujet	OBSERVATIONS CONCERNANT LE TERRITOIRE EN QUESTION															
Mail 1	X																					

ZONE UBA

ZONE Nb

ZONE en cours de rénovation

ZONE où un projet est en cours

SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX - REV. PLU

Ville/Muni	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Commentaires
• Observations coordonnées Méritables																	
Classification et caractéristiques																	
• Déplacements réservés Généraux ou Locaux																	
• Le Hameau																	
• Les CRAP																	
• Les constructions à protéger																	
Autres notes																	
Mail 1	X																
Mail 2	X																
Mail 3	X																

+ Une justification précise et actualisée du projet, si celui-ci devait être maintenu, partiellement ou en totalité.

- * La prise de cette remarque dans le rapport d'enquête publique et dans les éventuelles modifications du PLU.
- Comme signalé par les synthèses des avis des personnes publiques et de M^e LE SOUS-PREFET DE SENNE ET MARNE le 12.06.25 Et par Mme Anne-Typhaine ZANGEIMI je suis : Malheureusement avec plaisir, je passe sur la correction

Plusieurs emplacements réservés dans le PLU sont indiqués à destination de la commune, mais concernent des compétences de la communauté d'Agglomération. C'est le cas des ER2 et ER3.

Annoncement du ru et de la station d'épuration.

- * Assainissement : La compétence incombe à la CACP8
- 2- Je site : La commune de Saint le de saint Jean les deux Jumeaux dispose de deux systèmes de traitement.

P.39 pas d'évolution probable sur les stations d'épurations, ABBEVILLE et MONTREUILBOUT.
Depuis toutes ces années, j'ai eu de nombreux échanges de mails, des rendez-vous, envoyé des dossiers A la mairie de saint Jean les deux Jumeaux, au GEMAPI.

A la date de ce jour, rien ne s'oppose à ce que mon terrain soit en zone UB.
Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.
Veuillez agir, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

*Je souhaite être informée de la suite donnée. Je vous remercie.

Liliane HYTERHAEGEN
5 rue de l'agout
PTT 65-LUXEMBOURG
Maison: 0330/220200
P.PHOTOGRAPHIES

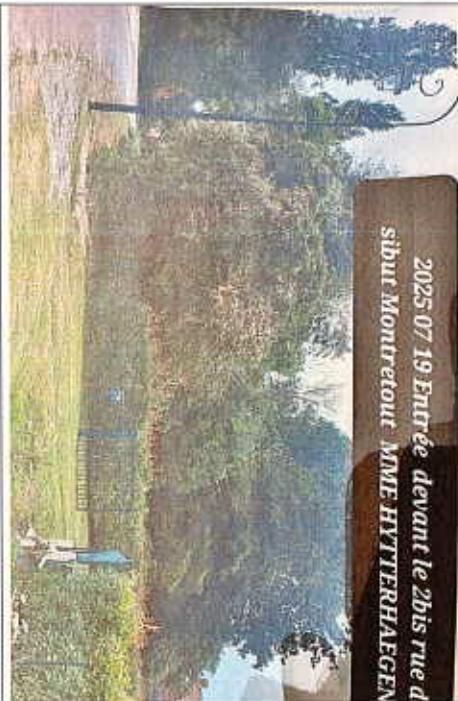
1998 en de la route A Lignyville, non contrôlée et non recyclable

- * 30/11/1998 SAUR passe contrôleur eau.
- * 30/04/1995 tout à l'égout.

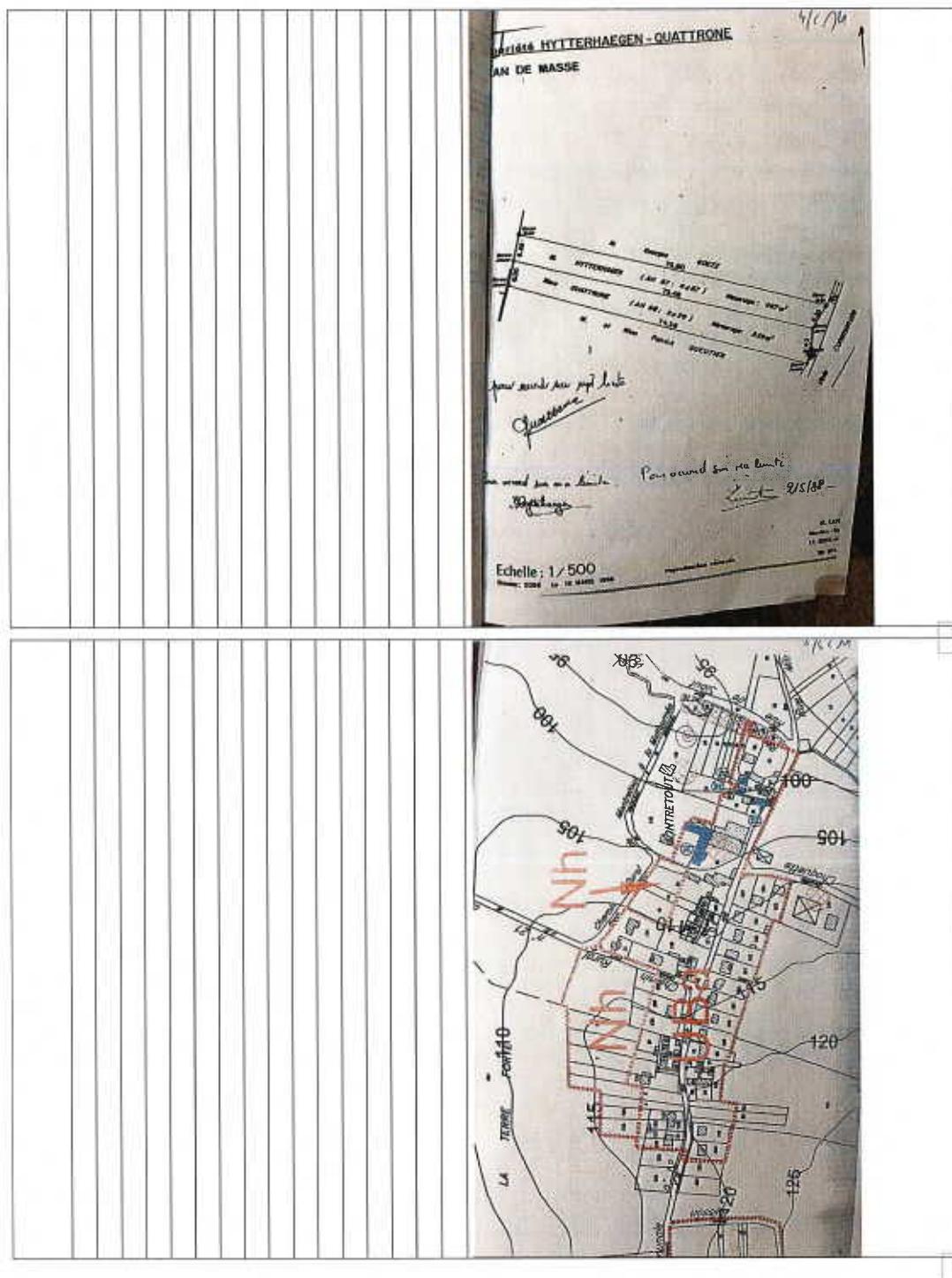
Service de la Documentation et de l'Information de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Luxembourg
Rue du Marché aux Herbes 10 - L-1000 Luxembourg
Téléphone: 022 362222 - Fax: 022 362221



17.06.2025 2bis rue des sibut Montretout
Mme HYTTERRHAEGEN



2025.07.19 Entrée devant le 2bis rue des
sibut Montretout Mme HYTTERRHAEGEN



																																																																																																																																																																										
																	Commentaires																																																																																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Téléchargeable</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> <th>14</th> <th>15</th> <th>16</th> </tr> <tr> <th>Thèmes</th> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>16</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Changement climatique et météorologie</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Supplément de technicité</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Corridor horticole</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Largement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Les D.A.P.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Les contributions à améliorer l'avenir</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres sujets</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>																	Téléchargeable	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Changement climatique et météorologie																	Supplément de technicité																	Corridor horticole																	Largement																	Les D.A.P.																	Les contributions à améliorer l'avenir																	Autres sujets																	
Téléchargeable	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16																																																																																																																																																										
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16																																																																																																																																																										
Changement climatique et météorologie																																																																																																																																																																										
Supplément de technicité																																																																																																																																																																										
Corridor horticole																																																																																																																																																																										
Largement																																																																																																																																																																										
Les D.A.P.																																																																																																																																																																										
Les contributions à améliorer l'avenir																																																																																																																																																																										
Autres sujets																																																																																																																																																																										
																																																																																																																																																																										
																	FIN DES CONTRIBUTIONS EXPRIMÉES DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ENTRE LE 16 OCTOBRE 2025 ET LE 18 NOVEMBRE 2025																																																																																																																																																									

81

– 3 – LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Le rapport reprend in extenso les réponses apportées par la CACPB et par la commune

**Position de la collectivité (Maître d'ouvrage – CACPB)
au regard des remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique**

Observation RE 1 – Monsieur ANDOLFO

Réponse de la CACPB

Le périmètre des espaces urbanisés s'appuie sur les limites de la trame bâtie existante conformément au projet communal de maîtrise des extensions urbaines. L'extension du périmètre constructible tel qu'il est demandé s'inscrit en opposition des prescriptions du Schéma Directeur Régional (SDRIF-e).

Commentaires du commissaire enquêteur

Le classement du terrain de Monsieur Andolfo en zone N peut lui apparaître inapproprié au vu des constructions existantes au voisinage immédiat. La réponse de la CACPB apporte une explication qui ne s'applique pas au cas particulier de Monsieur Andolfo. Donner satisfaction à sa seule demande n'est pas envisageable par simple équité avec les

trains voisins, de ce fait, cela engendrerait logiquement un déclassement de l'ensemble ou d'une grande partie de ce secteur N.

De plus ces terrains se situent en limite de zone urbanisé d'un petit hameau, en les classant en zone N, la CACPB répond à la préservation des espaces naturels existants.

Observation RE 2 : Parcelles AE 198/199

Réponse de la CACPB

Les limites de la zone constructible au droit du hameau d'Arpentigny n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente révision, les terrains mentionnés ont fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme opérationnel et d'une déclaration de division en 2022.

Au regard des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF-e) les extensions des périmètres constructibles ne sont pas envisageables au sein des hameaux. Le projet de PLU s'est attaché à respecter les périmètres initialement définis ; toutefois une extension de la zone urbaine ne serait pas compatible avec les dispositions du SDRIF-e en

Parcelle n°	←Désignation comme ou non	Classement et constructibilité	Surface nette réservée	Géomètre	Le règlement	Les DAUP	Les restrictions à intégrer	Autres signs	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Commentaires		
																									17		
Mai.2	X																										

Mai.2

Zone Avenant déclassé à l'écrit:
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (plu) de la commune de saint jean les deux jumeaux, je souhaiter formuler une observation concernant mes parcelles cadastrales section ae 120, n°198 et n°199.
Il s'agit actuellement d'un terrain nu, composé pour partie en zone constructible et pour partie en zone naturelle. Le règlement actuel limite la constructibilité à environ 32 % de 700 m², soit environ 160 m² de surface de plancher possible, ce qui est insuffisant à donner une maison de plain-pied d'environ 230 m² avec sous-sol, adossée à notre mode de vie et pensée pour y vivre durablement, y compris en prévision de nos vieux jours (accessibilité, confort, absence d'escaliers au quotidien).
Afin de rendre ce projet réalisable et de maintenir une cohérence avec le statut NMI existant, nous sollicitons que la partie actuellement classée en zone naturelle sur ces parcelles soit reconsidérée et intégrée à la zone constructible.
Cette demande s'appuie notamment sur les arguments suivants:

- la parcelle se situe en continuité immédiate avec une zone déjà urbanisée.
- les réseaux (eau, électricité, voies) sont accessibles à proximité, ce qui limite l'impact technique et financier de l'extension.
- l'agrandissement de la zone constructible permettrait un projet résidentiel de qualité, sans densification excessive, et contribuerait à l'attractivité de la commune.
- une maison de plain-pied répond à des enjeux actuels d'accessibilité, durabilité et confort de vie, particulièrement pour les familles souhaitant s'ancrer sur le long terme.

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL:

matière de maîtrise de la consommation d'espace et de réduction de la consommation d'espaces.

Dans ce cadre il convient de rappeler que les dispositions réglementaires s'appliquent à chaque zone indépendamment des assiettes foncières existantes. Dans le cas présent ce n'est pas l'emprise de la parcelle qu'il convient de prendre en compte, mais la partie de la parcelle présente au sein de la zone urbaine, ce qui réduit de fait le potentiel constructible ;

Commentaires du commissaire enquêteur

La demande formulée dans cette observation (anonymat réclamé) est étayée par une étude réalisée par un géomètre expert proposant deux lots à bâtrir. Il apparaît surprenant qu'un professionnel du foncier ne se soit pas informé du PLU existant en vigueur avant d'établir son document et d'en signaler le classement en zone N, c'est à dire comportant des restrictions importantes à toute constructibilité.

La réponse de la CACPB précise qu'il n'y a pas de modification de classement sur ces terrains dans le cadre de la présente révision.

Observation RE 3 : Monsieur PIKETTY (association R.E.N.A.R.D.)

Réponse de la CACPB

Les éléments mentionnés seront repris et intégrés dans l'Orientation d'Aménagement et Programmation relative aux trames vertes et bleues qui sera ajoutée au dossier de PLU, conformément aux demandes des services de l'Etat, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour mémoire l'État a demandé la réalisation d'une OAP spécifique trame verte et bleue. Les informations fournies par l'association R.E.N.A.R.D seront utiles dans la réalisation de cette OAP.

