RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU :

12 SEPTEMBRE 2022

CABINET DURIS-MAUGER LUQUET

Table des matières

INTRODUCTION 6
1. Les objectifs du PLU 6
2. Historique du PLU de Saint-Germain-sur-Morin 6
3. Le PLU dans la hiérarchie des documents d'urbanisme 6
4. Le rapport de présentation dans l'élaboration du PLU 6
A/ DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 10
I. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 10
1.1. La situation géographique 10
1.2. Le contexte administratif 11
1.3. Le contexte d'aménagement régional 12
1.4. Historique de la commune 16
II. LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES 17
2.1. L'évolution démographique de la commune 17
2.2. Évolution comparée de la répartition de la population par âge de Saint-Germain-sur-Morin avec celle de la Communauté d'Agglomération et du département 18
2.3. Nombre de personnes par ménages 19
2.4. Les grandes tendances socio-démographiques de Saint-Germain-sur-Morin 20
2.5. Les besoins répertoriés en lien avec le développement démographique 20
III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LES LOGEMENTS 20
3.1. Le parc de logement 20
3.2. La typologie et la taille des résidences principales 21
3.3. Type d'occupation des résidences principales 22
3.4. Évaluation du besoin en logements 22
3.5. Scénarios d'évolution de la population et les besoins en logements induits 23
3.6. Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution 27
IV. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES 27
4.1. La population active 27
4.2. Le profil socio-professionnel 28
4.3. Emploi et secteurs d'activités 29
4.4. Les zones d'activités économiques 32
4.5. Les besoins répertoriés en matière de développement économique 36
4.6. Revenus des ménages et potentiel financier de la commune 36
4.7. Synthèse des données socio-économiques : perspective d'évolution 37
V. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS 38
5.1. Les modes de déplacements 38

5.2. Les transports en commun 42
5.3. Les voies de déplacements 47
5.4. Les stationnements 56
5.5. Les besoins répertoriés en matière de transports et déplacements 58
VI. LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET ASSOCIATIONS 58
6.1. Les équipements scolaires 58
6.2. La mairie et équipements administratifs et de services 60
6.3. Les équipements sportifs et de loisirs 60
6.4. Les équipements socioculturels 60
6.5. Les associations 60
6.6. Les commerces et l'artisanat 62
6.7. Les besoins répertoriés en matière de commerces, d'équipements et de services, et les projets 63
VII. LES ÉQUIPEMENTS DE VOIRIE ET RÉSEAUX : LA GESTION DES RESSOURCES ET DES DÉCHETS .. 64
7.1. Le réseau routier et l'accès au réseau ferré 64
7.2. L'eau potable 64
7.3. L'assainissement et les eaux pluviales 64
7.4. Les ordures ménagères 67
7.5. Aménagement numérique 69
7.6. Les énergies 69
7.7. Les besoins en matière d'équipements 73
7.8. Les secteurs à enjeux en termes d'aménagement 74
7.9. Les aménagements répertoriés en termes d'aménagement de l'espace 74
B/ ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 74
PREMIÈRE PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 74
I. LE CONTEXTE PAYSAGER 74
1.1. Les lignes du paysage naturel 74
1.2. Synthèse des enjeux paysagers de la commune 79
II. LE CONTEXTE ÉCOLOGIQUE 80
2.2. Composition géologique 82
2.2. Occupation du sol et paysages 83
2.3. Les continuités écologiques 84
2.4. Les espaces en eau 84
2.5. La qualité de l'eau 87
2.6. Les boisements et éléments végétaux verticaux 90

2.7. Les espaces et l'activité agricole 91
2.8. Les zones humides 92
2.9. ZNIEFF et espaces naturels à préserver 96
III. LE CONTEXTE ARCHITECTURAL 99
3.1. Le bâti traditionnel 99
3.2. Les éléments du patrimoine 100
3.3. Les extensions du bourg 105
3.5. La trame verte en milieu urbain 107
3.6. Les entrées de village et franges villageoises 108
DEUXIÈME PARTIE : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 111
I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 111
C/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET RÈGLES D'URBANISME 112
I. EXPLICATIONS DES RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP 112
1. Les choix du PADD 112
2. Les choix pour les orientations d'aménagement et de programmation 120
II. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES 123
2.1. Évolution du zonage par rapport au zonage du PLU précédent 123
2.2. Plan de zonage – surface par zone et évolution entre le PLU avant et le PLU après révision 123
2.3. Les zones urbaines 126
2.4. Les zones à urbaniser 132
2.5. Les zones naturelles 134
2.6. Les prescriptions 137
2.7. Tableau récapitulatif des règles par article, par zone et sous-secteur et leur justification 140
III. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES 166
3.1. Les emplacements réservés 166
3.2. Les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 170
3.3. Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme 171
IV. PRÉSENTATION DES ANNEXES 172
4.1. Les servitudes 172
4.2. Annexes relatives aux autorisations d'urbanisme dans la commune 177
4.3. Annexes relatives aux nuisances et risques 177
4.4. Annexes relatives aux éléments écologiques 182
D/ INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI DU DOCUMENT 184
E/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR 190

SRCAE – Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France 190
SDAGE – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux..... 191
SRCE – Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France 194
PDUIF – Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France..... 196
SDRIF – Schéma Directeur de la Région Île-de-France 197
PGRI – Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie 199
SRHH – Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat 200
F/ OUTILS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU..... 201

INTRODUCTION

1. Les objectifs du PLU

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de Saint Germain-sur-Morin.

Cette élaboration répond aux objectifs suivants :

- Mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec les orientations du futur schéma de cohérence territoriale (qui n'est aujourd'hui plus d'actualité puisque la commune a changé d'intercommunalité),
- Prendre en compte les règles d'urbanisme issues de la nouvelle loi ALUR et les conséquences des décisions prises à l'échelon national dans le cadre des textes dits Grenelle I et Grenelle II,
- Assurer une cohérence avec la réflexion sur l'évolution de la commune de Saint-Germain-sur-Morin à moyen et long terme.

Source : Délibération du 09 juillet 2015.

En général, l'objectif principal d'un PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La loi Grenelle 2 a particulièrement renforcé les obligations du PLU en matière de diminution des obligations de déplacement, de réduction des émissions de gaz à effets de serre et de gestion économe de l'espace.

Source : « Fiche sur le PLU », Certu 2013.

2. Historique du PLU de Saint-Germain-sur-Morin

Le précédent Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin avait été approuvé le 20 septembre 2012.

Ce plan avait fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, portant essentiellement sur les dispositions applicables sur les Orientations d'aménagement et de Programmation, le plan de zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et le rapport de présentation.

Les documents ainsi modifiés avaient été approuvés le 12 février 2015.

3. Le PLU dans la hiérarchie des documents d'urbanisme

Le PLU doit respecter les orientations fixées par les documents de planification de rang supracommunal élaborés par l'État ou les autres collectivités : il est dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte avec les principaux documents supérieurs.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La procédure associe l'ensemble des personnes publiques définies par le code de l'urbanisme, et en assure une concertation permanente avec la population.

Source : « Fiche sur le PLU », Certu 2013.

4. Le rapport de présentation dans l'élaboration du PLU

Le rapport de présentation est l'une des pièces essentielles du PLU puisqu'il permet de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées.

Il a pour fonctions principales d'exposer le diagnostic territorial permettant la prise en compte du contexte communal, d'analyser l'état initial de l'environnement et d'évaluer les incidences du plan, d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD et les OAP, et d'expliquer les règles et orientations réglementaires déclinant ces choix.

C'est ce constat partagé qui permettra de construire un projet urbain territorialisé répondant aux besoins actuels tout en anticipant les évolutions ultérieures et les aménagements associés.

En cas de contentieux portant, par exemple, sur le PADD ou sur un zonage, la collectivité pourra prendre appui sur le contenu du rapport de présentation pour justifier le bien-fondé et la cohérence de ses choix.

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent comporter une évaluation environnementale. Ainsi, les PLU dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire. La commune de Saint Germain-sur-Morin n'est concernée par aucun site Natura 2000. Une évaluation environnementale n'est donc pas nécessaire à priori.

Source : « Fiche sur le contenu du Rapport de présentation », Certu 2013

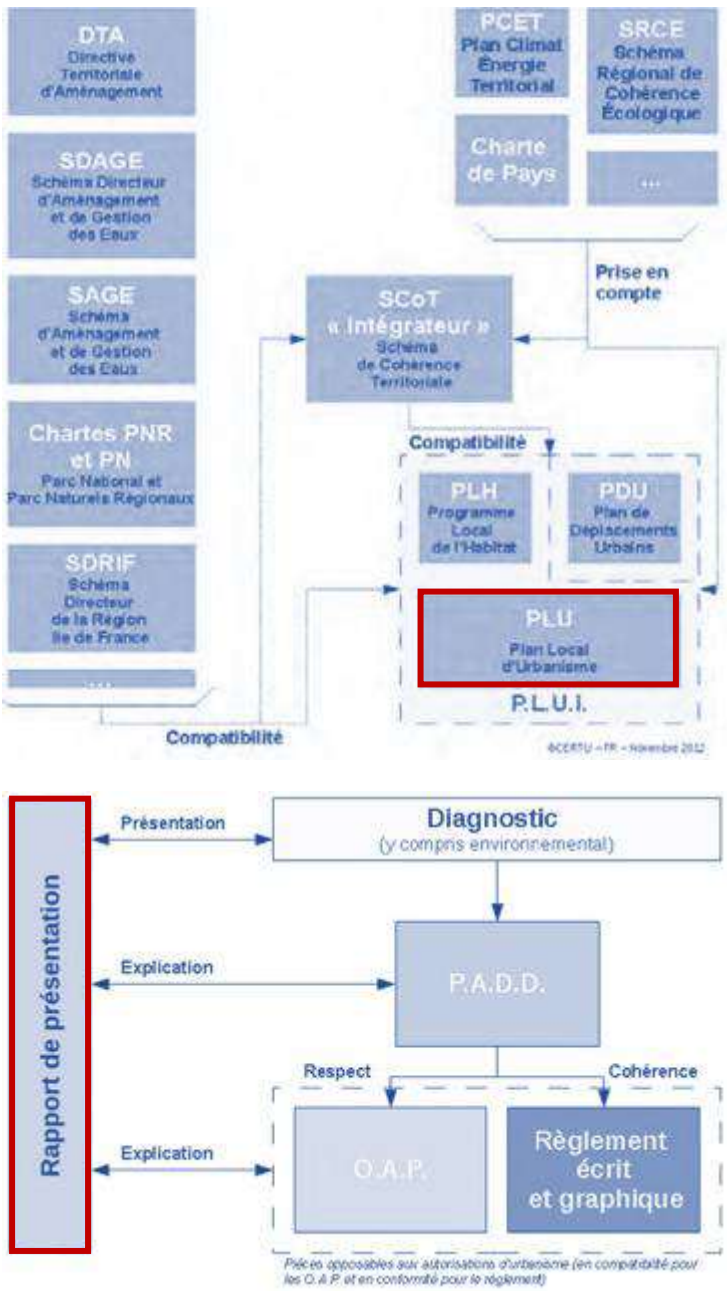


Figure 1 Schéma du rapport entre le PLU et les différents documents supracommunaux (Certu, 2013)

NOTA : les bases juridiques de l'Article R*151-1 (hors évaluation environnementale)

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1. Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2.Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3. Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Art. R.151-2. – Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous- destinations de constructions dans une même zone ;

3. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4. La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5. L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5o de l'article L. 151-41 ;

6. Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

NOTA : les bases juridiques de l'Article R*151-3 (avec évaluation environnementale)

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3. Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6. Définit les critères, indicateurs, et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du

plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

A/ DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

I. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

1.1. La situation géographique

Saint Germain-sur-Morin est localisée dans le tiers Nord du département de la Seine-et-Marne, dans la région Ile-de-France. Rattachée au canton de Serris, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Val d'Europe Agglomération.