Observation RE 4 : suppression de l'emplacement réservé 8

Réponse de la CACPB

L'emplacement réservé n°8 défini dans le cadre du précédent PLU avait pour but de créer une liaison piétonne et routière au PLU approuvé en 2011. Cet emplacement a été renommé en ER 7 dans le cadre de la présente révision ; au regard de la suppression de la zone 2AU, l'emprise de celui-ci soit pour autant être supprimée peut-être réduite ; en effet, cette réserve doit permettre un élargissement de la sente dont actuellement l'emprise est inférieure à 2 m de largeur. Le maintien d'une réserve permettant d'atteindre une emprise de circulation de 5 m semble nettement suffisante, permettant d'autant de réduire l'emprise de la ER 7 au droit des parcelles concernées.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réduction significative de l'emprise de cet emplacement réservé, qui pour être réalisé devra faire l'objet soit d'une cession amiable

des terrains par les propriétaires concernées soit d'une procédure de déclaration d'utilité publique suivie d'une enquête parcellaire et d'une expropriation. Dans l'attente aucun aménagement ne peut se faire si celui-ci vient à l'encontre de la vocation de cet ER.

Observation RE 5 : Classement en zone UBb

Réponse de la CACPB

Le projet de révision du PLU en complément de la maîtrise du développement et des extensions urbaines, a également pour objectif de pérenniser le caractère spécifique du secteur dit « de la Cote Fleurie ». Cette zone se caractérise par un habitat peu dense au sein d'espaces paysagers et d'agrément boisés, au sein desquels la commune a souhaité limiter les possibilités de densification. Ce secteur est en effet sujet à de fortes contraintes de ruissellement et le projet de révision du PLU se devait de prendre en considération cette contrainte majeure en restreignant les possibilités d'urbanisation et de découpage foncier au droit de ces espaces fortement impactés par les ruissellements.

Le classement UBb a pour objectif de restreindre les divisions parcellaires afin de conserver la configuration d'un habitat peu dense intégré aux éléments de paysages au sein de cet espace.

Le classement des parcelles en secteur UBb résulte de ce choix communal de limiter l'urbanisation au droit de ce secteur qui présente de nombreux enjeux tant en matière de paysage, de caractéristiques et de formes urbaines que de prise en compte des contraintes liées à la topographie et aux ruissellements.

Commentaires du commissaire enquêteur

Madame Florence Henry demandait dans son observation un réexamen du classement de son terrain. Son terrain et les constructions voisines ne correspondent pas par leurs caractéristiques à un classement dans un des secteurs contigus, N ou Uba. Il s'inscrit logiquement en zone UBb. Les justifications données par la collectivité sur les exigences réglementaires de la zone UBb sont recevables car directement liées à la prévention d'un risque naturel identifié et à la préservation d'un environnement spécifique notifié dans le rapport de présentation (p. 62).

Observation RE 6 : OAP 3

Réponse de la CACPB

Le périmètre couvert par l'OAP 3 a pour objet de répondre à plusieurs enjeux communaux en matière d'équipements et de prise en compte des contraintes naturelles. La commune est en effet affectée par le champ d'expansion des inondations de la Marne, réduisant d'autant les possibilités de développement sur la partie Nord de la commune et plus particulièrement à proximité des équipements existants.

La présence d'un terrain à proximité immédiate de ces équipements présente la double opportunité de la proximité avec les équipements existants et la possibilité d'y élaborer une réflexion quant à son organisation en matière de développement des équipements publics. Il est d'autant plus apparu opportun à la collectivité d'identifier ces secteurs d'OAP, que les terrains concernés pouvaient faire l'objet d'acquisition et d'aménagement dans le cadre de programme immobilier qui de part leur nature et leur ampleur seraient susceptibles de déstructurer le tissu bâti de cet espace.

Des échanges spécifiques avec les propriétaires riverains pourront être mis en place lors des phases préalables à l'aménagement de ces secteurs.

Commentaires du commissaire enquêteur

Il est de la responsabilité d'une collectivité de prévoir les espaces pour permettre la pérennisation et le développement de ses équipements collectifs en fonction des projections de développement de la commune à court, moyen et long terme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été intégrées et rendues obligatoire dans tous les PLU de France. La commune accompagnée par la CACPB a identifié des réserves foncières à proximité immédiate de ses équipements actuels, mairie et groupe scolaire, il aurait été "irresponsable" de ne pas les affecter à une OAP en lien avec ces équipements. Nous notons que Mme Gracianne Charles fait reproche à la commune de ne pas l'avoir fait à d'autres occasions.

Le commissaire enquêteur note la précision positive apportée par la collectivité sur les échanges qui pourront avoir lieu avec les propriétaires.

Observation RE 7 : zone 2AU

Réponse de la CACPB

			<p>2) envoi à Nant : moins évident à restaurer , complexité de l'enjeu échangeur A40/603 ; la situation sur le terrains malais pour le décalage vers le Sud, au niveau de l'assouplie de la D950... autres possibilités (justification non de B-B, ou exercice anticipatoire à réployer de la ligne)</p> <p>3) dans la zone T1 : faire figurer également les 2 communes, avec</p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur suffisante (5m minimum) - assurer et figurer la continuité de cette cordeure préexistante. Communes limitrophes Ouest & Est, confirmémeant au SRZB page 28 : - corriger à classer L113,29 du GU, déviation approprié ; - cartographier les franchissements nécessaires de l'UIC au sud des contreforts écologiques, à réaliser selon les normes CEREMA et OFB : <p>http://www.ofb.fr/environnement/SYRA/USR/SRZB/0403</p> <p>http://www.cerema.fr/sites/default/files/documents/bibliographie/assainissement_technique_rte_h2c_v1_cours.html</p>
Mail 4	X		<p>16. Accès et desserte à droit :</p> <p>« Nous souhaitons demander au propriétaire du 23 mai de la côte Route 27600 si je suis leur voisin. Nous souhaitons dans la mesure du possible faire supprimer le droit de préemption concernant l'emplacement réservé UIC pour la création d'une voirie publique nécessaire du PLU de 21 juillet des deux jumeaux. Pourriez-vous nous indiquer le devenir à suivre sur ? Vous trouverez ci-dessous les informations actuellement à notre disposition concernant ce droit de préemption pour les parcelles cadastrales n°351-051-862-053-154-048-849.</p> <p>Mme Florence HENRY de St Jean les Deux Jumeaux a écrit :</p> <p>Je souhaite formuler les observations suivantes concernant la révision du PLU, en plus particulièrement le nouveau zonage, qui appliquera à mon terrain sis 19 bis rue de la Côte Haute à Saint-Jean-les-Déserts-Jumeaux.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Contexte <p>Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme classe désormais mon terrain en zone UBB. Ce changement de zoning correspond aux possibilités d'aménagement du territoire, alors que je préfère à terme une voirie en site propre dès lors que le respect du cadre sera entretenu.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Observations <p>Je comprends et partage la volonté de la commune de préserver un développement harmonieux et respectueux du territoire.</p> <p>Cependant, plusieurs éléments méritent d'être mis en lumière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe dans le contexte urbain du hameau un étroit, dont un virage déjà fait ; - Le projet de devenir envoi ne créerait aucune extension urbaine, mais s'inscrit dans une cohérence d'ensemble avec les constructions voisines. <p>En outre, ce redimensionnement a pour effet de réduire significativement la valeur vitale du terrain, rendant la vente plus difficile et entraînant une dépréciation patrimoniale importante, sans justification technique apparente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Demande <p>Je sollicite impérativement que la commune réexamine le classement du terrain au profit des règles de construction applicable en zone UBB, afin de permettre le dossier constructeur du terrain en sites très contraints, en cohérence avec la loi de遏制.</p>
Mail 5	X		<p>4. Conclusion</p> <p>Je vous remercie par avance de l'attention portée à ces observations et reste à disposition pour tout complément d'information.</p> <p>Je formule cette demande dans un esprit de dialogue constructif, impulsant concilier les objectifs d'aménagement de la commune et les droits légitimes des propriétaires.</p> <p>Mme Graciela CHARLES de St Jean Les Deux Jumeaux a écrit :</p> <p>Propriétaire des parcelles AB 64, AB 926, AB 338, je suis directement touché par le projet d'OPSI qui peut bousculer ma propriété en prenant du temps de plus de la moitié de sa superficie.</p> <p>La révision de cette CAP regarde sur des modifications qui me sont très voulues - implantation d'espaces verts collectifs, grottes souterraines et pénétrante - pour ne pas dire « fourrière » qui coûte avec elle la destruction des opérations préexistantes dans le cadre des OPAI et, ce qui empêche le devenir des bâtiments existants, le nombre de logements attenants, leur emplacement à côté de la cour et de l'entrée de celle-ci dans le stationnement et la circulation des véhicules.</p> <p>L'OPSI fait toutefois emploi avec l'OPSI4 dans les modifications, toutes aussi faibles, sont les mêmes.</p> <p>Ces projets nécessitent par conséquent nécessaire au regard de la taille de la commune, de ses appôts financiers et du nombre d'habitants économiés à l'école publique.</p> <p>Parallèlement, les documents locaux restent malins sur le dossier des équipements sociaux existants, pour lesquels figure un bâtiment de 100 m² au lieu d'un bâtiment de 100 m² dans le dossier.</p> <p>Le seul bâtiment dont il est fait explicitement mention dans le dossier est de dimension d'une surface réservée (rapport de présentation page 10) : action et réaménagement de l'OPSI dans une surface de 843m², portant sur une terrasse actuellement en nature de jardin et planché d'entrée devant deux certaines surfaces, pour créer un équipement ?</p> <p>Cette dernière, dans le dossier est identifiée par la commune depuis des documents - Voir par exemple la justification des emplacements réservés n°5 et 6 du PLU actuel et n°14 jamais décompté.</p> <p>Pourtant, l'emplacement n°6, qui la parcelle AB 338, d'une superficie de 843m², située à proximité immédiate de l'école aurait pu y suffire, tandis que la partie nord de l'Opsti, n°1 - parcellé AB 69 d'une superficie de 1030m² - permettrait à elle seule de construire cet équipement et l'y accéder et, au besoin, de nouveaux bâtiments sociaux.</p> <p>A défaut de pouvoir mobiliser ces emplacements, le constructeur a nécessaire au dossier concernant la permission de réaliser ce projet.</p> <p>Concernant par exemple, acquérir les deux propriétés situées en face même de l'entrée de l'école (parcelles AB 60, AB 307, AB 206, AB 303) lorsque celles-ci ont été mises en vente vers la mi-juin des années 2010.</p> <p>Qui plus largement encore puisque ce terrains est directement touché par l'accès véhicules de l'OPSI 3, la commune ayant pu au terme négocier la propriété avec le propriétaire avec 25 % des valeurs fin de mise en vente en 2020-2021, lorsque celle-ci était encore en main privée.</p> <p>On peut également évoquer la possibilité de créer une extension de l'ancien parking (843m²), d'opposer un autre d'une superficie de 25 m² sur la rue des sols, ce qui ne faciliterait pas la desserte.</p> <p>Enfin et place, l'accès véhicules de l'OPSI reposeur sur le document graphique, parallèle sud-est/nord-ouest et pour permettre la réalisation du chantier sur la longueur sans être interrompu de révoltes et assurer la sécurité de tous</p>
Mail 6	X		

La zone 2AU définie dans le cadre du projet de PLU approuvé en 2014 ne correspondait plus aux enjeux de développement de la commune ; ceci en raison d'une volonté de définir un projet communal plus en adéquation avec la nature de la commune s'appuyant sur un développement modéré et équilibré en privilégiant le comblement des espaces encore libres dans le tissu urbain et la rationalisation de la consommation foncière.

La suppression de la zone 2AU s'inscrit également dans le respect des dispositions du SDRIF-e qui prévoit une réduction substantielle de la consommation d'espaces à l'horizon des 15 prochaines années.

Le projet communal s'est appuyé à répondre à ces objectifs de réduction de la consommation d'espaces, par ailleurs il convient de souligner que la transposition des dispositions et orientations du SDRIF-e à l'échelle de la commune ne permettent aucunement d'envisager une zone d'extension de cette ampleur ; pour mémoire la zone 2AU couvrait une emprise globale de près de 6,9ha.

Commentaires du commissaire enquêteur

OBSERVATIONS EXAMINÉES ORALEMENT DURANT LES PERMANENCES									
CR01	X								
CR02	X								
CR03			X						
CR04	X								
CR05	X	X	X	X					
CR06	X		X						
CR07	X	X							
CR08	X		X						
CR09									
CR10									
CR11									
CR12	X								
CR13									
OBSERVATIONS CONSIDÉRÉES SUR LE REGISTRE PAPIER									
RP-01			X						

Cette observation pour laquelle l'anonymat a été demandée semble faire référence à la possibilité de construire une maison destinée à l'habitation de 2 personnes. N'ayant pas l'emplacement exact du terrain concerné, il apparaît très difficile de répondre positivement à la demande. Nous constatons que le projet de PLU transforme la totalité de la zone 2AU en zone N et c'est le sens de la réponse de la collectivité, toutefois face à une demande précise et localisée, la réponse pourrait s'avérer différente.

Observation RP 01

Réponse de la CACPB

Le PLU sera mis en cohérence avec la liste des éléments protégés fournie par la commune dans le cadre de l'enquête publique

Commentaires du commissaire enquêteur

Le document complété par la commune a été mis à la disposition du public et joint au dossier dès le premier jour de l'enquête.

Observation RP 02

Réponse de la CACPB

La requête formulée concerne des emprises foncières situées dans un hameau en discontinuité de la trame urbaine. L'extension du périmètre constructible n'est pas

	<p>Tout à l'égout devant ma route de terrain parcelle AH67.</p> <p>Je sollicite donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une clarification précise du zonage applicable à mon terrain clôturées, arborées et stabilisées. ▪ Une rectification du plan de zonage, afin que la délimitation soit réalisée et juridiquement opposable. ▪ La prise en compte de cette remarque dans le rapport d'enquête publique et dans les modifications du PLU. <p>2- Emplacements réservés. [P.133] ER 1850m2 - ERZ. 2050m2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLU 2011 : emplacement réservé N°4 2000m2. RU et station d'épuration. <p>Enquête Publique 16 10 2025 : Plan de zonage pas de ERZ 2 (voir plan grossis ci-joint).</p> <p>Mes parcelles, ERZ dans le cadre du projet de PLU actuellement soumis à enquête publique. Emplacements réservés depuis 1999.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménagement du r. Syndicat des RUS et depuis 2022 GEMAPI. ▪ Station épuration. Communauté des communes de COULOMBIERS. - RU : Article L155-43 du code de l'urbanisme. <p>Un emplacement réservé doit être justifié par un projet réel et inscrit dans les orientations du PLU. Le seul projet était en 2001 le détournement et buseau du RU traversant mon terrain constructible sur toute sa largeur. Terrain déclassé pour ce projet.</p> <p>▪ 1999, cet emplacement réservé est inscrit dans les documents d'urbanismes successifs, au titre d'un projet d'aménagement RU à l'aménagement du RU et de la station d'épuration.</p> <p>De fait leur future réalisation concrète n'a pas eu lieu, aucun calendrier n'a été communiqué, aucun financement n'a été apporté dans les documents du PACO ni dans le dossier du PLU.</p> <p>Je dispose de documents officiels attestant de la reconduction systématique de cette servitude N°4. Dans l'enquête publique du 16 10 2025 : ER3 et ERZ.</p> <p>Ca m'a toujours perturbé une activité champêtre à mon état de propriété, en bloquant tout accès routier depuis 20 ans.</p> <p>- Je sollicite donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La suppression de l'emplacement réservé ER3 et ERZ sur mes parcelles AH 67 et AH68 2bis rue de l'Isle Montreuil 77650 Saint Jean les Deux Jumeaux. La ru passant devant mon terrain.
--	--

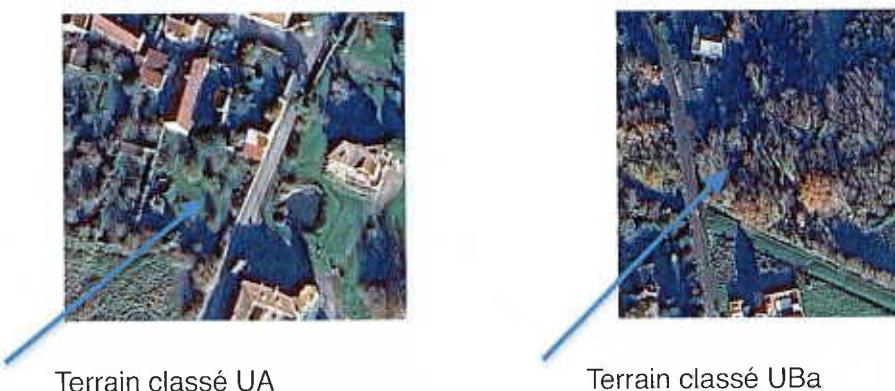
envisageable dans le cadre de la présente procédure dans la mesure ou ce classement du périmètre constructible conduirait à une extension du périmètre urbanisable, extension qui de par sa localisation et sa situation est de nature à s'inscrire en incompatibilité avec les dispositions du SDRIF-e.

Commentaires du commissaire enquêteur

La réponse de la collectivité ne semble pas appropriée. En effet le terrain objet de l'observation, ainsi que le terrain voisin sont inclus dans un ensemble construit (cf. photo), tout comme plusieurs dents creuses dans la commune. De plus, antérieurement ces terrains étaient classés dans le périmètre urbanisable.



À d'autres endroits de la commune notamment aux Deux Jumeaux, certains terrains sont inclus dans la zone UA ou Uba alors qu'ils ne sont pas construits et ne sont pas entourés de bâtiments.



Il apparaît que la commune dispose encore vis à vis du SDRIF-E d'une réserve de 25ha d'urbanisation nouvelle, ce qui lui permet de reprendre son document suite à l'enquête si elle le souhaitait afin de répondre favorablement à certaines demandes et/ou corriger des anomalies et ainsi réduire la vulnérabilité de son PLU.

Enfin le commissaire enquêteur note que la communauté d'agglomération n'a pas répondu sur le sujet des emplacements réservés ER03 et ER04.

Observation RP 03

Réponse de la CACPB

La collectivité souhaite rappeler que le règlement de la zone UBb restreint la densification au regard de critères factuels liés à la nature du site et des contraintes qui l'affectent. Le foncier compris dans une bande de 15 à 35 m est urbanisable sans restriction, permettant de développer une constructibilité qui s'inscrit dans le cadre spécifique de cet espace.

En effet, comme évoqué précédemment l'objectif communal au droit de la zone UBb de la Côte Fleurie est de permettre une urbanisation limitée à même de respecter le caractère ouvert du tissu bâti et les nombreux espaces paysagers et boisés qui accompagnent les constructions existantes. Ceci dans un souci de respect des éléments paysager et de la composition bâtie ouverte de cet espace mais également afin délimiter l'imperméabilisation d'un secteur qui est fortement soumis aux aléas de ruissellement.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le choix de la commune de préserver les caractéristiques particulières de cette partie de la “côte fleurie” est louable, toutefois il faut veiller à ce que les dispositions réglementaires ne viennent pas involontairement à l'encontre des objectifs recherchés.

En limitant la bande constructible entre 15 et 30,00m des voies de desserte publiques ou privées, la règle incite implicitement à la réalisation de voies privées pour les propriétaires souhaitant rentabiliser leur foncier. La conséquence en sera une densité générale plus élevée, des maisons plus étroites de dimensions réduites et une augmentation des obstacles au ruissellement des eaux de pluie.

On peut aussi s'étonner que les règles restrictives ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes, ceci étant une nouvelle fois en contradiction avec les objectifs recherchés.

Réponses d'ordre général de la CACPB

Observations d'ordre général quant aux demandes d'extension du périmètre constructible et aux choix opérés dans le cadre de la révision du PLU

Comme évoqué le projet de PLU de la commune de Saint Jean les Deux Jumeaux s'inscrit dans un cadre réglementaire spécifique avec la nécessité de définir un projet communal compatible avec les dispositions et orientations du Schéma directeur Régional (SDRIF-e). Le SDRIF-e adopté le 10 juin 2025 s'impose de fait au PLU de la commune de Saint jean les Deux Jumeaux à l'instar des autres communes d'Île de France.

Il définit à l'horizon 2040 la politique régionale en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation du développement urbain

Dans ce cadre la commune est plus spécifiquement concernée par les orientations suivantes (cette liste n'est pas exhaustive, mais a pour objet de positionner la commune dans l'armature des communes à dominante rurale ou l'étalement urbain est à limiter) :

- OR 12 : les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation
- OR 17 : la préservation des espaces naturels et boisés
- OR79 : les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'espace urbanisé existant
- OR 95 – extension de l'urbanisation limitée à 2% de l'espace urbanisé de référence (2021)

Au regard des dispositions du SDRIF-e et de la définition du projet communal qui vise à un développement modéré et maîtrisé, il n'est pas souhaité par la collectivité de donner suite aux différentes demandes en matière d'extension du périmètre constructible.

Commentaires du commissaire enquêteur

La CACPB a raison de rappeler les objectifs du SDRIF-E visant à la zéro artificialisation nette (ZAN) du territoire d'ici à l'horizon 2050.

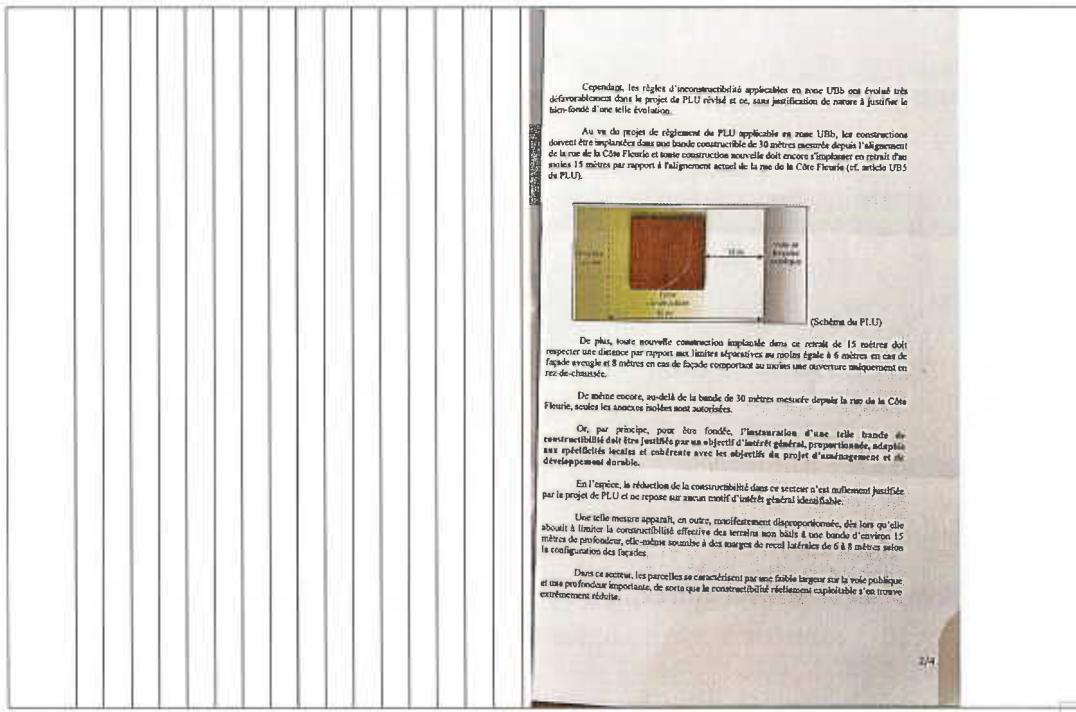
Extrait du SDRIF-E

"Ce principe transversal à l'ensemble des choix d'aménagement du SDRIF-E se traduit notamment par une définition stratégique et un encadrement renforcé des usages de l'espace. Le schéma organise le développement des activités et des logements en privilégiant le renouvellement des espaces déjà urbanisés, en particulier lorsque ceux-ci sont ou seront bien desservis par les transports collectifs, dans l'objectif de réduire l'artificialisation et les émissions de gaz à effet de serre.

Il définit une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation, en visant une absence d'artificialisation nette à compter de 2050. Cette trajectoire se traduit, pour la période 2021-2031, par une réduction de 23 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, par une réduction de 29 % de l'artificialisation entre 2031 et 2041, puis de 42 % de 2041 à 2050, correspondant à une réduction du rythme annuel moyen de la consommation d'espace puis de l'artificialisation de 176 hectares (au niveau régional) par décennie."

Le commissaire enquêteur rappelle que les extensions urbaines restent autorisées dans la limite de 2% de l'ensemble de l'espace urbanisé de référence (OR79 et OR95) et qu'elles ne peuvent s'inscrire que sur des espaces agricoles et naturels (zone A et N). Ceci relativise les OR 12 et 17 qui sont respecter sous cette condition des 2%.

Il serait intéressant que la CACPB examine les demandes à l'aune de ces Orientations Réglementaires dans le respect de leurs objectifs mais sans s'interdire les possibilités qui



lui sont offertes.

Les observations formulées par le public qui n'ont pas reçues de réponses de la CACPB.

OR02: M. BONNEFOY

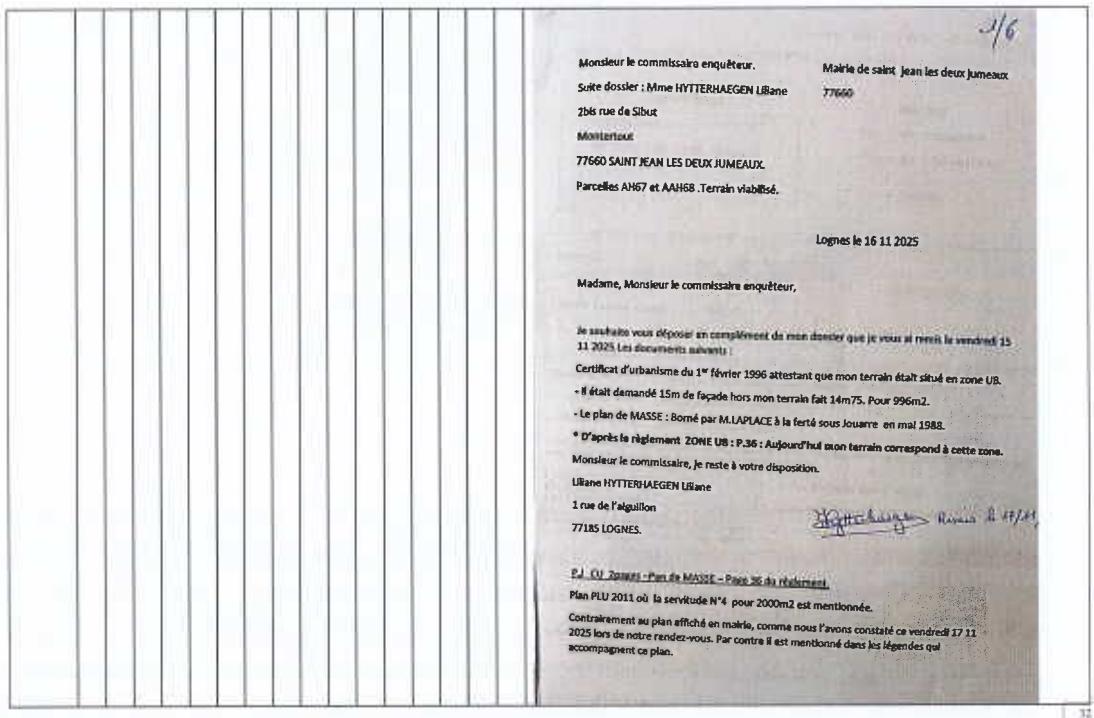


Commentaires du commissaire enquêteur

La demande de M. Bonnefoy peut apparaître fondée toutefois le règlement de la zone UA contigüe à laquelle la parcelle pourrait être rattachée impose des constructions à l'alignement sur rue. La modification demandée ne répondrait aux objectifs recherchés.