Située dans un territoire encore essentiellement rural, couvert en grand partie par des espaces agricoles, Saint Germain-sur-Morin est toutefois proche des pôles urbains de Marne-la-Vallée/ Val d'Europe (9 km), Paris centre (45 km) et Meaux (10 km). Elle se trouve en effet à l'interface entre des territoires plus ruraux, à l'Est, et les villes nouvelles de la frange périurbaine de l'agglomération parisienne, à l'Ouest.

Saint-Germain-sur-Morin est entourée par les communes de Couilly-Pont-aux-Dames au Nord/Est, Villiers-sur-Morin à l'Est, Coutevroult au Sud/Est, Bailly-Romainvilliers au Sud, Magny-le-Hongre à l'Ouest et Montry au Nord-Ouest.

La commune s'étend sur 481 ha, dont la majorité est occupée par des espaces agricoles, et compte environ 3613 habitants (c'est-à-dire une densité moyenne de 7,5 habitants à l'hectare).

Le territoire communal est caractérisé par une agglomération urbaine principale - le bourg de Saint Germain-sur-Morin – située en rive gauche du Grand Morin.

Les hameaux de Montguillon, les Jouvignes et quelques fermes isolées constituent d'autres espaces construits de la commune.

Figure 2 Vue aérienne de la commune - géoportail IGN

1.2. Le contexte administratif

La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA) depuis le 1er janvier 2020.

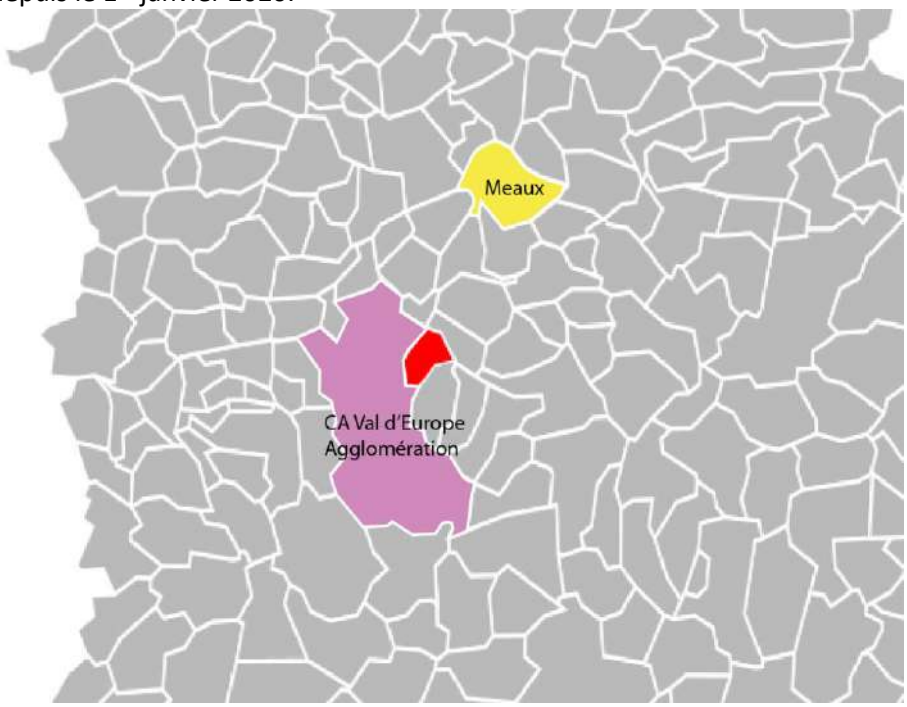


Figure 3 Localisation de la CAVEA

La CAVEA est composée de 10 communes :

- Bailly-Romainvilliers
- Chessy
- Coupvray
- Esbly
- Magny-le-Hongre
- Montry
- Serris
- Saint-Germain-sur-Morin
- Villeneuve-le-Comte
- Villeneuve-Saint-Denis

En 2018, selon l'INSEE, elle rassemble 50 865 habitants.
Il s'agit d'un « Etablissement public de coopération intercommunale », c'est-à-dire une structure créée par et pour les communes, qui partagent des besoins et des projets similaires. Elle permet d'unir les moyens des membres et d'apporter une réponse collective à des besoins et projets.

La communauté de communes possède de nombreuses compétences.

Les compétences obligatoires :

- Développement économique :
  - Actions de développement économique ;
  - Création, aménagement, entretien et gestion en zone d'activités ;
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaires ;
  - Promotion du tourisme dont la création d'office du tourisme.
- Aménagement de l'espace (dont les transports) :
  - Schéma de cohérence territorial et plan local d'urbanisme ;

    - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt commun ;
    - Organisation de la mobilité (transports).
- Logement et habitat
    - Programme local de l'habitat ;
    - Politique du logement d'intérêt communautaire ;
    - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;
    - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;
    - Action en faveur du logement des personnes défavorisées ;
    - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- Politique de la ville
    - Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ;
    - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, local, d'insertion économique et sociale, de prévention de la délinquance. Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- Accueil des gens du voyage
    - Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil.
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

Les compétences optionnelles :
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
- Construction, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- Action sociale d'intérêt communautaire.
- Assainissement (eaux usées).
- Eau.
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire (y compris parcs de stationnement).
- Création et gestion de maisons de services au public.

1.3. Le contexte d'aménagement régional

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :
Établi en 2013, le SDRIF définit trois grandes entités urbaines : l'agglomération centrale, les pôles de centralité, et les villages, bourgs, hameaux.

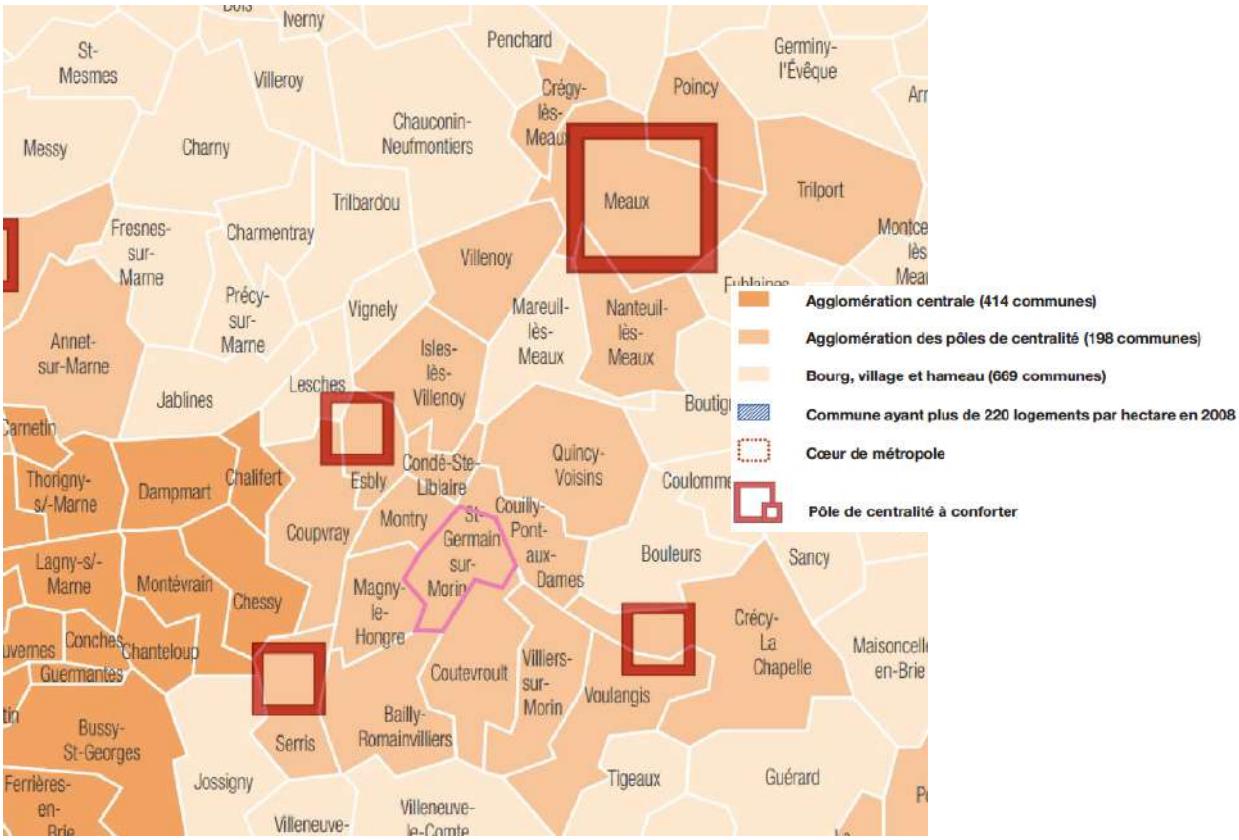


Figure 4 Localisation Saint-Germain-sur-Morin : SDRIF

Saint-Germain-sur-Morin est classé en agglomération des pôles de centralité dont le tissu urbain est catégorisé dans différentes fonctions :