OR04: Mme Le SAUX

Ses terrains sont situés dans une zone N contigüe à une zone Uba et une zone A. Aucun des terrains alentours desservis par le chemin n'est construit et tous sont classées en



zone N. Il n'apparait pas justifié de modifier ce classement.

OR05: M. et Mme HINCELIN

Outre les corrections graphiques qui pourront être intégrées au dossier, les observations concernant l'ER4 relèvent d'une bonne connaissance des terrains à cet endroit et de l'objectif de régulation des eaux pluviales dont la CACPB devra tenir compte.

Pour la création d'un logement supplémentaire en plus du logement de l'exploitant dans les volumes existants en zone A, la demande apparaît justifiée et ne semble pas contradictoire avec les objectifs recherchés en densification.

Le commissaire enquêteur attire particulièrement l'attention de la CACPB et de la commune sur la classification des parcelles 213, 822, 265 et 821 qu'il est nécessaire de remettre en zone A telle qu'au PLU en vigueur. Ces parcelles sont exploitées en agriculture, le classement en zone N apporte un préjudice financier aux exploitants.

OR06: Mme NIVOLLE

La construction de piscine couverte en zone N n'est pas souhaitable, le commissaire enquêteur recommande de ménager une distance relativement similaire entre les constructions existantes et la limite des zones U, de manière à assurer les mêmes avantages et inconvénients à tous. On peut remarquer sur le plan de zonage des endroits où la limite entre U et A ou U et N varie de "touchant" la construction existante pour certains ou laissant des importantes zones constructibles pour d'autres.



OR 10 M. RAMELLOT

La demande de fermeture d'un auvent existant contigu à une habitation existante en zone N, dans la zone de protection des lisières des massifs boisés constitue une augmentation de la surface habitable et est donc soumis à demande de permis de construire. L'article N2 spécifie que sont autorisées sous conditions *les extensions des constructions à destination d'habitat existantes et régulièrement édifiées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante* mais précise également que *est interdit toute construction dans les lisières des massifs boisés de plus de cent hectares selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*. En conclusion la demande ne pourra être que rejetée et cela ne dépend pas de la commune ni de la CACPB.

Ce rapport relate l'objet et le déroulement de l'enquête, liste et analyse les observations du public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

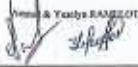
Les conclusions sont exprimées dans un document séparé joint au présent rapport.

FIN DU RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE LE 12 DÉCEMBRE 2025

LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

JEAN-CHARLES BAUVE

ENQUETE PUBLIQUE N° E25000063/77

	<p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">Aventis & Yachy RAMELOT</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">13, rue de la Gare</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">77400 Saint-Jean les deux Jumeaux</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">01 77 38 13 77</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">Monsieur le Commissaire Enquêteur</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">Mme Anne, le 15 octobre 2019</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">A/3</p> <p style="text-align: right; margin-bottom: 0;">Objet : Contribution à l'enquête d'utilité publique concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean les deux Jumeaux.</p> <p>Monsieur,</p> <p>Nous sommes propriétaires du terrain n°13, rue de l'échuse à Saint-Jean les deux Jumeaux, et plus précisément des parcelles cadastrales n°13a et 13b (surface 2).</p> <p>Ces parcelles sont bordées dans un sens N/S (dans le PLU) par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'ouest d'un 7 piéces : un garage / studio, une chambre, et une salle d'eau avec wc. - à l'est d'un autre (voir photos ci-jointes) <p>L'objectif serait de créer une ou deux pièces supplémentaires pour une surface totale d'environ 23m², et de conserver les emplacements de cette 1^{re} et toutes ces surfaces étant grises dans l'abé existante sans création de nouvelles superficies (voir plan ci-joint).</p> <p>Ce projet est pour avoir le respect de la loi sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habiter un même immeuble (âge de 70 ans, si malheureusement elle devait pouvoir changer d'usage pour l'habiter dans des limites budgétaire (elle habite aujourd'hui à Bobigny en Verneuilois - 2019) et dans les limites de son budget) - d'échapper l'un ou l'autre des deux enfants (jusqu'à l'âge de 8 et 11 ans) pendant leurs éventuelles études secondaires ou leur vie de jeunes adultes, sans en leur permettre d'avoir une certaine indépendance. <p>Ce deux projets s'adapte parfaitement avec les objectifs du PLU de Saint-Jean les deux Jumeaux.</p> <p>A ce jour, le PLU retient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitat - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à destination d'habitat dans la limite de 30m² de surface hors œuvre nette. <p>Notre projet rentrera donc totalement dans ce qui est autorisé par le PLU, sauf que l'article N7 impose une implication avec un retrait minimum de 8m des frontières séparatives, ce qui bloque notre projet.</p> <p>Loin de nous l'idée de percevoir une classification de la zone en termes d'habitat.</p> <p>Nous souhaitons donc vous proposer de modifier l'article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En conservant le retrait de 8m par rapport à la rue de l'échuse - En conservant le retrait de 8m par rapport aux limites séparatives avec les parcelles construites à droite et à gauche de la propriété - En annulant ce retrait à l'arrière de la parcelle, et en permettant de construire contre la limite séparative avec la parcelle voisine <p>Veuillez agréer, Monsieur, l'impression de nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </p>
--	--

COMMUNE DE SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX

Seine et Marne

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jean-Charles BAUVE, architecte urbaniste

DÉCEMBRE 2025

PRÉAMBULE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions, susceptibles d'affecter l'environnement, cf. article L.123-2 du code de l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le maître d'ouvrage peut apporter des modifications à son projet à l'issue de l'enquête notamment pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations et/ou réserves du commissaire enquêteur sous condition que toutes ces modifications ne modifient pas l'économie générale du PLU.

Le maître d'ouvrage pourrait également, à la fin de l'enquête, au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, apporter à son projet, plan ou programme, des changements qui en modifieraient l'économie générale. Dans ce cas il lui faudrait demander à l'autorité

organisatrice une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications.

Le dernier alinéa de l'article L.123-16 du code de l'environnement, prévoit que tout projet d'une collectivité territoriale, en cas de conclusions défavorables du commissaire-enquêteur ou de la commission, doit faire l'objet d'une délibération motivée de la part de ladite collectivité.

CONCLUSIONS

Il est demandé au commissaire enquêteur de donner une appréciation personnelle sur le projet et des conclusions motivées. Celles-ci même si elles tiennent compte des observations du public représentent son opinion personnelle.

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Conseil Municipal de ST JEAN LES DEUX JUMEAUX a délibéré le 27 mai 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi N° 2009-967 du 3 aout 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite Loi Grenelle 1 et de la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2.

La loi du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) a réformé profondément les documents d'urbanisme en renforçant les objectifs fixés en matière de développement durable. En matière d'élaboration des PLU, la compétence des communautés de communes devient la norme et celle des communes l'exception. Pour SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX la compétence a été transférée à la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les objectifs justifiant de la révision ont été inscrits dans la délibération du conseil municipal du 27 mai 2014 :

“Modification de nombreux articles du Code de l’Urbanisme, issue de la parution de la loi ALUR.”

“Nécessité de mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF 2030 avant le 27/12/2016 dans l’attente de l’approbation du nouveau SCOT de Marne Ourcq.”

“Pouvoir inscrire le document d’urbanisme de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX, les stratégies communales urbaines à l’horizon 2030 et des orientations d’aménagement à court terme”

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Le territoire communal a un aspect essentiellement rural, les exploitations de grande culture couvrent la majeure partie du territoire où se succèdent du sud au nord trois types de paysages : les doux vallonnements du plateau ponctués de bois et de bosquets, le coteau souvent abrupt, échancré par les rus d'Arpentigny et des Ambroises, enfin, la plaine alluviale que limite la Marne. (Source wikipedia)

1. Les principales caractéristiques de la commune sont :

Sa situation géographique :

Localisée au Nord-Est de la Seine et Marne dans l'arrondissement de Meaux, la commune appartient au canton de la Ferté-Sous-Jouarre.

Bordée au Nord par la Marne, Saint Jean les deux jumeaux est traversée d'Est en Ouest par la RD603 et du Nord au Sud par l'Autoroute A4, dont l'échangeur avec la RD603 et ses emprises annexes occupent une partie du territoire communal. La commune fait partie de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Le village est situé à 8,5 km à l'ouest de La Ferté-sous-Jouarre sur la rive gauche de la Marne face à la commune de Changis-sur-Marne.

Les espaces naturels agricoles et forestiers représentent environ 95,7% de son territoire dont 65,1% de terres arables.

Les zones urbanisées sont regroupées sur 4,3% .

Sa situation administrative :

et son appartenance à diverses instances :

- Région Ile de France,
- Communauté d'Agglomération « Coulommiers-Pays de Brie ».

La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie est née le 1er Janvier 2018, de la fusion Pays de Coulommiers et du Pays Fertois. Elle rassemble aujourd'hui 42 communes et plus de 78 000 habitants.

Sa population :

En 2022 la commune comptait **1 294 habitants** en évolution de +2,13% par rapport à 2016.

Son habitat composé de 555 logements (2021) dont **88,1% de résidences principales, une prédominance d'habitat individuel (89%)**, une large majorité de propriétaires (79%).

On note un pourcentage relativement important de logements vacants 11% (en 2017) soit 60 logements mais une baisse significative depuis cette date en 2021 il reste 45 logements vacants soit 8,10%.

Ses emplois :

En 2017, la commune comptait **79,5% de personnes dites actives** dont 71,4% ayant un emploi et 8,1% sont au chômage.

En 2021, la commune comptait 76,5% de personnes dites actives dont 70% ayant un emploi.

Le taux de chômage (8,6%) est inférieur à la moyenne départemental (10,7%).

2. Des servitudes d'utilité publique concernent le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX.

Ce sont notamment :

- Servitude relative à la défense contre les **inondations et les zones submersibles** (décret 94-608 du 13/07/1994)
- Servitude de **halage** et de marchepied, rives de la Marne
- Servitude **d'alignement** le long de la RD 603
- Servitude relative à l'établissement des **canalisations électriques**
- Servitude de protection des centres de réception contre les **perturbations électromagnétiques**
- Servitude protection des **centres radio-électriques** concernant la protection des obstacles
- Servitude relative aux réseaux de **télécommunications** téléphoniques et télégraphiques
- Protection de **captage d'eau potable**

3. Des risques naturels et technologiques,

- **Le risque inondation** par remontée de nappe

- Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Le risque sismique niveau 1
- Le risque de présence d'ancienne carrière souterraine
- 4 sites CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recensés sur le territoire.

4. Des zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF II : La Forêt domaniale de Montceaux

Cette forêt offre des potentialités biologiques importantes. Le boisement est dominé par la chênaie Charmaie.

Le territoire de la commune dispose de milieux diversifiés avec les cortèges faunistiques et floristiques associés:

- Les milieux liés à la Marne et à la plaine alluviale
- Les milieux des coteaux pentus et boisés
- Les milieux des rus qui descendent vers la Marne
- Les milieux des espaces agricoles et prairies du rebord du plateau et du plateau.

5. Des zones humides (extrait du rapport de présentation):

Le territoire de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX est concerné par des enveloppes d'alerte de classe A classe B et de classe D.

6. Une trame verte et bleue

Le SRCE a identifié sur le territoire de la commune:

Des corridors fonctionnels qui traversent le plateau cultivé, corridor alluvial en limite nord englobant la Marne et ses abords, deux corridors fonctionnels, sur un axe Ouest-Est, dont un qui passe entre SAINT JEAN et les DEUX JUMEAUX

Des prairies, des friches et dépendances vertes et un réservoir de biodiversité, en entrée de ville Nord-Ouest, longeant le corridor alluvial, comportant des boisements épars et des prairies

Des lisières de protection, un ensemble boisé en limite Sud qui constituent des habitats relais aux déplacements de la faune vers des massifs boisés plus importants, comportant une lisière de protection.

Le PLU, par son PADD (page 7, Préserver les espaces naturels), son zonage (EBC, bande de lisière de protection, protection de la ripisylve) et son règlement, a intégré des dispositions pour protéger ces espaces.

Le commissaire enquêteur rappelle l'avis de l'État qui demande la création d'une OAP trame verte et bleue mais aussi celui de Seine et Marne Environnement sur le sujet, mentionnant les dispositions prévus dans le PLU (zonage et règlement) pour préserver les zones humides et qui sont favorables à la biodiversité. Seine et Marne Environnement félicite la commune pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde des milieux fragiles.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les documents suivants s'imposent à la commune pour l'élaboration de son PLU :

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF 2013) :

- Augmentation de 15% à objectif 2030, de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé base 2013 (zone U)
- Augmentation de 15% à objectif 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat base 2013

Ramené à SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX ces objectifs sont de **78 logements supplémentaires (entre 2013 et 2030)** que la commune devra réaliser avec une densité moyenne qui devra passer de 7,9 à **9,1 logts/ha**.

L'objectif est atteignable en densification de l'espace urbanisé de référence de 2013.

Pour l'augmentation de la capacité d'accueil soit population et emplois, l'objectif est de + 209 habitants et emplois.