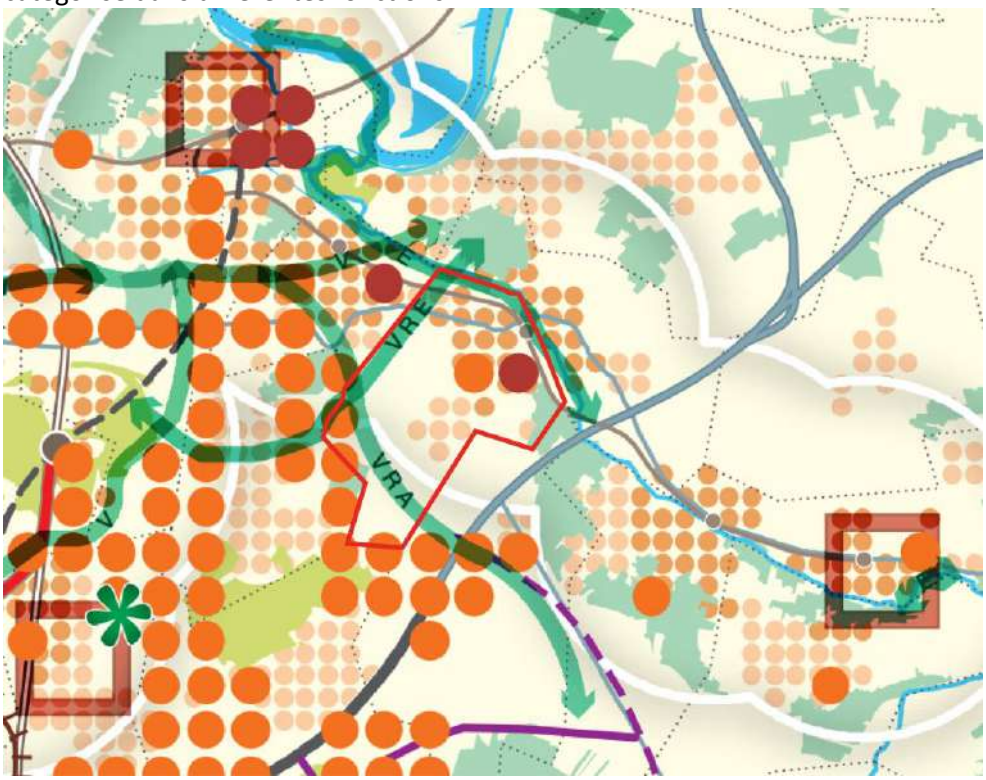


Figure 5 Localisation Saint-Germain-sur-Morin : carte des destinations SDRIF

Le SDRIF identifie plusieurs orientations sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin. La commune dispose d'une capacité d'extension de 5% au titre des agglomérations des pôles de centralité.
Diverses pastilles sont identifiables sur le territoire communal.

<u>Espace urbanisé à optimiser :</u>

À l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- De la densité humaine (habitants + emplois)
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

À Saint-Germain-sur-Morin, il s'agit du quartier situé au lieudit « Montguillon ».

<u>Les quartiers à densifier à proximité des gares :</u>

Les quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- De la densité humaine (habitants + emplois)
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, il s'agit des quartiers autres que celui de Montguillon. Au vu de la forte présence de ces pastilles, la densification de 15% sera à appliquer sur l'ensemble des espaces urbanisés de la commune.

<u>Les secteurs à fort potentiel de densification :</u>

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'une fort potentiel de valorisation.

Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

La pastille est identifiée sur les quartiers pavillonnaires au Sud de la RD934, et plus précisément aux alentours de la gare et de la mairie.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle :

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espace, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle.
Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de commune peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.
L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCOT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- Au moins égale à 35 logements par hectare ;
- Au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, elle se situe au Sud de la pastille de secteurs à fort potentiel de densification.

Les secteurs de développement à proximité des gares :

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans rayon de l'ordre de 2 kilomètres d'une gare.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Sur le territoire communal, l'ensemble des espaces urbanisés sont concernés.

En résumé :

La commune doit permettre une augmentation de la densité des espaces d'habitat, et de la densité humaine de l'ordre de 15%.
Elle a une possibilité d'extension de l'espace urbanisé par consommation d'espace agricole ou naturel, de l'ordre de 10%, et une possibilité de 25 hectares offerte par la pastille de secteurs d'urbanisation préférentielles. Il convient de préciser que ce sont des possibilités et non une obligation. La commune doit justifier ses besoins avant d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs. La surface urbanisée de référence s'étend sur 135,5 hectares. La commune a donc un potentiel d'ouverture à l'urbanisation de 38,5 hectares (135,5+10% + 25). Il est rappelé qu'il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.

1.4. Historique de la commune

Des puits, silex et une villa gallo-romaine constituent les premières traces d'une occupation humaine du site de la commune.

Au XIe siècle, l'abbaye Saint-Germain-des-Prés de Paris reçoit des comtes de Champagne et de Brie un important domaine s'étendant sur Montry et Esbly, englobant les terres de Saint-Germain, dépendance de Couilly. Ce fief en est séparé à la fin du XIe siècle. À partir de 1100, il forme une cure distincte. Son territoire comprend alors Montry et Esbly, qui sont à leur tour érigés en paroisse respectivement en 1130 et 1185.

Les religieux possèdent une ferme située en plein cœur du village. Le village est situé au carrefour des chemins est - ouest et nord - sud et offre le moyen de traverser le Grand-Morin.

Cette position stratégique entraîne le développement du commerce, de l'artisanat et de l'hôtellerie. Plusieurs moulins à eau fonctionnent dès le XIIIe siècle. En 1801, il existe une importante tannerie-chamoiserie.

Un port, qui fonctionne jusqu'à la première moitié du XXe siècle, a pu être installé grâce à des travaux d'élargissement de la vallée.

La construction de la ligne de chemin de fer (inaugurée en 1902) reliant Esbly à Crécy-la-Chapelle va modifier la vie dans le village. Elle conduit à la disparition progressive des transports par voie d'eau mais entraîne une implantation importante de Parisiens. Le fonctionnement des moulins va s'arrêter définitivement (le dernier vers 1927) et l'activité du Port va cesser vers 1960.

Au XIXe siècle, les berges du Morin sont fréquentées par les peintres. C'est un décret du 14 octobre 1915 qui change le nom de Saint-Germain-lès-Couilly en Saint-Germain-sur-Morin.

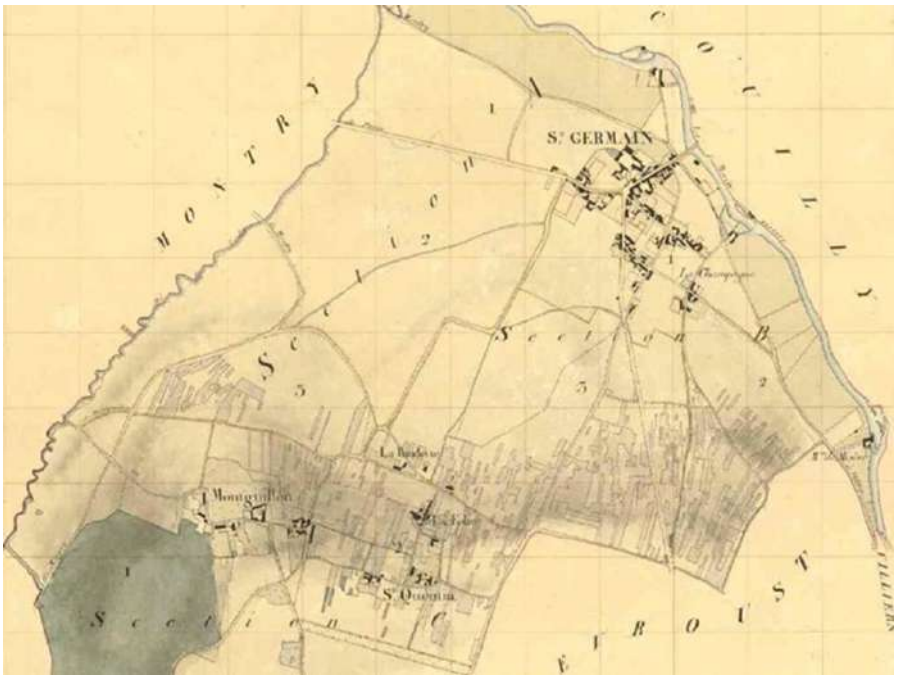


Figure 6 Extrait du cadastre napoléonien (archives départementales 77)

II. LES DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

2.1. L'évolution démographique de la commune

En 2017, la population de la commune compte 3664 habitants.

En analysant les séries historiques de la démographie, on peut constater que, entre 1968 et 1975, il y a eu une forte augmentation de la population (qui a triplé). Entre 1975 et 2008, la croissance de la population communale a été toujours assez soutenue.

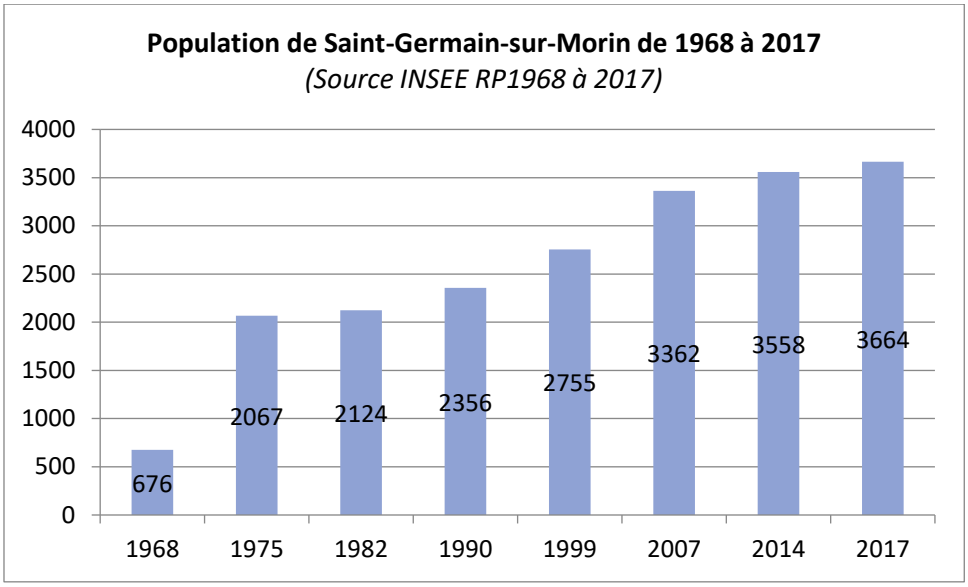


Figure 7 Évolution du nombre d'habitant, INSEE 1968 à 2017

Cela est dû principalement à l'arrivée d'effectifs depuis l'extérieur. Ceci est notamment lié à la proximité de Paris et à la pression foncière qu'elle exerce. Cela étant dit, le solde naturel est en augmentation depuis 1975.

De 2008 à nos jours, la croissance démographique ralentit : la population se stabilise autour de 3850 habitants.

La même tendance est observable aussi au niveau de la population de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération et de la Seine-et-Marne. Cependant, Saint-Germain-sur-Morin se différencie par une densité de population plus élevée par rapport à la moyenne de l'ensemble des communes de la CA VEA et du département.

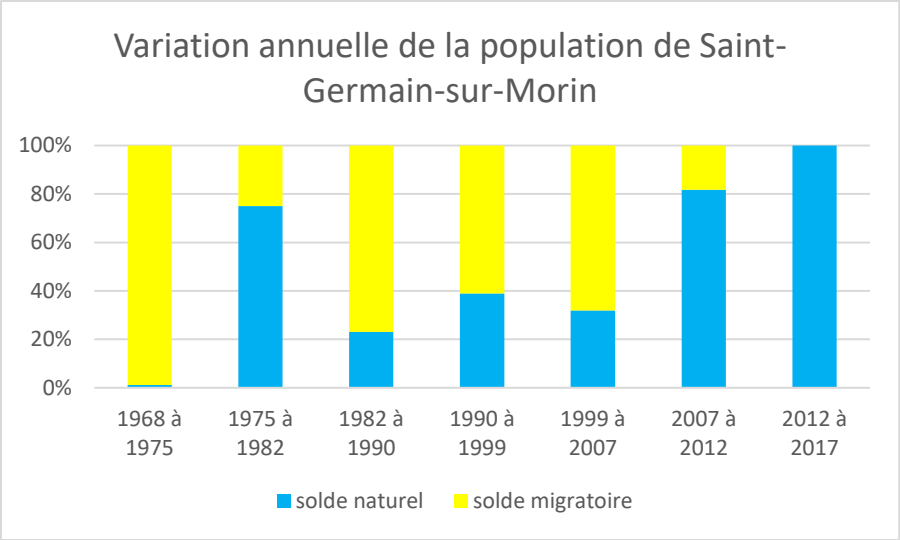


Figure 8 Variation annuel de la population de Saint-Germain-sur-Morin, INSEE 1968 à 2017

Saint-Germain-sur-Morin	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	676	2067	2124	2356	2755	3362	3541	3664
Variation annuelle		+17,4	+0,4	+1,3	+1,8	+2,5	+1	+0,7
due au solde naturel		+0,2	+0,3	+0,3	+0,7	+0,8	+0,9	+0,7
due au solde migratoire		+17,2	+0,1	+1	+1,1	+1,7	+0,2	+0

Le « desserrement des ménages » est un phénomène sociodémographique structurel que l'on observe sur l'ensemble du territoire national. Il s'agit de la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

2.2. Évolution comparée de la répartition de la population par âge de Saint-Germain-sur-Morin avec celle de la Communauté d'Agglomération et du département

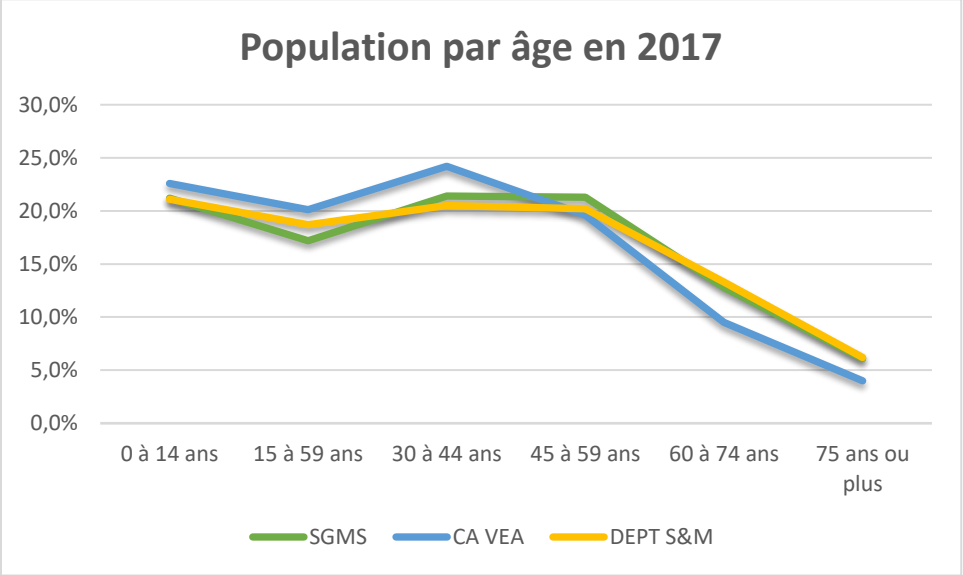


Figure 9 Population par âge, INSEE 2017

On observe que les différents territoires ont une courbe assez similaire. On constate une forte présence de couples avec enfants, et une faible part de personnes âgées de plus de 60 ans.

Il convient tout de même de relativiser ces données, car la population de Saint-Germain-sur-Morin est vieillissante. En effet, on observe une augmentation des tranches d'âge des 45 ans et plus, quand celle des moins de 45 ans diminuent fortement.

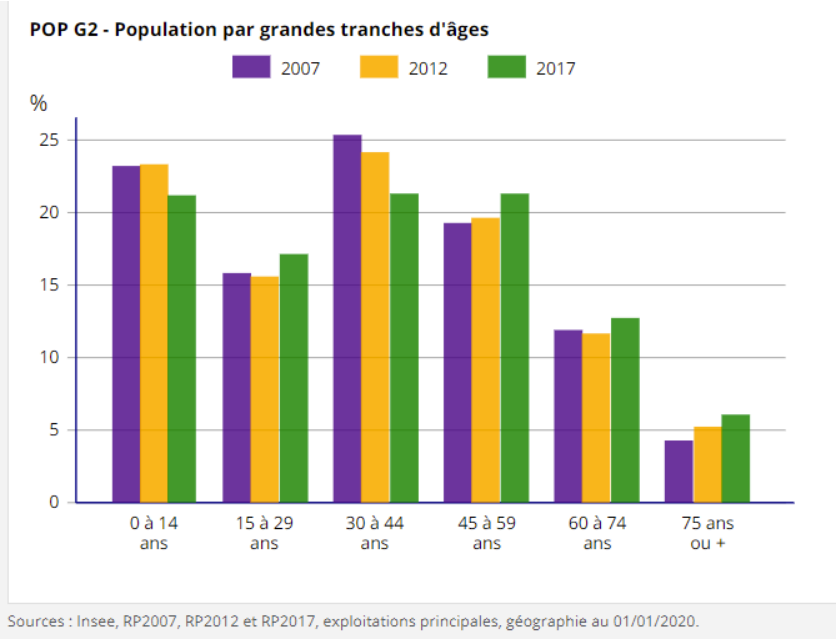


Figure 10 Population par tranche d'âge, INSEE 2007 - 2012 - 2017

2.3. Nombre de personnes par ménages

À Saint Germain-sur-Morin, ce phénomène est présent : la taille moyenne des ménages en 2017 est égale à environ 2,6 occupants par résidence principale. Cette valeur est certes inférieure à celle de 1975 (environ 3,5 occupants), mais également à celle de 1982 et 1990.

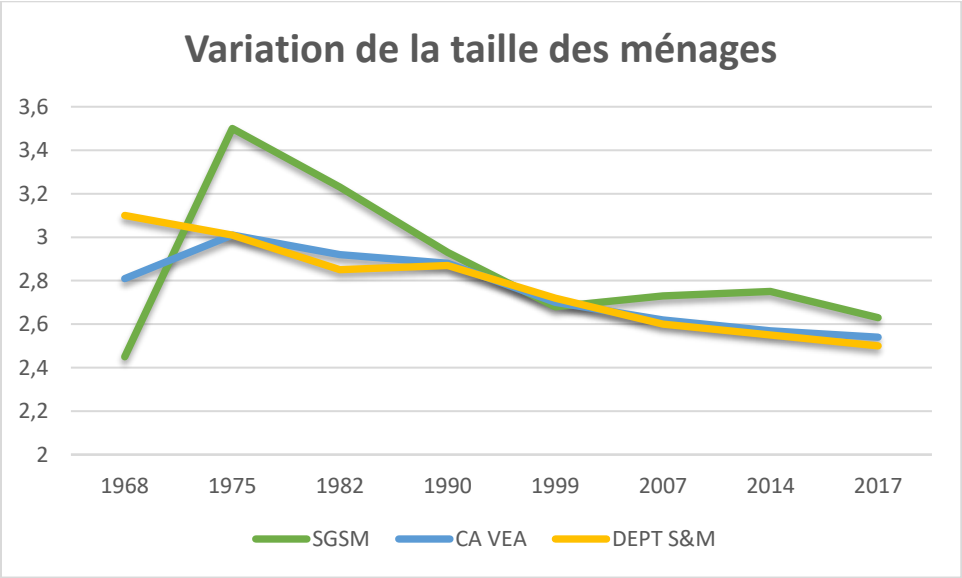


Figure 11 Variation de la taille des ménages, INSEE 1968 à 2017

Toutefois, les données communales sont supérieures à celle de la CA Val d'Europe Agglomération (CA VEA) et du département de Seine-et-Marne (DEPT S&M).

2.4. Les grandes tendances socio-démographiques de Saint-Germain-sur-Morin

Au niveau démographique, la commune a connu deux périodes bien distinctes. Une première phase de croissance entre 1968 et 1975, où la population est passée de 676 à 2067 habitants ; une deuxième phase de croissance entre 1975 et 2017, au cours de laquelle la population passe de 2067 à 3664 habitants, mais de manière plus douce.

Saint-Germain-sur-Morin a un profil de population marquée par une présence importante des jeunes de moins de 14 ans et de leurs parents, présents dans la tranche d'âge des 30-44 ans ; et des 15 à 29 ans et de leurs parents dans la tranche d'âge des 45-59 ans.
La construction de nouvelles habitations n'a pas compensé le départ des jeunes et la baisse du nombre de personnes par ménage.
La forte augmentation de la population, la diminution des tranches d'âges des jeunes de 0 à 14 ans, et des 30 à 45 ans impliquent une nouvelle manière d'appréhender l'aménagement du territoire. L'augmentation des tranches d'âges des 15 à 29 ans, et des 45 ans et plus, impliquent que le territoire ne propose pas de logements adaptés à la population.

Le risque pour la commune est le manque de jeunes actifs et le départ des anciens de la commune.

Il s'agit de répondre à une demande plus complète de petits et grands logements, pour garantir un parcours de vie au sein de la commune. L'enjeu sera alors de maintenir la mixité sociale et intergénérationnelle que reflète les indicateurs à Saint-Germain-sur-Morin.

2.5. Les besoins répertoriés en lien avec le développement démographique

La population étant vieillissante, il convient de permettre le renouvellement de la population. En effet, le départ des plus jeunes risquent d'impacter les services à la population, telle que la fréquentation de l'école primaire.
Aussi, pour répondre à cet objectif, il convient de diversifier l'offre de logements, en développant une offre de plus petits logements, de type T1/T2.

III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LES LOGEMENTS

3.1. Le parc de logement

	2017		Variation annuelle 2014-2017	2014		Variation annuelle 2007-2014	2007	
	Nombre	%		Nombre	%		Nombre	%
Ensemble	1 483	100	+ 1,3%	1 390	100	+ 0,8%	1 302	100
Résidences principale	1378	92,9%	+ 1,3%	1296	93,2%	+ 0,7%	1230	94,5%
Logements secondaires ou occasionnels	13	0,9%	-6,3%	19	1,4%	-3,7%	27	2,1%
Logements vacants	92	6,2%	4,5%	75	5,4%	8,3%	45	3,5%

Figure 12 Parc du logement, INSEE 2007 - 2014 - 2017

Le nombre de logement a augmenté de manière constante en dix ans. Ce ne sont pas que les nouvelles constructions qui ont fait augmenter le nombre de résidences principales, mais également, et principalement, la diminution du nombre de logements secondaires ou occasionnels.