Le SDRIF-E, qui s'applique depuis son approbation définitive par le Conseil d'Etat le 10 juin 2025, considère SAINT JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX comme « une petite ville de l'espace rural », elle doit voir progresser en moyenne de 15% (présence d'une gare) le nombre de logements à l'horizon 2040, le SDRIF-E chiffre à +82,8 logements supplémentaires à réaliser entre 2025 et 2040.

Le calcul du nombre de logements réalisés depuis 2013 et à réaliser jusqu'en 2030 (SDRIF) et à l'horizon 2040 (SDRIF-E) ressort ainsi d'après les données du dossier de PLU:

78 logements entre 2013 et 2030 + 82,8 logements entre 2030 et 2040 soit un total de 160,8 logements supplémentaires.

Ont été réalisés 61 logements entre 2013 et 2024, il reste donc à réaliser 99,8 logements jusqu'en 2040.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF)

Il impose à la commune un nombre de places **maximum** de 1,5 fois le taux de motorisation sur la commune soit 2,04 places par logement.

Le PLU prévoit **2 places minimum de stationnement par logement** hors logement social (1 place/logt), 1 place par tranche de 50 m² de bureaux, hébergement.

Le PDUIF introduit dans les PLU une norme plancher concernant **la réalisation de place de stationnement vélo** pour les habitations collectives, les bureaux, les commerces et les équipements publics.

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX impose **2 places de stationnement vélos/ logement** mais n'évoque pas de norme vélos pour les bureaux, commerces, hébergement, ou activités.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX doit être compatible avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours côtiers normands. Le PLU dans son rapport de présentation (page 26) évoque le SDAGE 2016-2021. L'État a fait plusieurs remarques importantes sur ce sujet, la collectivité a répondu favorablement à ces demandes et corrigera et complétera son dossier.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Ce schéma a pour objet au travers de la mise en place de la **trame verte et bleue**, la préservation et la remise en état des continuités écologiques.

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX affirme s'inscrire en cohérence et favorisera l'atteinte des objectifs fixés par le SRCE IdF notamment en matière de protection des corridors écologiques et de la prise en compte de la trame verte et bleue.

L'État a demandé à la CACPB d'intégrer une **OAP spécifique trame verte et bleue**.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

Le PLU doit être compatible avec le PGRI en vigueur (2022-2027).

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX n'a prévu aucun développement communal en extension le long des berges de la Marne et interdit toutes nouvelles constructions sur des secteurs à risque.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Plan approuvé par le Département de Seine et Marne en septembre 2010 pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, lutter contre sa vulnérabilité énergétique, faire évoluer les services et les politiques et partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire.

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX mentionne dans le rapport de présentation: "le projet s'inscrit en cohérence et favorisera l'atteinte des objectifs fixés par le PCAET."

Le règlement présente dans les articles 7 et 8 des zones U et l'article 7 des zones A et N relatifs aux performances énergétiques et au traitement environnemental paysager des espaces non bâtis, des recommandations mais aussi des obligations dans le recours aux énergies renouvelables, aux matériaux bio-sourcés, à la récupération des eaux de pluie. L'article 11 impose l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie et pour les constructions nouvelles, zéro rejet dans les réseaux.

LA BASE DU PROJET :

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan d'aménagement et de développement durable définit la politique générale de l'urbanisme de la commune. Dans le cadre de la révision du PLU, son adoption permet de surseoir aux autorisations d'urbanisme qui seraient en opposition avec ses objectifs. Un premier débat sur les orientations du PADD avait eu lieu le 22 avril 2016, modifié par délibération du 27 mai 2016. Les évolutions du dossier ont conduit à des changements.

La délibération du Conseil municipal du 25 juin 2022 et acté par le Conseil communautaire du 14 décembre 2022 a permis d'adopter les orientations générales du PADD suivantes :

- **Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi**
- **Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire**

- Améliorer les déplacements et les circulations
- Préserver les espaces naturels, agricoles
- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie
- Valoriser et protéger le patrimoine urbain
- Modérer la consommation d'espace

LA CONCERTATION OBLIGATOIRE

Les modalités de la concertation ont été définies dans la même délibération du 27 mai 2014

- *Edition d'un ou plusieurs articles dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune*
- *Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le Conseil municipal arrête le projet de PLU*
- *Exposition en mairie*
- *Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir les remarques de la population*
- *Organisation d'une réunion débat avec la population et les associations*

La concertation, rendue obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, a été continue tout au long du processus d'élaboration du PLU.

Par sa délibération en date du 21 janvier 2025, le Conseil municipal a rappelé les modalités de la concertation et tiré le bilan de la concertation .

Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante:

- Tout au long du processus, les administrés ont été informés de l'avancement des études par des affichages en mairie ainsi que dans le bulletin municipal, le site internet et sur le compte Facebook
- La commune a exposé l'avancement de son PLU au sein de la mairie, l'exposition a duré la totalité de la phase d'étude.
- L'exposition en mairie permettait de prendre connaissance des documents au fur et à mesure de leur avancement, avec le PADD, les projets de règlement et de zonage.

- Le registre comprenait la délibération du 27/05/2014, puis le débat en conseil municipal sur les orientations du PADD, puis le PADD arrêté, les OAP, le projet de règlement et le projet de zonage. A la fin de sa mise à disposition le registre ne contenait aucune observation mais 4 courriers ont été envoyés à la commune durant cette phase.
- Une réunion débat s'est tenu le 15 novembre 2024 afin de présenter l'ensemble du projet aux administrés. Elle a rassemblé une quarantaine de participants.

Aucune remarque n'a été formulée durant la phase de concertation

Le Conseil communautaire a considéré que les modalités de la concertation ont été remplies conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et en a dressé un bilan favorable.

LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier de PLU a été arrêté le 04 mars 2025 en Conseil communautaire de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Le dossier soumis à l'enquête comprend l'ensemble des documents réglementaires. La liste de ceux-ci a été présenté en première partie du rapport.

Le dossier du PLU est complet. Il est lisible et compréhensible par le public. **Les documents graphiques ne sont pas suffisamment détaillés, il conviendra de compléter** le dossier, d'une part en considération des observations émises par les Personnes Publiques Associées et d'autre part en complétant **les documents graphiques** pour permettre un meilleur repérage (**nom des rues, emplacement des principaux équipements publics, numérotation des OAP, noms des hameaux**).

Des améliorations importantes pourront être apportées au dossier grâce aux nombreuses remarques faites par l'État sur le fond et sur la forme.

LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun m'a désigné commissaire enquêteur le 17 juillet 2025 (cf pièce annexe). Elle a également nommé le même jour Madame Françoise NICOLAS commissaire enquêteur suppléant.

Préalablement à l'enquête, un rendez-vous s'est déroulé en mairie pour organiser l'enquête. Étaient présents entre autres, Madame la Maire Laurence MIFFRE-PERETTI, Monsieur Arnaud MAHOT responsable urbanisme et planification de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, Madame MARTIN référente urbanisme de la commune, et moi-même Jean-Charles BAUVE commissaire enquêteur. Cette réunion a permis d'organiser le déroulement de l'enquête et de rédiger l'arrêté de mise à l'enquête.

En premier nous avons établi la durée de l'enquête sur un laps de temps correspondant à l'objet et à l'importance de l'enquête. Rien ne justifiait une durée spécifique plus longue que ne l'impose la loi. Nous avons arrêté les dates **entre le jeudi 16 octobre et le lundi 17 novembre 2025** dates qui permettaient au public de suffisamment prendre connaissance du dossier et de produire des observations. **Les parutions devaient se faire pour la première au plus tard le 02/10/2025 et pour la seconde entre le 16 et le 23/10/2025.** Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Meaux, autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable du projet, a signé le **25 septembre 2025** l'arrêté n° **456-2025 prescrivant l'enquête publique** (cf. pièce annexe) relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX. Cet arrêté définissait les conditions de réalisation de l'enquête conformément à l'article R 123-2 du code de l'Environnement.

Les parutions ont été faites dans le journal Le Parisien et le Pays Briard journaux largement diffusés et lus dans ce secteur du département. La première parution a eu lieu le 30 septembre 2025 (le Pays Briard) et le 01 octobre 2025 (le Parisien) et la seconde le 17 octobre 2025 (le Pays Briard) et le 20 octobre 2025 (le Parisien).

Les jours et heures des permanences ont été choisies pour permettre à un maximum de personnes de s'y rendre Les jours retenus ont été un jeudi après-midi jour de l'ouverture, un vendredi après-midi jusqu'à 16h30, un lundi après-midi jour de clôture et un samedi matin. Les modalités de mise en place du site internet et du registre électronique ont fait l'objet d'explications détaillées.

Les avis d'enquête ont été apposés sur les panneaux d'information municipale disposés dans la commune

Le dossier était consultable au siège en mairie en format papier et sur un site dédié à l'adresse <https://revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux@mail.registre-numerique.fr>,

Un registre d'enquête électronique était mis en place et à disposition du public à l'ouverture de l'enquête à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>.

L'enquête s'est ouverte le jeudi 16/10/2025 à 9h00 et le dossier était consultable dès cette date et cette heure sur le site dédié, et à disposition libre au public en mairie et en dossier papier. La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le jour même de 14h00 à 16h30 dans la salle du conseil de la mairie. Les autres permanences ont eu lieu aux dates citées ci-avant et conformément à l'arrêté de mise à l'enquête. Toutes les permanences ont eu lieu dans la salle du conseil de la mairie située à rez de chaussée, facilement accessible pour toutes personnes y compris PMR. Dix-huit personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur. Ce chiffre peut apparaître faible comparé au mille deux cent quatre vingts habitants, mais il se situe dans une bonne moyenne en comparaison d'enquêtes similaires. Les consultations de dossier au cours des enquêtes publiques se fait de plus en plus sur les sites internet dédiés. Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur doit établir une synthèse des observations. Celle-ci qui comportant 24 observations a été remise au président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et à Madame La Maire de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX le 20 novembre 2025 soit 3 jours après la clôture.

La publicité a été réalisée conformément à la loi, le registre dématérialisé permettait au public de pouvoir s'exprimer en toute indépendance, les permanences ont été suffisamment nombreuses et l'enquête publique a été menée dans le respect de la loi 83.630 sur la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En résumé, je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à la loi et à l'arrêté communautaire, que sa durée était suffisante pour permettre au public de prendre connaissance du dossier et de porter des observations sur les supports mis à sa disposition, qu'aucun incident particulier qui aurait pu nuire au bon déroulement de l'enquête publique, n'est à rapporter.

Le rapport et les conclusions ont été transmis à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie, à Madame la Maire de SAACY sur Marne et à

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun dans les trente jours suivant la clôture de l'enquête soit avant le 17 décembre 2025.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comme cela a été expliqué ci-dessus, cette enquête publique a été suivie par le public avec intérêt.

La mise à disposition sur le site de la commune du dossier complet a permis à chacun de pouvoir le consulter librement, puisqu'il y a eu **139 connexions, 842 visualisations de documents pour un total de 64 visiteurs.**

Au total **24 observations** ont été formulées, sur le registre papier, par courrier, sur le registre électronique, sur la boîte mail dédiée et oralement durant les permanences.

Aucune ne s'est opposée sur le fond au projet de PLU.

Globalement ont surtout été évoqués des modifications au PLU créant **des préjudices de constructibilité**, les Emplacements réservés, les corridors écologiques, des points du règlement limitant la constructibilité, mais aussi des interrogations sur les OAP.

Le public qui s'est exprimé adhère aux objectifs du PLU, ne créant pas de nouvelles zones d'urbanisation et préservant les spécificités de la commune, ils ont pour certains regretté que cela les affecte personnellement.

LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La synthèse des observations a été transmis à la communauté d'agglomération (CACPB) et à la commune le 20 novembre 2025 qui disposait de quinze jours pour établir son mémoire en réponse. Celui-ci est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique **le 08 décembre 2025.**

La communauté d'agglomération s'est associée à la commune pour rédiger le mémoire en réponse. **Celui-ci répond à presque toutes les observations formulées au cours de l'enquête.** Il en ressort que **l'application des nouvelles règles des documents supra communaux** apparaît au public qui s'est exprimé, pour certaines injustifiées ou incompréhensibles, pour d'autres préjudiciables à leur capital immobilier. **En répondant à chaque observation la CACPB et la commune ont tenté de justifier leur choix.** J'ai

effectué des **commentaires complémentaires qui peuvent aider à la prise de décision finale.**

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le dossier a été transmis aux PPA entre le 12/03/2025 et le 25/04/2025 (cf. liste dans le corps du rapport)

Les avis des personnes publiques associées, reçues au siège de la communauté d'agglomération préalablement à l'enquête, ont été joints au dossier soumis à l'enquête. Pour mémoire le projet de PLU est arrêté par le Conseil communautaire et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis. Celles-ci doivent répondre dans un délai de 3 mois et leurs avis doivent être joints au dossier lors de l'enquête publique. **La communauté d'agglomération ne doit pas modifier le dossier suite aux avis des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique.** En effet c'est le projet tel qu'il a été arrêté qui doit être présenté à l'enquête. **Par contre les modifications pourront être apportées lors de la mise au point définitive du dossier avant approbation par le Préfet.**

Tous les avis des PPA ont été favorables le plus souvent avec réserves.

De nombreuses remarques ont été faites par l'ensemble des PPA et surtout par l'État, pour améliorer le dossier. Le responsable du projet devra les intégrer dans le dossier final avant envoi en préfecture.

Le commissaire enquêteur a noté que dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, qui a été joint au dossier mis à l'enquête, la CACPB s'est prononcé favorable aux modifications demandées.