Entre 2014 et 2017, on observe une hausse de la vacance, ce qui est dans la moyenne des 6%, considérée comme le taux de vacance idéal pour garantir le renouvellement de la population. Toutefois, il convient de faire attention à ce que ce taux ne devienne pas problématique par la suite, dans l'évolution de la commune.

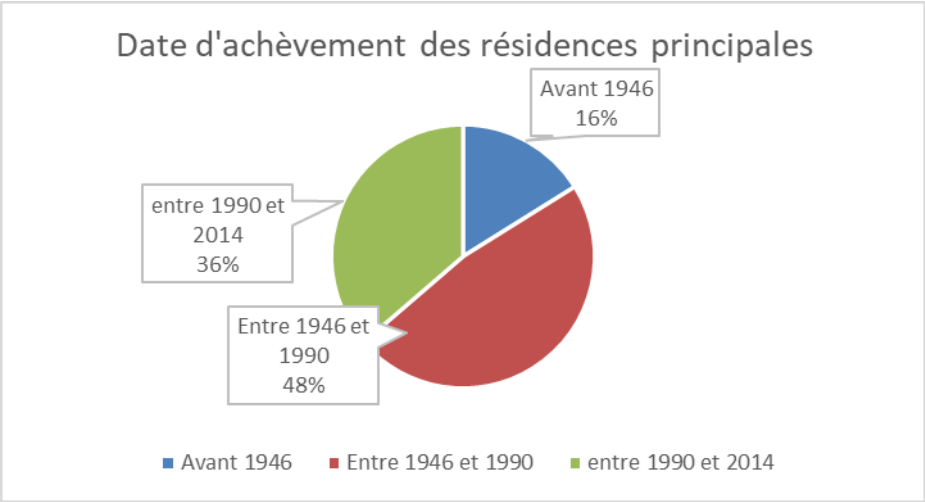


Figure 13 Date d'achèvement des constructions, INSEE 1968 à 2017

Avant 1946, la commune ne compte que peu de logements. On observe entre 1946 et 1990, que la majorité des constructions ont été achevées sur cette période. En effet, cela représente 48%, soit près de la moitié du parc de logements existant sur la commune.
Seulement 36% des constructions à destination de logements ont été construits après 1990. Le rythme des constructions a fortement ralenti. Le parc de logement, en 2014 à Saint-Germain-sur-Morin, est vieillissant. Toutefois, ces données sont à relativiser car depuis 2014, de nouvelles constructions ont été édifiées, ce qui peut faire basculer, peu à peu, cette tendance.

3.2. La typologie et la taille des résidences principales

	2017		2014	
	Nombre	%	Nombre	%
Maison individuelle	1192	81,3	1149	83,4
Appartement	275	18,7	228	16,6

Figure 14 Typologie des logements à Saint-Germain-sur-Morin, INSEE 2014 -2017

CAVEA	2017		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons individuelles	11638	52,80	11012	57,70
Appartements	10401	2,12	8087	42,30

Source : INSEE, RP2012 ; RP2017 - Exploitations principales

Figure 15 Typologie des logements sur la CA VEA, INSEE 2012-2017

Taille des logements	2017		2014	
Ensemble	**1378**	**100**	**1296**	**100**
1 pièce	36	2,6%	28	2,2%
2 pièces	91	6,6%	84	6,5%
3 pièces	176	12,8%	146	11,3%
4 pièces	376	27,3%	343	26,5%
5 pièces ou plus	699	50,7%	695	53,6%

Figure 16 Taille des logements sur Saint-Germain-sur-Morin, INSEE 2014-2017

On constate que le nombre de maison individuelle est très nettement représenté, avec plus de 94% sur le territoire communal.

On constate qu'entre 2014 et 2017, ce sont davantage des maisons individuelles qui ont été construites, par rapport aux appartements. Toutefois, les appartements ont vu leur nombre augmenté en 3 ans (+47).

Les logements de grandes tailles (T4 et T5 ou plus) représentent 80,1% du parc de logements en 2014, et ont légèrement diminué en 2017, atteignant 78%.

La commune dispose de peu de petits logements (T1, T2, T3). Les petits logements tendent à augmenter très légèrement, puisque le nombre s'est vu augmenté de 45 dans la commune.

Le départ des jeunes actifs, et la part des petits logements permet de comprendre que les logements, davantage attendus sur la commune, sont de type T1 ouT2.

3.3. Type d'occupation des résidences principales

	Saint-Germain-sur-Morin	
	Nombre	%
2017		
Ensemble	1378	100,0%
Propriétaire	1126	81,7%
Locataire	186	13,5%
Dont d'un logement HLM loué vide	33	2,4%
Logé gratuitement	66	4,8%
2014		
Ensemble	1296	100
Propriétaire	1081	83,4%
Locataire	146	11,3%
Dont d'un logement HLM loué vide	18	1,4%
Logé gratuitement	70	5,4%

Figure 17 Type d'occupation des logements, INSEE 2014-2017

Saint-Germain-sur-Morin compte un nombre bien plus important de logements occupés par leur propriétaire que ceux occupés par un locataire. Ce nombre est en évolution entre 2014 et 2017. Ainsi, les propriétaires représentent 83,4% en 2014, contre 81,7% en 2017.

Les locataires ont vu leur quantité augmentée, gagnant 2,2 points sur cette période, et ce, grâce à une augmentation de l'offre en logement social.

3.4. Évaluation du besoin en logements

La commune, peu à peu, évolue son parc de logements, notamment avec les nouvelles constructions en 2015 avec la création de 86 logements en collectifs. Le besoin en termes de logements est divers.

Le nombre de maisons individuelles, bien que plus élevé que le nombre d'appartement reste cohérent avec les communes du périurbain.
Toutefois, la proximité avec Marne-la-Vallée, et notamment le parc Disneyland Paris, la diversification de la typologie de logement doit se poursuivre. En effet, la demande sera de plus en plus forte, notamment depuis que la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération.

3.5. Scénarios d'évolution de la population et les besoins en logements induits

Données générales :

En 2014 :
Nombre d'habitants : 3558
Nombre d'emplois : 477
Nombre de logements : 1390
Surface urbanisée de référence : 135,5 hectares
Espace d'habitat de référence : 105,5 hectares
Nombre de personne par ménage : 2,75

En 2017 :
Nombre d'habitants : 3664
Nombre d'emplois : 520
Nombre de logements : 1390

En 2030 :
Nombre de personnes par ménage attendu : 2,60

Pour le calcul de l'évolution du nombre d'élèves :
On considère 0,15 élève par ménage pour les classes de maternelles, et 0,25 élève par ménage en primaire. Le nombre d'élève par classe en 2016 est de 386. Il convient de prendre les données sur 10 ans, afin d'obtenir une estimation au plus proche de la réalité.

Densité à atteindre en 2030 :
Densité humaine (habitants + emplois) : 34,3 (4035/135,5 = 29,8 + 15% = 29,8 + 4,47 =34,3)
Densité de logements : 15,2 (1390/105,5 = 13,2 + 15% = 13,2 + 1,98 =15,2)

Pour mieux appréhender et comprendre les données dans les tableaux, il convient de différencier la population municipale et la population des ménages. Les définitions ci-dessous appartiennent à l'INSEE.

La population municipale :

« *La population municipale comprend les personnes :*
- *ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ;*
- *détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ;*
- *les sans-abri recensées sur le territoire de la commune ;*
- *résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.*

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule. En 1999, c'était le concept de population sans doubles comptes qui correspondait à la notion de population statistique. »

La population des ménages :

« *La population des ménages recouvre l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Elle ne comprend pas les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers et les sans-abris, ni les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, ...).* »

Scénario « au fil de l'eau »

RETROSPECTIF SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN						PROSPECTIF		
	2007		var.an	2014		var.an	2030	
population municipale	3362			3558			3932	
			28			29		
Croissance annuelle			0,81%			0,80%		
solde naturel						25		
en % par an			0,9			0,70%		
solde migratoire						4		
en % par an			0,2			-0,60%		
population des ménages	3362			3664			4049	
taille moyenne des ménages	2,73			2,63			2,60	
taux de desserrement			-0,53%			-0,86%		
parc logements	1302		13	1390			1730	
résidences principales	1230	94%	9	1296	93%		1557	90,0%
résidences secondaires	27	2%	-1	19	1%		69	4,0%
logements vacants	45	3,5%	4	75	5,4%		40	6,0%
				Estimation de la construction (2014-2019)		43	217	
				Construction neuve résiduelle (2019-2030)		12	150	

Figure 18 Scénario "au fil de l'eau"

Pour ce scénario de population, il est repris les données entre 2007 et 2017, que l'on reporte d'ici à 2030. À cet effet, la population augmenterait de 385 habitants. Cela revient à une croissance faible. Cela permet d'envisager un nombre de logement d'environ 1730. Cela correspond à une augmentation de 367 logements par rapport à 2014, mais de 178 logements par rapport à 2017.

Compatibilité du scénario avec le SDRIF :

Avec ce scénario, la densité humaine serait de 33,5 (4552/135,5). La densité de logement serait de 16,4 (1730/105,5).

Bien que ce scénario soit compatible avec la densité de logements attendue d'ici 2030, elle ne l'est pas en ce qui concerne la densité humaine.

Scénario « croissance forte »

RETROSPECTIF SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN						PROSPECTIF		
	2007		var.an	2014		var.an	2030	
population municipale	3362			3558			5159	
			28			123		
Croissance annuelle			*0,81%*			**2,00%**		
solde naturel						28		
en % par an			*0,9*			**0,80%**		
solde migratoire						95		
en % par an			*0,2*			1,20%		
population des ménages	3362			3558			5159	
taille moyenne des ménages	*2,73*			*2,63*			2,55	
taux de desserrement			*-0,53%*			**-0,25%**		
parc logements	1302		*13*	1390			2179	
résidences principales	1230	*94%*	*9*	1296	*93%*		2027	*93,0%*
résidences secondaires	27	*2%*	*-1*	19	*1%*		22	*1,0%*
logements vacants	45	*3,5%*	*5*	79	*5,7%*		131	***6,0%***
				Estimation de la construction (2014-2019)		43	217	
				Construction neuve résiduelle (2017-2030)		46	**604**	

Figure 19 Scénario "Croissance forte"

Une croissance forte est une croissance comptabilisant un fort renouvellement du parc de logement, et ainsi de la population.

Pour ce scénario de population, la croissance annuelle est doublée.

La croissance forte permet d'estimer une croissance de la population menant à environ 5313 habitants. Cela permet d'envisager un nombre de logement d'environ 2085.
Cela correspond à une augmentation de 726 logements par rapport à 2014, et de 698 logements par rapport à 2017.

Compatibilité du scénario avec le SDRIF :

Avec ce scénario, la densité humaine serait de 42,6 (5779/135,5). La densité de logement serait de 19,75 (2084/105,5).

Bien que cette croissance forte réponde aux objectifs de densification humaine et de logements, elle ne correspond pas aux attentes de la commune. En effet, les équipements et les services publics ne pourront absorber une aussi grande arrivée de population en 8 ans.

Accueil scolaire :

Il est attendu pour ce scénario :

- 312 élèves supplémentaires en 10 ans, soit 31 élèves par an en maternelle ;
- 521 élèves supplémentaires en 10 ans, soit 52 élèves par an en primaire.

Cela ferait une augmentation de 83 élèves supplémentaires par an pour l'école, soit quatre classes supplémentaires. Toutefois, ce scénario implique que le nombre d'élève n'augmente pas de manière conséquente, ce qui peut être envisagé, puisque la typologie de logement sera telle, qu'elle accueillera également de nombreuses familles. Le nombre d'élève dans l'école peut tendre à augmenter considérablement, ce qui ne permettrait pas à la commune d'anticiper l'accueil des élèves.

Scénario « croissance maîtrisée »

Une croissance maîtrisée est une croissance comptabilisant un renouvellement modéré du parc de logement, et ainsi de la population.

Ici, la croissance maîtrisée revient à garantir un juste milieu entre le scénario au fil de l'eau, et le scénario de la croissance forte.

RETROSPECTIF SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN						PROSPECTIF		
	2007		var.an	2014		var.an	2030	
population municipale	3362			3558			4536	
			28			75		
Croissance annuelle			0,81%			1,57%		
solde naturel						12		
en % par an			0,9			0,33%		
solde migratoire						64		
en % par an			0,2			1,24%		
population des ménages	3362			3558			4536	
taille moyenne des ménages	2,73			2,63			2,55	
taux de desserrement			-0,53%			0,84%		
parc logements	1302		13	1390			1911	
résidences principales	1230	94%	9	1296	93%		1779	93,1%
résidences secondaires	27	2%	-1	19	1%		19	1,0%
logements vacants	45	3,5%	4	75	5,4%		113	5,9%
				Estimation des constructions (2014-2019)		43	217	
				Construction neuve résiduelle (2019-2030)		25	331	

Figure 20 Scénario "croissance maitrisée"

La croissance maîtrisée permet d'estimer une croissance de la population menant à environ 4500 habitants. Cela permet d'envisager un nombre de logement d'environ 1860.
Cela correspond à une augmentation de 548 logements depuis 2014, et une augmentation de 520 logements depuis 2017.

Compatibilité avec le SDRIF :

Avec ce scénario, la densité humaine serait de 37,8 (5121/135,5). La densité de logements serait de 17,9 (1889/105,5).

Ce scénario correspond davantage à ce qui peut être attendue et absorbée par les équipements communaux.

Accueil scolaire :

- 278 élèves supplémentaires en 10 ans, soit 28 élèves par an en maternelle ;
- 464 élèves supplémentaires en 10 ans, soit 46 élèves par an en primaire.

Cela ferait une augmentation de 74 élèves par an pour l'école, soit environ 3 classes supplémentaires. Ce scénario permet de tenir compte d'une potentielle augmentation supérieure à celle prévue, en laissant la possibilité d'accueil du plus du double d'élèves, soit presque trois classes de marge. La croissance modérée permet de prévoir, avec une marge d'erreur assez faible, la projection de la population d'ici 2030.
Toutefois, au vu de la capacité scolaire actuelle, il semblerait qu'un agrandissement de l'école ou sa reconstruction soit nécessaire pour pouvoir accueillir les nouveaux élèves.

3.6. Synthèse des données sur l'habitat et les perspectives d'évolution

L'habitat est vieillissant puisque 64% date d'avant 1990. La commune est composée d'environ 81% d'habitat pavillonnaire, dont 50% dispose de 5 pièces ou plus. Peu de petits logements sont répertoriés, puisque les T3 et mois ne représentent que 22% du parc de logements.
Parmi les ménages, ce sont 81,7% de propriétaires, contre 13,5% de locataires.
Les besoins en logement se font ressentir, et la proximité géographique des secteurs d'emplois et des grands axes, et depuis peu le besoin grandissant de respiration et de disposer d'un extérieur (lié à la crise sanitaire de la Covid-19) amènent des tensions sur le marché immobilier.

Il convient de combler les dents creuses et de privilégier le renouvellement urbain avant d'envisager la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

IV. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

4.1. La population active

Les indicateurs suivants permettent d'analyser les caractéristiques socio-économiques de la population :

- Le **taux d'activité** est le rapport entre la population active et celle totale : il représente la proportion de population potentiellement active (notamment les tranches d'âges de 15 ans ou plus).
- Le **taux d'emploi** constitue un indicateur du nombre d'emplois offert par l'aire d'études et donc de sa vitalité économique ; il ne préjuge pas du niveau de l'emploi sur place de la population active locale.
- Le **taux de chômage** représente la part de chômeurs par rapport à l'ensemble des actifs.

Saint-Germain-sur-Morin		CA VEA	Seine-et-Marne
Actifs 2012 %	Actifs 2017 %	Actifs 2017 %	Actifs 2017 %
78	79,2	81	76,4

Figure 21 Nombre d'actif en 2012 et 2017

Entre 2012 et 2017, l'effectif de la population active a augmenté, et plus rapidement que l'effectif de la population inactive. Le taux d'activité de la population de Saint-Germain-sur-Morin a connu une augmentation sur cette période, passant de 78% à 79,2%. Ce taux est plus élevé que la moyenne départementale mais en-deçà de la moyenne de l'intercommunalité.

Le taux de chômage connait une légère augmentation entre 2012 et 2017 (+1,2%) passant à 7,1% de la population âgée de 15 à 64 ans. Il est inférieur à celui de la communauté d'agglomération (8,4% en 2017), et à celui du département (11,5% en 2017).

4.2. Le profil socio-professionnel

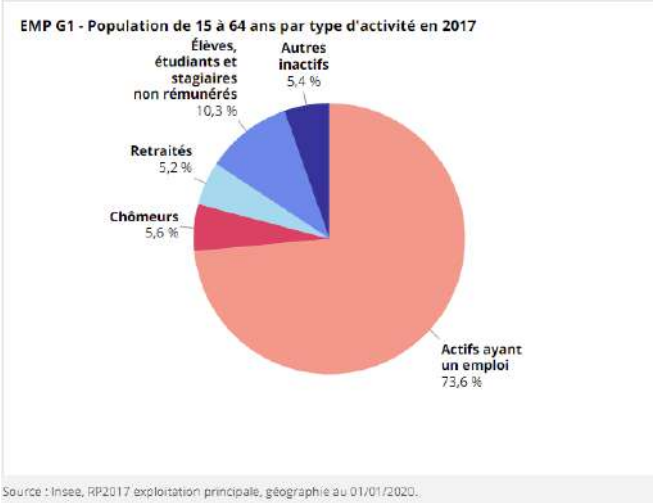


Figure 22 Saint-Germain-sur-Morin

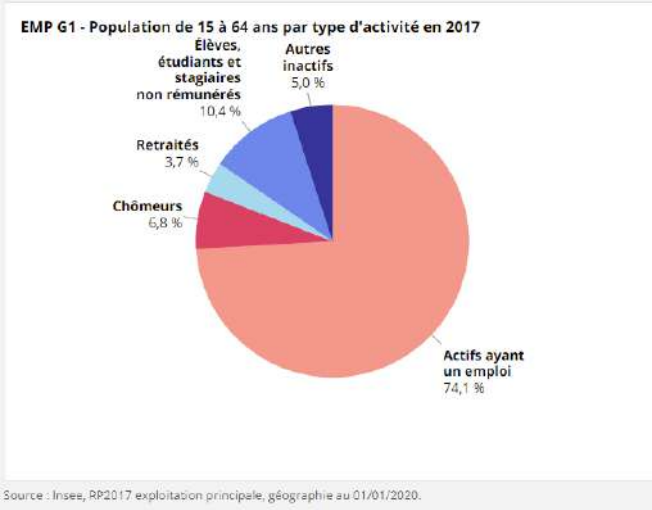


Figure 23 Val d'Europe Agglomération

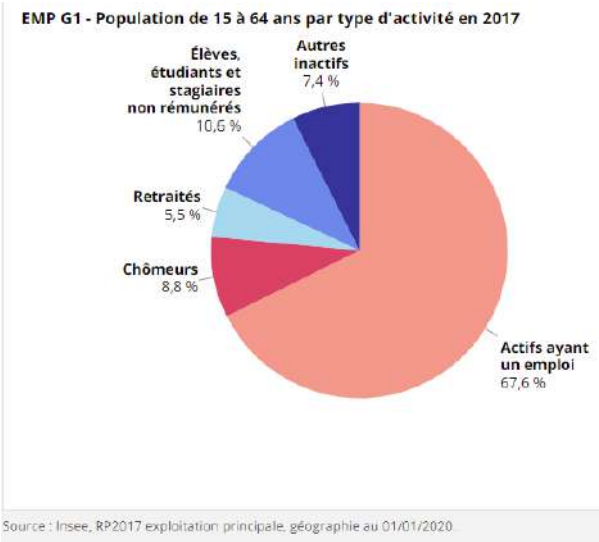


Figure 24 Département de Seine-et-Marne

À travers la comparaison des diagrammes circulaires ci-dessus, on constate que Saint-Germain-sur-Morin accueille une population plutôt favorisée, puisque la part d'actifs ayant un emploi représente presque les ¾ de la population, et reste assez similaire à l'intercommunalité, et au-delà du département.

Par rapport aux échelles d'étude, Saint-Germain-sur-Morin concentre un taux d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérées dans la tendance de l'intercommunalité et du département.

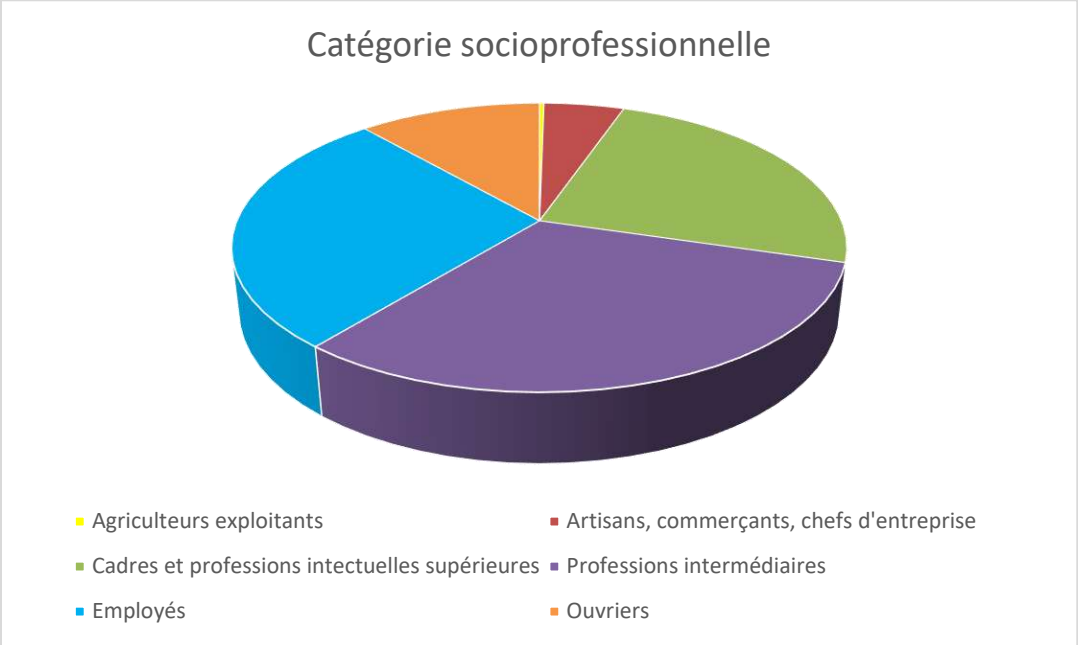


Figure 25 Catégorie socioprofessionnelle des actifs à Saint-Germain-sur-Morin

La population active de Saint-Germain-sur-Morin est largement concernée par les professions intermédiaires, employés et cadres.