L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le PLU de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX a été soumis à **Evaluation Environnementale**. Habituellement la MRAe rappelle dans son avis qu'elle analyse notamment la qualité du rapport de présentation, qui rend compte de l'évaluation environnementale du PLU.

Le dossier a été envoyé à la MRAe le 10 avril 2025, la réponse est parvenue le 11 juillet 2025 soit 3 mois et un jour soit hors délai.

La MRAe explique les raisons de l'envoi hors délai ainsi:

"l'avis relatif à la révision de Saint Jean-les-deux-Jumeaux (77) n'a pu être rendu dans les délais réglementaires. Ce dossier avait été évalué à un niveau de 3 sur une échelle allant de 0 (dossier sans enjeu) à 15 (dossier à fort enjeu).

Le service d'appui à la MRAe, relevant de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports, n'a pas été en mesure d'instruire ce dossier et de faire une proposition d'avis à la MRAe. Depuis novembre 2024, la MRAe n'exerçant, de fait, plus aucune autorité sur le service d'appui, notamment pour l'organisation de ses travaux, celle-ci n'a pas été en mesure de pallier la carence de ce service dans l'élaboration des avis. Cet avis est dès lors sans observation."

L'avis de la MRAe pointe une carence regrettable dans les services. Pour mémoire, la MRAe émet des avis qui permettent de corriger ou compléter les éléments du dossier sur l'incidence environnementale du projet et d'estimer la pertinence proposée des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation. Cet avis apporte au public une information indépendante au cours de l'enquête sur les enjeux environnementaux.

LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DES PPA

La Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie et la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX ont établi conjointement un mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées.

Ce mémoire en réponse a été intégré dans le corps du rapport.

Si toutes les observations formulées par les différentes PPA devront être prises en compte, le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'importance des remarques de l'État, plus particulièrement sur la compatibilité avec le SDRIF et le nouveau SDRIF-E et notamment sur la clarification de l'augmentation des densités dans les espaces urbanisés.

L'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue apparaît également indispensable.

Le commissaire enquêteur souligne la volonté exprimée par la CACPB et la commune de ne pas utiliser le potentiel d'urbanisation offert par le SDRIF-e à l'horizon 2040 grâce à la présence d'une gare ferroviaire proche.

APPRÉCIATION GLOBALE DU PROJET

La commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX au travers de cette révision de son PLU, répond à un vrai besoin de modernisation de son document d'urbanisme opérationnelle, pour l'adapter aux documents supra-communaux d'une part mais aussi aux enjeux écologiques d'aujourd'hui et de demain. Comme dans de nombreuses communes du secteur, la pression foncière nécessite une refonte des PLU pour assurer le maintien des caractéristiques morphologiques urbaines et sociales qui en font leurs identités.

La création de quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permet de contrôler plus précisément les réserves foncières identifiées au sein des zones urbaines.

Nous remarquons que le PLU ne propose pas d'OAP thématique.

Les OAP 1 et 2 sont consacrées à la réalisation de logements correspondant à 12 logements au total.

Les OAP 3 et 4 sont consacrées à la réalisation d'équipements collectifs en relation avec le groupe scolaire.

Les grands objectifs du document d'urbanisme ont été rappelés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et sont cités en première partie de ces conclusions.

Il m'est apparu que les objectifs du PADD sont bien traduits dans le projet de PLU et n'ont pas été remis en cause au cours de l'enquête.

La CACPB et la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX ont établi un projet volontariste, en limite de compatibilité avec les documents supra communaux avec pour objectifs, le maintien fort des caractéristiques de la commune, un développement limité et une préservation de son environnement, en interdisant l'étalement urbain et en favorisant le recours à des systèmes constructifs innovants bénéfiques pour l'environnement.

PORTEES DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire peut émettre des conclusions assorties :

5. D'un avis défavorable s'il estime que les arguments relatifs aux inconvénients du projet pris dans sa globalité sont trop importants par rapport à ses avantages.

6. D'un avis favorable avec réserves.

Les réserves formulées, pour être prises en compte, doivent pouvoir être levées dans le cadre de la procédure. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées par l'autorité organisatrice l'avis du commissaire enquêteur devrait être considéré comme défavorable.

7. D'un avis favorable assorti de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion, en tant que commissaire enquêteur,

J'ai pu constater que :

- **L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, conformément à l'arrêté communautaire et l'accès au dossier que ce soit en mairie ou en consultation dématérialisée a été aisément accessible pendant toute la durée de l'enquête.**
- **Les obligations législatives en matière de publicité ont été respectées.**
- **Le public a été parfaitement informé et a pu s'exprimer librement.**
- **Le dossier présenté à l'enquête est parfaitement clair, les cartes graphiques méritent d'être corrigées et complétées.**
- **Les objectifs et les contraintes réglementaires ont été bien exposés.**

Considérant que :

- **Le projet arrêté de PLU révisé de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX répond à des enjeux de modernisation et de mise à jour des documents d'urbanisme en adéquation avec les documents supra communaux et la préservation de l'environnement.**
- **Les objectifs définis au PADD sont respectés.**
- **Les caractéristiques de la commune qui nécessitent d'être préservées et mises en valeur sont préservées.**
- **Les observations des Personnes Publiques Associées donneront lieu à des corrections et à des compléments au dossier qui ne remettront pas en cause les**

objectifs de la révision ni l'économie du projet et que la CACPB ainsi que la commune sont globalement favorables à ces compléments ou modifications.

- Les observations formulées par le public ont toutes reçues une réponse détaillée par la CACPB et la commune pour justifier de leurs choix ou envisager des modifications.
- Aucune observation défavorable au projet n'a été exprimée, ni par le public, ni par les Personnes Publiques Associées, ni par les chambres consulaires.
- Certaines demandes formulées dans les observations du public relatives à des limites de zones constructibles et mettant en évidence des distorsions dans l'application des règles créent inutilement des préjudices.

En conséquence, et pour toutes ces raisons,

Je donne UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX, sans réserve mais assorti des cinq recommandations suivantes :

1. **Compléter les documents graphiques en faisant figurer de manière lisible, a minima les numéros des OAP et si possible les noms des rues, les équipements publics,**
2. **Revoir les délimitations entre les zones U et N ou U et A en laissant une marge suffisante pour permettre les extensions raisonnables des constructions existantes de manière équitable pour tous.**
3. **Répondre favorablement aux demandes d'intégration en zone U des quelques terrains identifiés au travers de l'enquête publique et présentant des caractéristiques compatibles à celles des terrains voisins.**
4. **Revoir le classement de la partie de la zone N située à l'Est de la côte**

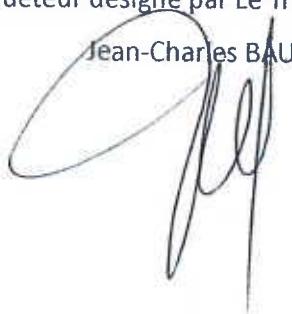
**Fleurie actuellement exploitée en terre agricole pour la requalifier en
zone A.**

- 5. Faire une relecture des Emplacements Réservés existants dans le PLU antérieur et maintenus dans le projet, à l'aune des projets à venir afin de vérifier l'obligation de leur maintien et par là-même des contraintes qu'ils font peser sur les propriétaires.**

LE 12 DÉCEMBRE 2025

Le commissaire enquêteur désigné par Le Tribunal Administratif de Melun

Jean-Charles BAUVE



COMMUNE DE SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX
Seine et Marne

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCES ANNEXES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

17/07/2025

N° E25000063 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 09/07/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la CA COULOMMIERS PAYS DE BRIE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Charles BAUVE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Françoise COLAS est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la CA COULOMMIERS PAYS DE BRIE, à Monsieur Jean-Charles BAUVE et à Madame Françoise COLAS.

Fait à Melun, le 17/07/2025

Le premier vice-président,

O. DI CANDIA

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

ARRETE n° 456-2025
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX

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 Créois à compter du 1^{er} janvier 2020

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie ;

VU la délibération n°2025-009 du 4 mars 2025 de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de brie arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX et dressant le bilan de la concertation.

VU le courrier de la Mission régionale d'Autorité environnementale (Mrae) en date du 11 juillet 2025 attestant l'absence d'observation dans le cadre de la procédure d'Evaluation Environnementale du projet de révision du PLU

VU la décision n°E25000063/77 du 17 juillet 2025, du Tribunal Administratif de MELUN désignant Monsieur Jean-Charles BAUVE en qualité de commissaire enquêteur ; et Madame Francoise NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur suppléant

Considérant les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

- Dossier de Révision 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 REVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de commune de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX pour une durée de 33 jours du **jeudi 16 octobre au lundi 17 novembre 2025**.

Le siège de l'enquête est fixé en **mairie de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX**

ARTICLE 2 : Nom et qualité du commissaire enquêteur

Monsieur Jean-Charles BAUVE, architecte DPLG, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN et Madame Francoise COLAS 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 (17 boulevard de la Marne 77120 Coulommiers) et en mairie de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX (46 rue Raymond Poincaré 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 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX :**
 - o Lundi, mardi, jeudi de 14h30 à 16h30
 - o Samedi de 9h à 11h

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 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX, 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/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>

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
Révision du PLU
MAIRIE
77660 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX**

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

Seules les observations et propositions reçues pendant la durée de l'enquête, soit du jeudi 16 octobre au lundi 17 novembre 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 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX**, aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 16 octobre de 14h30 à 16h30
- Vendredi 7 novembre de 14h30 à 16h30
- Samedi 15 novembre de 9 h à 11h
- Lundi 17 novembre de 14h30 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 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX 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 révision du Plan Local d'Urbanisme étant soumis à Evaluation Environnementale suite à la décision n°MRAe DKIF-2024-008 du 20/03/2024 après examen au cas par cas, les informations relatives à cette évaluation sont jointes aux pièces mises 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 jours 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 sur le projet de révision du PLU.

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 SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX.

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 Révision du PLU de la commune de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX.

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 Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX, 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 – 13 place 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 Madame le Maire de SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX,
- 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 25 septembre 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

Périph à 50km/h Un an après, moins de bruit, autant de pollution ➔ P.17

Seine-Saint-Denis Treize accusés pour le meurtre d'Eyoub ➔ P.15

77

Seine-et-Marne • Mercredi 1^{er} octobre 2025 • N° 25226 • 2,20 €

Le Parisien



Spectacle
Le show des demoiselles de Rochefort

Loisirs - P. 29

Procès Jubillar

La colère de la famille de Delphine

La sœur et les deux frères de la jeune femme disparue ont témoigné devant la cour d'assises du Tarn qui juge son mari Cédric pour meurtre.

En 1^{er} de couv. - P. 2 et 3



Pensions gelées ? Les retraités aisés, cibles du budget

Économie - P. 6

Barça-PSG
Vitinha, le discret devenu maître à jouer



Sports - P. 18 et 19

Le Parisien

+ QU'UN MATCH

FC BARCELONE – PARIS SG

Ce soir à 21h00

RENDEZ-VOUS DES 19H POUR SUIVRE
L'AVANT-MATCH AVEC LE CANAL CHAMPIONS CLUB
EN CLAIR SUR CANAL+

EN DIRECT SUR CANAL+



R 20174-10012200€

© 2025 CANAL+ FRANCE S.A.S. Numéro fiscal d'imposition : 44 543 488 4 - N° 514 398 828 Nominatif : Sigmarid 310, 16 Quai de Grenelle - 75007 Paris - France

Classement Où acheter une résidence secondaire près de Paris ➔ P. II

Avon Après la fermeture, le boulanger retrouve le goût du bon pain ➔ P. I

77

Seine-et-Marne • Lundi 20 octobre 2025 • N° 25242 • 2,20 €

Le Parisien



Tennis de table

Les frères Lebrun sur le toit de l'Europe

➔ Sports - P. 18



Le Louvre cambriolé en plein jour

LE CASSE DU SIÈCLE

Il a suffi de sept minutes à quatre individus pour dérober huit joyaux historiques d'une valeur inestimable dans la galerie d'Apollon. Un braquage qui pointe des failles de sécurité et met en lumière la vulnérabilité des musées.

➔ Fait du jour - P. 2 à 5

Le Parisien



Budget Débats houleux en vue à l'Assemblée

➔ Politique - P. 6



Animaux perdus Un business bien juteux

➔ Économie - P. 10

R 20174 - 1020 - 2,20 €



Vous recrutez ? Nous diffusons vos offres d'emploi sur nos médias : journaux, web & réseaux sociaux

contacts

- **Paloma Maruenda**
01 30 97 72 01 - paloma.maruenda@actu.fr
- **Lydia Desvergne**
01 60 56 06 28 - lydia.desvergne@actu.fr

actu.fr
L'actu près de chez vous



Bonnes Affaires
PASSIONNÉE DE POUPÉES ANCIENNES DES ANNÉES 1850/1930 ACHÈTE TRES CHER suivant modèles belles poupées anciennes tête en porcelaine ou tête seule, MÊME EN ETAT GRENIER OU ABIMÉES, et accessoires de poupée, ainsi que poupées mignonnettes, et automates anciens. Étudie toutes propositions.

Tél. 06 61 69 18 82



Vends BELLES POULES FONDUEUSES ROUSSES, 8€ la pièce - Commande à partir de 10 - Livraison gratuite - tarif dégressif au delà de 50. Particulier tél. 07 83 55 66 54.

ANIMAUX DE LA FERME



Achète objets militaires 39-45, 14-18 : casques, coiffures, uniformes, équipements, véhicules et pièces, etc tous pays même mauvais état. Particulier tél. 06 80 63 97 32



Achat de Machines à coudre, montre gousset Montre bracelet en mauvais état dévillé Pendule carillon. Estimation déplacement gratuit. Antiquités Mickael tél. 06.09.16.66.33 (Siret 53403514200015)

PERDU à SAVIGNY-LE-TEMPLE REGION D'ORNEMENT COLOMBIFORME, blanc et noir, semi apprivoisé et handicapé à la patte gauche - RÉCOMPENSE - (Si vous connaissez un éleveur ou un passionné de pigeons, merci de lui montrer cette annonce). Particulier tél. 06 61 97 41 77

ANTIQUITES / BROCANTE



VEND BUFFET Louis XV en BOIS ÉTAT, 4 PORTES, 2 TIROIRS 200 EUROS. L2.40m x 10.58m x H1.02m. Visible sur CORBEIL-ESSONNES. Prix NÉGOCEABLE Tél particulier 06.13.42.31.30

OCCASIONS DIVERSES
VENDS 15 carreaux PORCELA-NOSA 596x596x15 VENIS STON FERROKER niquel calibre 2 valeurs 300g. VENDU 100€, TEL PARTICULIER : 06.73.68.62.13

ACHÈTE cartes postales anciennes, livres anciens, documents anciens, affiches anciennes, médailles militaires et civiles, monnaie, photos et albums photos anciens. Christophe Martin 06.84.22.79.94

PHILIPPE TARTERET
10190 ESTISSAC
Tél. 03 25 40 44 23
scierie@tarteret.com
www.tarteret.com

SCIERIE
ACHÈTE GRUMES CHÈNE ET AUTRES BOIS DURS SUR PIEDS OU ABATTUS



Emploi

Emploi
PA EMPLOI

LOCATION MINI PELLE avec CHAUFFEUR, TRAVAUX TERRASSEMENT. DEVIS GRATUIT. TÉL. PARTICULIER : 06.70.87.32.79

SERVICES

JARDINIER EXPERIMENTE propose : dessouchage, abattage, élagage, taille de haies, création et scarification de pelouses, entretien du jardin, défrichage, bêchage - bien équipé en matériel - chèques CESU acceptés. Particulier tél. 06 29 23 02 41.



Je vous propose mes services de location plateau porte-voiture et véhicule tracteur pour vos projets d'achat de voiture ou de dépannage en tout genre. Matériel neuf pour un déplacement en toute sécurité. Toutes distances. Cesu. N'hésitez pas à me contacter. Tél. 06 48 98 96 51

COMPAGNON loue SES SERVICES : maçonnerie, placo, ravalement, carrelage, pose de fenêtres de toit - avec outillage, véhicules - qualification Qualibat - CESU acceptés. Particulier tél. 06 41 89 11 28

COMPAGNON loue SES SERVICES : peinture, décoration, papier peint, revêtements sols - avec outillage, véhicules - qualification Qualibat - CESU acceptés. Particulier tél. 06.15.91.79.99

RCS 533427738

HOMMES

Homme 59 ans, physique agréable, non fumeur, habitant Haute Normandie à proximité d'une ville, cherche à faire connaissance avec femme française, 50/70 ans, brune ou blonde de préférence pour passer week-ends, loisirs... plus si affinités. Ecrire à l'Eveil normand, 31 rue Thiers, 27300 BERNAY, sous ref. 94121-2031. Préciser téléphone pour contact.

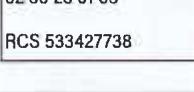
REUNIONTRES

DAME octogénaine CHERCHER FEMME / HOMME pour AMITIÉ. AIMANT les SORTIES DIVERSES pour PARTAGER tous les BONS MOMENTS de la VIE. COMBLER LA SOLITUDE. Réf. 91614-0703



Villégiatures

Mobil-home résidentiel. Isolation 4 saisons. 40 m². 10 modèles disponibles. 12 900€. Livré à domicile ! 02 30 28 01 03



Saint-Hilaire-de-Riez
A 800m de la mer dans un camping ouvert à l'année. Venez découvrir ce mobil-home à couvrages à 17 300€ loyer 2025 inclus. Tél. 02 51 54 59 22. RCS 469333963



+ de 3400 annonces avec téléphones de rencontres sérieuses entre particuliers. Doc gratuite au 0800 02 88 02 (service & appel gratuits) ou www.PRMag.fr

Le Pays Briard

Annonces judiciaires et légales

LE PAYS BIARD
mardi 30 septembre 2025
actu.fr/le-pays-biard

30

La vie des sociétés

T423700001 - V9
LBP2C
Société par actions simplifiée
en commandite
Au capital de 1 000 euros
Siège social et de liquidation :
13, domaine Les Acacias
77123 NOISY-SUR-ÉCOLE
905 891 RCS Meaux

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Le 15 septembre 2025, l'associé unique a approuvé le compte d'état de liquidation, déchargé Bruno LERIVANT, démeurant 13, domaine Les Acacias, 77123 Noisy-sur-École, de son mandat de liquidateur, lui a donc quitté de sa gestion et prononcé la clôture de la liquidation.

Les comptes de liquidation sont déposés au greffe du TC de Meaux, en annexe au RCS et la société sera radiée dans la liste.

Pour avis
Le Liquidateur.

T423700001 - V9



ZA Le petit Taillis
BP 29 - Route de Provins
77320 LA FERTÉ-GAUCHER
tel : 01 64 30 16 09

AUX BONS FRUITS

Société à responsabilité limitée
au capital de 1 000 euros
Siège : rue du Champ-du-Charme
77320 LA FERTÉ-GAUCHER
525 009 000 RCS Meaux

DISSOLUTION

L'AGF réunit le 15 septembre 2025 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation antérieure sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de la compagnie.

Elle a nommé comme liquidateur Monsieur José Luis FERNANDEZ, démeurant R. rue des Grands-Champs 77580 Bures-sur-Yvette-Saint-Martin, pour la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus, tel que déterminé par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'autorisé à continuer les affaires en cours et à engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le siège du principal est fixé Rue du Champ-du-Charme, 77320 La Ferté-Gaucher, c'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au GTC de Meaux, en annexe au RCS.

Pour trouver
la bonne affaire,
abonnez-vous !

Tenez-vous informés
de l'actualité
grâce à l'information
de proximité

Le Pays Briard

Avis administratifs

T423700001 - V9
Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB)

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°455-2025 du 25 septembre 2025 à 10h30 est prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux.

Par décret n° 2020-0677 du 17 juillet 2020, le Tribunal Administratif de Meaux a décrété M. Jean-Charles

BALVET, en qualité de commissaire enquêteur et Mme Françoise NICOLAS en

qualité de commissaire enquêteur suppléante.

L'enquête se déroulera du jeudi 16 octobre au lundi 17 novembre 2025 (16 h 30).

Les pièces des dossiers de révision du PLU seront tenues à la disposition du public au siège de la CACPB, 13, boulevard de la Marne, 77120 Coulommiers, aux jours et heures habituels d'ouverture publique :

- Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (service Urbanisme) 17, boulevard de la Marne à Coulommiers ;

- Du lundi au vendredi : 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h à 17 h 30 ;

- Mairie de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux, 77860 Saint-Jean-les-deux-Jumeaux ;

- Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h 00 à 10 h 30 ;

- Samedi de 9 h 00 à 11 h 00 ;

Les personnes intéressées peuvent également adresser leurs observations au service suivants : www.coulommierspaydebre.fr ou <https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>.

Le public pourra prendre connaissance de l'enquête et consigner ses observations sur les registres présents en mairie ou au Service Urbanisme de la CACPB ou les addressed par écrit ou courriel au commissaire enquêteur.

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

Par courrier postal, à l'attention de : M. le commissaire enquêteur - Plan Local d'Urbanisme - Mairie - 77760 Coulommiers - Courriel : jean-charles.balvet@cacpb.fr

Par voie électronique, à l'adresse suivante :

revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux@cacpb.fr (réglage numerique) ;

Sur le registre dématérialisé prévu à cet effet :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Saint-Jean-les-deux-Jumeaux pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

Judi 16 octobre de 14 h 30 à 18 h 30 ;

Vendredi 17 novembre de 14 h 30 à 16 h 30 ;

Samedi 18 novembre de 9 h 00 à 11 h 00 ;

Lundi 19 novembre de 14 h 30 à 16 h 30 ;

Le tout cadastré ZL n° 64 pour 15 à 30 ca.

Couplage :

Les biens immobiliers sus-désignés sont occupés par les propriétaires.

Visite organisée le 17 octobre 2025 à 14 h 30 à 15 h 00.

Avis d'attribution Marchés publics et privés

T423700001 - V9
Commune de Saint-Pathus

Révision du plan local d'urbanisme

AVIS D'ATTRIBUTION

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : commune de Saint-Pathus

Nom national d'identification : SINET : 21170430320015

Ville : Saint-Pathus

Code postal : 77178

Groupement de commandes : non

Section 2 : Identification du marché

Intitulé du marché : révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Pathus

Code CPV principal : 71410000-5

Type de marché : Services

Mots clé utilisés pour l'indexation des annonces et pour la recherche : prestations de services

Section 3 : Renseignements relatifs à l'attribution du marché et/ou des lots

Renseignements relatifs à l'attribution : BAS Ville Conseil Cœur de France, 89, rue de Vaugirard 75006 Paris

SIEST : 78149999 00017

T423700001 - V9

Cabinet de Maître Lucie DESENLIS Membre de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS

Société d'avocats inscrite Bureau MEAUX et MELLUN - Avocat, 9, avenue Gallieni 77000 MELLUN

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES EN UN SEUL LOT

Au plus offrant et dernier enchérisseur et à l'expiration du temps réglementé par devant le Tribunal Judiciaire de MELUN, au Palais de Justice, 2, avenue du Général Leclerc, 77100 MELLUN

L'ADJUDICATION AURA LIEU LE JEUDI 6 NOVEMBRE 2025 À 14 H 00

Au-delà de cette date tout amateur restant intéressé aura 10 jours exprimant le lundi 17 novembre 2025 pour porter une surenchère à 10 % du prix atteint.

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol total (OCCUPÉE)

De 3 places principales (75,10 m²)

Avec COMBLES, GARAGES, TERRASSE ET JARDIN

À SAVINS (77650) - 6, rue des Sablonnières

À LA REQUÊTE DU : La Société NORD FINANCE AB, immatriculée au RCS de Stockholm sous le N° 556012-8499, ayant son siège social à l'adresse Box 7849, 10329 Stockholm, Suède, représentée par son établissement en France, 165, avenue de la Marne, 59700 Marchiennes-Barœul, immatriculé au RCS de Lille Métropole sous le N° 843 407 214, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Venant aux droits du CRÉDIT MONYER DE FRANCE, Société anonyme au capital de 1331 400 780 euros, immatriculée au Registre du commerce de Paris sous le N° 542 029 848, et dont le siège social est 182, avenue de France 75013 Paris, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

En vertu d'un acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier, constaté suivant procès-verbal de constat de Me Sylvain THOMAZON, Huissier de Justice à Paris le 14 juillet 2022 et suivant procès-verbal de constat de Me Fabrice BICHE, Huissier de Justice à Boulogne-Billancourt le 17 juillet 2022.

Il est procédé à la vente aux enchères de la maison à l'adresse ci-dessous : **Me Lucie DESENLIS, Avocat au Bureau de Meaupur le 6, rue des Sablonnières de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS**. Lequel se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites, où pourront être notifiées les actes d'opposition à commandement, les offres relatives et toutes autres notifications relatives à la saisie dont il s'agit.

Il y a procédé après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la date sus-indiquée, au Tribunal Judiciaire de Melun, à la vente au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Sur la commune de **SAVINS (77650), 6, rue des Sablonnières**, figurant au cadastre sous les références suivantes : Section AD N° 0417, houlet + 6, rue des Sablonnières », pour une contenance de 2a et 75ca.

Désignation du bien suivant : **PVD** établi par Me Tristan CHEVREAU, commissaire de justice à Melun (Seine-et-Marne) en date du 11 juillet 2024 :

UNE MAISON D'HABITATION élevée sur cave communiquant à Auzeré-de-Chaussée, cuisine avec deux portes coulissantes d'aménagement, W.C., bains, chambre à coucher avec deux portes coulissantes, une chambre (porte droite et séjour), grande salle à manger avec deux portes coulissantes à l'entrée. Au rez-de-chaussée, entrée par deux portes coulissantes, grande véranda, grande terrasse à l'arrière. Comptoirs de vaisselle en céramique espaces à l'état brut. Au sous-sol : Cave + Allée bétonnée au pied de la façade avant - JRD99.

Mise à prix : 35 000 euros
Outre les charges, clauses et conditions résultant du cahier des conditions de vente

NOTA : Les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau de Melun

Se munir de documents justifiant l'état civil et le régime matrimonial, la présence d'enfants et la situation sociale

Consignations pour enchérir : 3 500 euros, par chèque de banque à l'ordre du bâtonnier séquestre, assorti d'une attestation d'origine des fonds, ou par caution bancaire Irrevocabile ; 12 000 euros, par chèque de banque à l'ordre de la CARPA, assorti d'une attestation d'origine des fonds ; **FRAIS** : les frais préalables à la vente et ceux ordinaires de vente seront payables dans un délai de adjudication.

Fait et rédigé à Melun, le 25 septembre 2025 par **Me Lucie DESENLIS, Avocat**.

S'adresser pour les renseignements :

à l'Avocat **Me Lucie DESENLIS, Avocat au Bureau de Meaupur le 6, rue des Sablonnières de la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS**, rédacteur du cahier des conditions de vente sous forme d'une copie, 9, avenue Gallieni à MELLUN (77000) - Tél. 01 64 94 45 48 - selas-negrevergne@selas-negrevergne.com, 2^e au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MELUN, où le cahier des conditions de vente peut être consulté.