4.3. Emploi et secteurs d'activités

	Saint-Germain-sur-Morin		CA VEA	Seine et Marne
	2012	2017	2017	2017
Nombre d'emplois dans la zone	461	520	30 514	459 112
Actif ayant un emploi résidant dans la zone	1679	1766	25 339	621 863
Indicateur de concentration de l'emploi	27,5	29,5	120,4	73,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,7%	65,8%	71,5%	63,4%
Taux de chômage des actifs de 15 à 64 ans en %	5,9%	7,1%	8,4%	11,5%

Figure 26 Répartition des actifs et du chômage à Saint-Germain-sur-Morin, INSEE 2012-2017

En 2017, 1766 saint-germinois âgés de 15 ans ou plus avaient un emploi, tandis que la commune n'accueillait que 520 emplois sur son territoire. 211 actifs travaillent dans la commune en 2017.

Le rapport entre le nombre d'actif et le nombre d'emplois au sein d'une même zone est appelé « indicateur de concentration d'emploi ». Il est de 29,5 à Saint-Germain-sur-Morin en 2017, et a connu une légère augmentation par rapport à 2012. On peut considérer qu'il a augmenté au rythme du nombre d'actifs.
Ce taux est très faible par rapport à la communauté d'agglomération (120,4 en 2017), mais est supérieur au taux du département (18,8%).

Dans le contexte de ville à prédominante résidentielle qu'est celle de Saint Germain-sur-Morin, l'évolution du tissu économique impacte fortement le taux d'emploi. L'augmentation du nombre d'actifs a également une incidence sur le taux d'emploi (à emplois constants).

Au cours du temps, la croissance/diminution du nombre d'emplois n'entraine pas forcement une variation conséquente du nombre des chômeurs, ni constitue un frein à l'augmentation de la population active : cela est lié à la recherche d'un emploi en dehors des limites communales.
Effectivement, Saint Germain-sur-Morin apparaît comme une commune essentiellement résidentielle, la population active occupant en majorité un emploi à l'extérieur (voir le paragraphe suivant).

Les évolutions, en termes de migrations domicile – travail, sont marquées avant tout par un fort décalage entre les flux sortants (très élevés et en légère croissance) et les flux entrants (beaucoup plus faibles et en décroissance).

La part des actifs travaillant à l'extérieur, constituant environ 88 % des flux domicile-travail totaux de la commune en 2013, a augmenté depuis 1990.

Les actifs de la Commune se dirigent essentiellement vers :

- Paris (219 actifs y travaillent en 1999) ;
- Meaux (120 actifs en 1999) ;
- Chessy (79 actifs en 1999), Lagny-sur-Marne (64), Noisy-le-Grand (32).

La part des actifs travaillant à l'intérieur du périmètre communal (« flux internes ») a diminué fortement entre 1990 et 2008. Cependant, depuis 2008, leur part est en légère croissance.

Quant aux « flux entrants », l'attractivité de la commune diminue entre 1982 et 1990. Ensuite, au contraire, la part des flux entrants augmente puis se stabilise depuis 1999.

Ces constats mettent en évidence, d'une part, l'attractivité résidentielle du territoire. D'une part, la forte proportion de flux sortants soulève la problématique des migrations pendulaires.

Migration domicile - travail 1990					
Commune de résidence	**Commune de travail**	**Effectifs**	**Commune de résidence**	**Commune de travail**	**Effectifs**
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	PARIS	267	MEAUX	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	19
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	MEAUX	100	COUILLY-PONT-AUX-DAMES	SAINT GERMAIN SUR-MORIN	13
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	LAGNY-SUR-MARNE	52	MONTRY	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	10
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	COUILLY-PONT-AUX-DAMES	21	CRECY-LA-CHAPELLE	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	8
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CRECY-LA-CHAPELLE	20	LAGNY-SUR-MARNE	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	8
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	ESBLY	18	QUINCY-VOISINS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	8
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CHELLES	16	VILLIERS-SUR-MORIN	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	8
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	ROISSY-EN-FRANCE	16	NANTEUIL-LES-MEAUX	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	6
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	QUNICY-VOISINS	14	BOULEURS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	NOISY-LE-GRAND	12	CHELLES	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	MONTRY	11	ESBLY	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CLAYE-SOUILLY	10	VOULANGIS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	3
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CONDE-SAINTE-LIBIAIRE	10		**Entrants totaux**	**98**
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	*autres communes…*	*236*	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	209
	Sortants totaux	**803**		**Internes totaux**	**209**
			NB : les données de 1990 ne prennent en compte que les déplacements supérieurs à 3		

Migration domicile - travail 1999					
Commune de résidence	**Commune de travail**	**Effectifs**	**Commune de résidence**	**Commune de travail**	**Effectifs**
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	PARIS	219	MEAUX	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	18
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	MEAUX	120	CRECY-LA-CHAPELLE	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	16
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CHESSY	79	MONTRY	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	12
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	LAGNY-SUR-MARNE	64	COUILLY-PONT-AUX-DAMES	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	10
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	NOISY-LE-GRAND	32	QUINCY-VOISINS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	10
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CRECY-LA-CHAPELLE	22	ESBLY	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	9
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	LOGNES	21	VILLIERS-SUR-MORIN	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	7
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	TORCY	19	NANTEUIL-LES-MEAUX	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	6
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	COUTEVROULT	18	COULOMMIERS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	ROISSY-EN-FRANCE	18	MOUROUX	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	NOISIEL	17	TRILPORT	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	5
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	BUSSY-SAINT-GEORGES	14	BOULEURS	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	4
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CHELLES	14	*autres communes…*	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	*102*
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	CLAYE-SOUILLY	14		**Entrants totaux**	**209**
SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	*autres communes…*	*491*	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	SAINT GERMAIN-SUR-MORIN	162
Sortants totaux		**1162**		**Internes totaux**	**162**

Figure 27 Nombre de mouvements pendulaires à Saint-Germain-sur-Morin

Le tissu essentiellement résidentiel de la commune comporte cependant 277 établissements actifs en 2013 (source INSEE).
On note la part prééminente des commerces, transports et services privés dans le fonctionnement de l'économie locale (avec presque 70% des établissements), ce qui témoigne d'une économie résidentielle active.
Le secteur de la construction (14%) et de l'administration (13%) sont également bien représentés.
Les autres activités sont plus marginales (par rapport au nombre d'établissements actifs dans la commune) : 11 établissements sont liés au secteur industriel et 2 au secteur agricole.

La plupart des entreprises (78%) comptent zéro salarié : ce sont des autoentrepreneurs. Parmi les établissements comptant un ou plusieurs salariés, il s'agit essentiellement de petites entreprises (moins de 10 salariés).
L'économie locale est portée par des entrepreneurs indépendants ou des unités de petite taille. Le PLU peut être l'occasion pour réfléchir à leur possibilité de développement et à conforter leur implantation au sein du territoire communal.

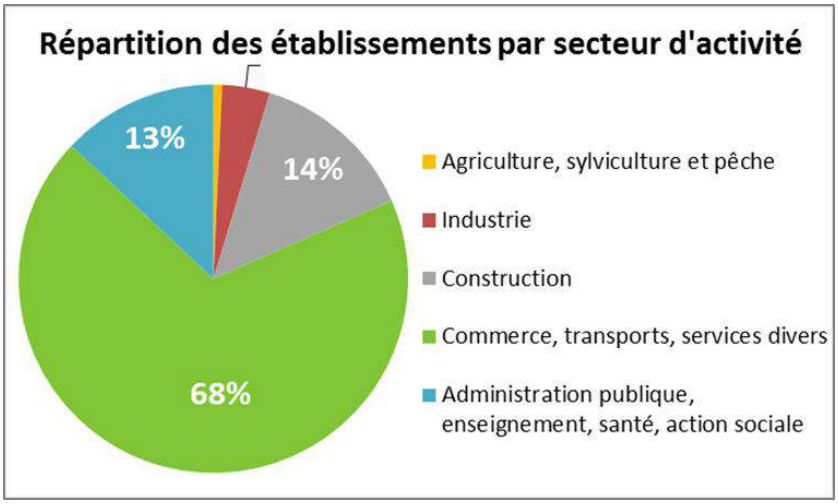


Figure 28 Répartition des établissements par secteur d'activité

Données 2013 par secteur d'activité	Répartition des établissements						Postes salariés	
Saint Germain-sur-Morin	Nb total	%	0 salariés	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	Nb total	%
Ensemble	**277**	**100%**	**215**	**52**	**7**	**3**	**329**	**100%**
Agriculture, sylviculture et pêche	2	1%	2	0	0	0	0	0%
Industrie	11	4%	9	1	1	0	19	6%
Construction	38	14%	31	6	1	0	38	12%
Commerce, transports, services divers	190	69%	146	42	2	0	138	42%
dont commerce et réparation automobile	*37*	*13%*	*29*	*7*	*1*	*0*	*28*	*9%*
Administration publique, enseignement, santé,…	36	13%	27	3	3	3	134	41%

4.4. Les zones d'activités économiques

Nom	Adresse	Nom	Adresse
Les hauts de Montguillon - Chambres d'hôtes	22 rue Saint Quentin Montguillon	Façadier*	2 chemin des Vieilles Vignes
La rose des vents – chambre d'hôtes	8, sente des Jardins - Montguillon	Onglerie*	40 rue de Paris
Ostéopathe	24 place de la Mairie	Bureau de poste*	50 rue de Paris
Plombier	38 rue de Montaumer	Promoteur immobilier*	44 rue de Paris
Société de dépannage	14 chemin des Jouvignes	Laverie pressing*	46 rue de Paris
Société de rempaillage	10 chemin des Vieilles Vignes	Salon de coiffure*	48 rue de Paris
Location de voitures	46 rue de Paris	Station-service*	62 rue de Paris
Restauration rapide	46 rue de Paris	Restaurant*	1 rue de Melun
Cabinet dentaire	24 place de la Mairie	Restaurant*	5 rue de Melun
Kinésithérapeute	14 rue du Général de Gaulle	Salon de coiffure*	3 rue de Melun
Epicerie	6 rue J. Jaurès	Boulangerie*	31 rue de Paris