VISITE SUR PLACE LE 26 OCTOBRE 2025 DE 16 H 00 À 17 H 00

T423700001 - V9



SELARL TOURAUT AVOCATS

Bureau d'avocat

26, rue des Cordelières à MEAUX (Seine-et-Marne)

Tel. 01 60 09 99 65

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Au Palais de Justice de Meaux

DEUX MAISONS D'HABITATION ATTENANTES

sise 6 cour Adèle Malengre

77230 VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN

Le jeudi 6 novembre 2025 à 10 heures

Vente le mardi 28 octobre 2025 de 14 h 30 à 15 h 00.

Mise à prix : 39 000 euros

Consignation obligatoire pour enchérir : chèque de banque d'un montant de 3 000 euros à l'ordre de la CARPA SEQUESTRE, autre somme pour les frais et émoluments dont le montant sera indiqué par l'avocat chargé de porter les enchères.

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du tribunal judiciaire de Meaux ou en consultation gratuite sur le site suivant : www.selarltouraut.com.

S'adresser à la **Selarl TOURAUT AVOCATS** (Tél. 01 60 09 99 65).

lacentraledesmarches.com

MEDIALEX

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2024 soit 0,225 € ht le caractère

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concédées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actuellegales.fr.

AVIS DE DÉCÈS

LA FERTÉ-GAUCHER

Monsieur Bernard JAILLARD (†), son époux ; Danièle et Michel CRAPART, Guy et Pascale JAILLARD, Sylvette et Angelo SCROFANI, Denis et Florence JAILLARD, ses enfants ; Magalie et Pascal, Carine et Alexandre, Nicolas et Caroline, Ameline et Laurent, Aurélien et Clémentine, Vanessa et Marion, Damien et Laurine, Anthony, Typhaine, ses petits-enfants ; ses arrière-petits-enfants ; Madame Henriette JAILLARD, sa belle-sœur ; Gérard, Joëlle, ses filleuls ; ainsi que toute la famille, ont la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Rolande JAILLARD
Née LANTENOIS

survenu à Coulommiers, le 25 septembre 2025, à l'âge de 92 ans. Les obsèques religieuses seront célébrées jeudi 2 octobre 2025, à 14 h 30, en l'église de La Ferté-Gaucher, suivies de l'inhumation au cimetière ancien de La Ferté-Gaucher.

Registre à signatures à l'église.

Ni plaques, ni fleurs artificielles seulement des fleurs naturelles. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

POMPES FUNÉBRES BILBAULT - LA FERTÉ-GAUCHER

REMERCIEMENTS

Monsieur Jean HERVILLARD (†), son époux ; Daniel et Annick, Maurice et Christine, Gilles, Jean-Jacques et Nicole, Dominique, Jean-Pierre et Michelle, ses fils et leur épouse ; ses petits-enfants, ses arrière-petits-enfants ; ainsi que toute la famille, très touchés des témoignages d'affection et de sympathie que vous leurs avez adressés lors du décès de

Lucienne HERVILLARD
née DOUBLET

vous remercient bien sincèrement d'avoir partagé leur peine par votre présence, vos envois de fleurs, souvenirs et condoléances.

POMPES FUNÉBRES CANARD - COULOMMIERS



Le Pays Briard présente
ses condoléances
aux familles des défunts

PROMO TOUSSAINT

du 15/09/2025 au 15/11/2025

Monument funéraire Hommage

à partir de

990€ *

* pour 100% pour
tous les services proposés.



COULOMMIERS - Tél. 01 64 03 26 37
PROVINS - Tél. 01 64 25 65 53
PROVINS - Tél. 01 60 59 01 01
CRÉCY-LA-CHAPELLE - Tél. 01 64 61 81 23
LA FERTÉ-GAUCHER - Tél. 01 64 04 00 17
MAREUIL-LÈS-MEAUX - Tél. 01 60 61 38 82
REBÂIS - Tél. 01 64 65 40 55
QUINCY-Voisins - Tél. 01 60 04 20 93

Sous réserve d'accessibilité dans le cimetière, dans un rayon de 25 km autour du point de vente. Modèle d'époque. Veuillez nous contacter.

Pompes Funèbres Canard - siège social : 32 rue de l'Orgeval 77120 Coulommiers - SAS au capital de 152 000 € - Siret 747 250 000 0038 - Code APE 9603Z.

Pompes funèbres Des Deux Vallées - Siège social : 153 rue de la Paix 77510 Rebâis - SAS au capital de 1 000 € - Siret 511 719 916 00015 - Code APE 9603Z. Représentant légal : Christophe Canard.

actu.fr | Le site de vos médias locaux

Retrouvez
l'actualité
de votre région
sur **actu.fr**

actu.fr | **Le Pays
Briard**



Annonces judiciaires et légales

LE PAYS BRIARD
VENDREDI 17 OCTOBRE 2025
[acuu.fr](http://www.acuu.fr)

28

Avis administratifs

7423996801 - AA

Communauté d'Agglo Coulommiers Pays de Brie (CACPB)
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°456-1055 du 15 septembre 2025 à été procédée l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

Par décret n° 25000063/77 du 17 juillet 2025, le Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Jean-Charles BAUVE en qualité de commissaire enquêteur et Mme Françoise NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

L'enquête se déroulera le jeudi 16 octobre au vendredi 17 novembre 2025 (16 h 30).

Les personnes intéressées par le dossier du PLU peuvent faire à la disposition du public, en mairie de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux ou dans Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (17, boulevard de la Marne, 77120 Coulommiers) 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 ;

- Du Lundi au Vendredi 8h à 13h 00 et de 13h 30 à 17h 30.

- Mairie de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux, 77660 Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux ;

- Lundi, mardi, jeudi de 14 h 30 à 16 h 30.

- Samedi de 9 h 00 à 11 h 00.

Le dossier de PLU sera également consultable aux adresses suivantes :

- www.coulommierspaysdebre.fr

- <https://www.register-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres présents en Mairie ou au Service Urbanisme de la CACPB ou les adresser par écrit ou courriel au commissaire enquêteur.

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

Par courrier postal, à l'attention de : M. le commissaire enquêteur - Plan Local d'Urbanisme - Mairie - 77660 Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

Par voie électronique, à l'adresse suivante :

revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux@wanadoo.fr

Sur le register dématérialisé prévu à cet effet :

<https://www.register-numerique.fr/revision-plu-saint-jean-les-deux-jumeaux>

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 16 octobre de 14 h 30 à 15 h 30.

- Vendredi 7 novembre de 14 h 30 à 15 h 30.

- Samedi 15 novembre de 9 h 00 à 11 h 00.

- Lundi 17 novembre de 14 h 30 à 16 h 30.

Au terme de la phase d'enquête et des réactions, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en mairie de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux et au service Urbanisme de la CACPB, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant une durée d'un an.

Au terme de l'enquête publique et après la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme modifié.

Les informations environnementales et les avis tenus par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

La personne responsable de projet de PLU est la commune de Beton-Bazoches, représentée par son maire, M. Alain BOULLOT, 2, rue de l'Hôtel de Ville, 77355 Beton-Bazoches, Tél : 01 60 50 00 00, mairie-beton-bazoches3@wanadoo.fr, auxquelles des informations peuvent être demandées.

7426152201 - AA

Commune de BETON-BAZOCHE

Révision générale du Plan local d'urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1- Par arrêté municipal n° U-2-17029/1180 du 13 octobre 2025, il sera procédé à l'enquête publique portant sur le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique se déroulera du 3 novembre 2025 au 4 décembre 2025 inclus soit 31 jours.

2- Au terme de l'enquête publique, le dossier du PLU pourra être approuvé par le conseil municipal de Beton-Bazoches, après éventuelle prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

3- Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Fredéric ROLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Mme M-Françoise HEBRARD, domiciliée à Fommeuse (77615), 8, rue de l'Avenir, en qualité de commissaire enquêteur.

4- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables sur le site Internet de la commune de Beton-Bazoches à l'adresse suivante :

www.coulommierspaysdebre.fr

5- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'une copie d'enquête à l'issu de son mobilisat, coté et paraphe par le commissaire enquêteur seront disponibles à l'adresse de Beton-Bazoches pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie, du 3 novembre 2025 au 4 décembre 2025 inclus de 9 h 00 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête - ou le s'adresser par écrit à l'adresse suivante : 2, rue de l'Hôtel de Ville, 77320 Beton-Bazoches.

- ou les formuler à l'adresse mail suivante :

mairie-beton-bazoches3@wanadoo.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- À la mairie de Beton-Bazoches, 2, rue de l'Hôtel de Ville ;

- Lundi 3 novembre 2025,

- samedi 11 novembre 2025,

- lundi 24 novembre 2025,

- jeudi 4 décembre 2025 de 9 h 30 à 12 h 00.

7- À l'issue de l'enquête publique et dans un délai déterminé d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public à l'adresse de la mairie de Beton-Bazoches aux jours et heures habituelles d'ouverture.

8- Les informations environnementales et les avis tenus par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

9- La personne responsable de projet de PLU est la commune de Beton-Bazoches, représentée par son maire, M. Alain BOULLOT, 2, rue de l'Hôtel de Ville, 77355 Beton-Bazoches, Tél : 01 60 50 00 00, mairie-beton-bazoches3@wanadoo.fr, auxquelles des informations peuvent être demandées.

Le Président Ugo PEZZETTA,

7426655901 - AA

Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB)

Commune de SAMMERON

Projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 504-2025 du 10 octobre 2025 a été prescrite l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sammeron.

L'enquête publique se déroulera du 3 novembre 2025 au 4 décembre 2025 inclus soit 31 jours.

2- Au terme de l'enquête publique, le dossier du PLU pourra être approuvé par le conseil municipal de Beton-Bazoches, après éventuelle prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

3- Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné M. Fredéric ROLAND en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Mme M-Françoise HEBRARD, domiciliée à Fommeuse (77615), 8, rue de l'Avenir, en qualité de commissaire enquêteur.

4- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, seront consultables sur le site Internet de la commune de Sammeron à l'adresse suivante :

www.sammeron.fr

5- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, sont disponibles à l'adresse de Sammeron :

- Lundi au Vendredi 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.

- Mardi, mercredi, jeudi de 14h30 à 16h30.

- Vendredi 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.

- Samedi de 9h00 à 11h00.

Le dossier de PLU sera également consultable aux adresses suivantes :

- www.sammeron.fr

6- Le dossier du projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, sont disponibles à l'adresse de Sammeron :

- Lundi au Vendredi 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.

- Mardi, mercredi, jeudi de 14h30 à 16h30.

- Vendredi 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.

- Samedi de 9h00 à 11h00.

Le dossier de PLU sera également consultable aux adresses suivantes :

- www.sammeron.fr

7- À l'issue de l'enquête publique et dans un délai déterminé d'un mois, le commissaire enquêteur remettra à la commune son rapport et ses conclusions qui seront tenus à la disposition du public à l'adresse de la mairie de Sammeron, aux jours et heures habituelles d'ouverture.

8- Les informations environnementales et les avis tenus par l'autorité environnementale, sont consultables dans le dossier du projet de PLU arrêté et les pièces qui l'accompagnent aux mêmes adresses que celles mentionnées précédemment.

9- La personne responsable de projet de PLU est la commune de Sammeron, représentée par son maire, M. LORENZO RAUL, 2, rue de l'Hôtel de Ville, 77120 Sammeron, Tél : 01 60 50 00 00, mairie-sammeron@orange.fr, auxquelles des informations peuvent être demandées.

Le Président Ugo PEZZETTA,

La vie des sociétés

7426385901 - VS

SCP Xavier LATRILLE et Chantal LINET

Notaires à COULOMMIERS (77120)

20, rue Patras

77120 Coulommiers

01 60 50 00 00

01 60 50 00 01

01 60 50 00 02

01 60 50 00 03

01 60 50 00 04

01 60 50 00 05

01 60 50 00 06

01 60 50 00 07

01 60 50 00 08

01 60 50 00 09

01 60 50 00 10

01 60 50 00 11

01 60 50 00 12

01 60 50 00 13

01 60 50 00 14

01 60 50 00 15

01 60 50 00 16

01 60 50 00 17

01 60 50 00 18

01 60 50 00 19

01 60 50 00 20

01 60 50 00 21

01 60 50 00 22

01 60 50 00 23

01 60 50 00 24

01 60 50 00 25

01 60 50 00 26

01 60 50 00 27

01 60 50 00 28

01 60 50 00 29

01 60 50 00 30

01 60 50 00 31

01 60 50 00 32

01 60 50 00 33

01 60 50 00 34

01 60 50 00 35

01 60 50 00 36

01 60 50 00 37

01 60 50 00 38

01 60 50 00 39

01 60 50 00 40

01 60 50 00 41

01 60 50 00 42

01 60 50 00 43

01 60 50 00 44

01 60 50 00 45

01 60 50 00 46

01 60 50 00 47

01 60 50 00 48

01 60 50 00 49

01 60 50 00 50

01 60 50 00 51

01 60 50 00 52

01 60 50 00 53

01 60 50 00 54

01 60 50 00 55

01 60 50 00 56

01 60 50 00 57

01 60 50 00 58

01 60 50 00 59

01 60 50 00 60

01 60 50 00 61

01 60 50 00 62

01 60 50 00 63

01 60 50 00 64

01 60 50 00 65

01 60 50 00 66

01 60 50 00 67

01 60 50 00 68

01 60 50 00 69

01 60 50 00 70

01 60 50 00 71

01 60 50 00 72

01 60 50 00 73

01 60 50 00 74

01 60 50 00 75

01 60 50 00 76

01 60 50 00 77

01 60 50 00 78

01 60 50 00 79

01 60 50 00 80

01 60 50 00 81

01 60 50 00 82

01 60 50 00 83

01 60 50 00 84

01 60 50 00 85

01 60 50 00 86

01 60 50 00 87

01 60 50 00 88

01 60 50 00 89

01 60 50 00 90

01 60 50 00 91

01 60 50 00 92

01 60 50 00 93

01 60 50 00 94