Restaurant	21 rue de Paris	Café – restaurant*	29 rue de Paris
Agence immobilière	21 rue de Paris	Auto-école*	15 rue de Paris
Cabinet infirmier	2 place de la Mairie	Vente d'électroménager*	9 rue de Paris
Entreprise d'électricité générale	9 rue de Paris	Pralines et chocolats*	7 rue de Paris
Banque	20 rue de Paris	Banque*	2 rue de Paris
Opticien	20 rue de Paris	Agence immobilière*	2 rue de Paris
Cabinet médical	20 rue de Paris	Bar-tabac*	8 rue de Paris
Agence immobilière	20 rue de Paris	Fleuriste*	12 rue de Paris
Cabinet médical	30 rue du Gal de Gaulle	Restaurant*	18 rue de Paris
Domiciliation d'entreprises	30 rue du Gal de Gaulle	Salon de coiffure*	18 bis rue de Paris
Médecin	14 rue du Gal de Gaulle	Pizzeria*	19 rue de Paris
Marché (stands de primeurs…)	Rue du Marché	Laboratoire médical*	20 rue de Paris
Entreprise de peintures	22 rue Mondet	Boulangerie – pâtisserie*	31 rue de Paris
Soins énergétiques	2 place de la Mairie	Carrosserie et peinture automobile*	37 rue de Paris
Entreprise de plomberie, chauffage	57 rue de Paris	Pizzeria*	38 rue de Paris
Leader Price*	50 rue de Paris	Agence immobilière*	38 rue de Paris
Centre équestre*	Chemin du canal	Pharmacie*	20 rue de Paris
Cordonnerie*	35 rue de l'Abbaye	Restaurant*	Place de la Mairie
Entreprise de terrassement*	13 chemin de Grignon	Banque*	12/16 Place de la Mairie
Entreprise d'élagage*	19 chemin de Grignon	Supérette*	18 Place de la Mairie
Paysagiste*	22 rue Louis Douvizie	Institut de beauté*	24 Place de la Mairie
Graveur*	62 chemin des Boulangers	Opticien*	26 Place de la Mairie
Electricien*	Avenue Waldeck Rousseau	Informatique*	30 rue du Gal de Gaulle
Toiletteur*	5 Chemin des Hacots	Restaurant	2 rue du Marché
Administrateur de biens immobiliers	2 bis rue du Marché		

La plupart des commerces sont localisés dans le centre-bourg, soit dans la zone commerciale à l'ouest de la commune, le long de la rue de Paris.
Le marché qui a lieu le mercredi et le dimanche matin est une attraction à l'échelle cantonale. La nouvelle délégation de service public permet au matériel d'être stocké sur place.

Saint Germain-sur-Morin	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune (nombre)	2	1	2
Superficie agricole utilisée (ha)	31	21	22
Superficie en terres labourables (ha)	nr	nr	nr
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	7	1	0

Tableau 1 Nombre d'exploitants agricoles à saint-Germain-sur-Morin

Figure 29 Photographie des secteurs accueillant commerces, artisans et services à la population

4.1.1. L'activité agricole à Saint Germain-sur-Morin

L'agriculture occupe environ 251 ha, c'est-à-dire 52 % de la surface du territoire.

En analysant les données disponibles en 2012, on constate que le blé tendre représente la majorité des cultures en termes de surfaces, suivis par l'orge et le colza. Mais dans le territoire on cultive également le maïs et d'autres céréales. Il s'agit principalement de grandes cultures, mais des surfaces ponctuelles en prairie ont aussi pu être repérées, notamment à Montguillon.
En raison de la diversité des terres, les cultures peuvent être variées. Les alluvions conviennent à la culture maraîchère, tandis que les limons de plateaux se prêtent à la culture des céréales et de la betterave.

Saint-Germain se trouve en effet à cheval sur deux entités à vocation agricole :

- la Brie laitière sur le plateau (vache laitière et production de Brie),

- les vallées de la Marne et du Grand Morin (agriculture diversifiée).

Saint-Germain possède ainsi une occupation agricole importante. Les cultures sont disposées sur le plateau, sur le coteau et dans la vallée sur de grandes parcelles rectangulaires.

Elles forment un ensemble continu dans lequel on distingue quelques boisements, au niveau du coteau.

Figure 30 Registre Parcellaire Graphique (RPG) en 2012 (Géoportail)

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège dans la Commune est stable (c'est-à-dire 2 exploitations). Aujourd'hui, Les terres agricoles de Saint-Germain-sur-Morin sont gérées par 3 exploitants, qui ont leur siège en dehors de la Commune (sources communales).

A l'échelle du département et de la région la tendance observée est celle d'une diminution des exploitations agricoles et du nombre d'actifs travaillant dans le domaine.

Quant à l'activité d'élevage, on peut noter une chute de celle-ci entre 1988 et 2000 (voir le tableau ci-dessous).

Tableau : Synthèse des résultats des recensements agricoles 1988-2010.
Source : Recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010 (agreste.agriculture.gouv.fr).

Définitions

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

Exploitation agricole : unité économique qui participe à la production agricole, qui atteint une certaine dimension (1 ha de superficie agricole utilisée ou 20 ares de cultures spécialisées ou 1 vache ou 6 brebis-mères ou une production supérieure à 5 veaux de batterie.) et de gestion courante indépendante.

4.5. Les besoins répertoriés en matière de développement économique

En matière de développement économique, la commune doit pouvoir préserver les entreprises situées dans le bourg. Plus qu'un besoin économique pour la commune, ils participent au dynamisme de la vie locale pour la population. Toutefois, l'indicateur de concentration d'emplois est peu élevé. Il conviendrait de développer l'emploi, afin d'offrir de nouvelles possibilités à la population. Il conviendra de faire attention aux types d'entreprises qui s'installent sur le territoire, limitant ainsi une concurrence trop forte au détriment des entreprises existantes dans le bourg.

4.6. Revenus des ménages et potentiel financier de la commune

Le potentiel financier remplace depuis 2005 le potentiel fiscal comme élément de mesure de la richesse théorique d'une commune. Ce potentiel financier est égal au potentiel fiscal, auquel est ajoutée la dotation forfaitaire de la DGF provenant de l'État, perçue comme la commune l'année précédente.
Ce potentiel fiscal permet ainsi de prendre en compte l'ensemble des ressources stables d'une collectivité au-delà de sa capacité à mobiliser des ressources fiscales (potentiel fiscal).

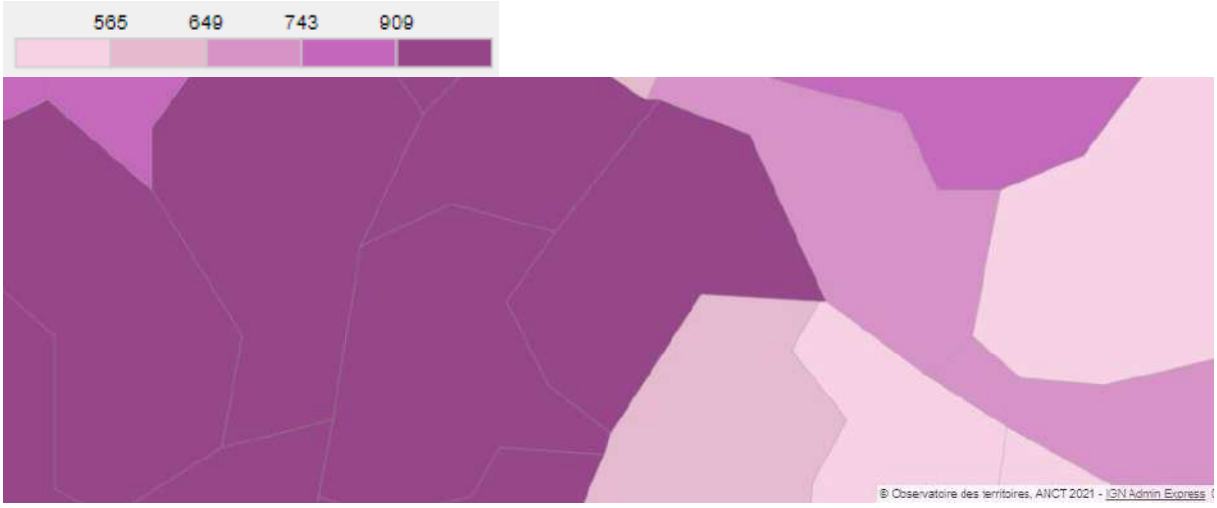


Figure 31 Potentiel financier sur Saint-Germain-sur-Morin

En 2021, le potentiel financier de la commune est le plus faible des communes du Val d'Europe, il est de 1226€ par habitant. Saint-Germain-sur-Morin est considéré comme l'une des communes les moins aisées de son environnement. Ses capacités d'investissement et les moyens utilisés pour le fonctionnement de ses équipements sont globalement assez importants.

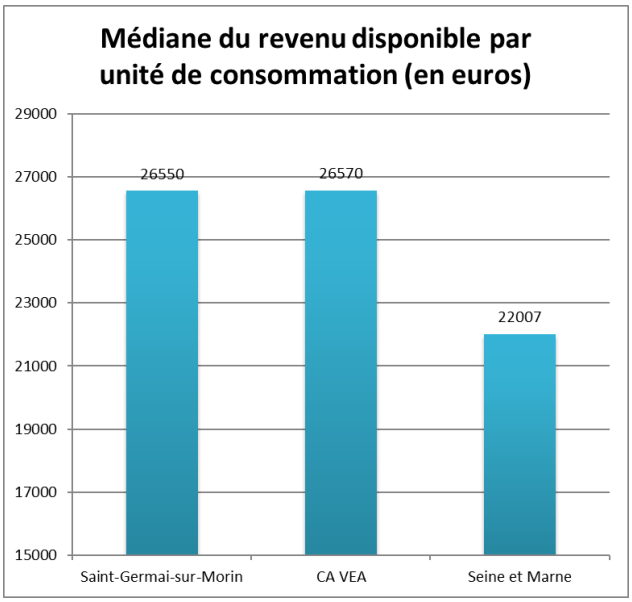


Figure 32 Revenu médian à Saint-Germain-sur-Morin

Le revenu disponible par habitant est élevé : il est nettement supérieur à la moyenne du département.
Toutefois, il est quasi similaire au revenu médiant de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération.

4.7. Synthèse des données socio-économiques : perspective d'évolution

Le nombre d'emplois et d'entreprises sur le territoire communal est assez important. Toutefois, il est observé, de plus en plus, la disparition des commerces et artisans de proximité, laissant place à des emmurements, pour la création de logements.

Il convient de sauvegarder ces commerces et artisans de proximité, qui bien qu'il soit fournisseur d'emplois, participent également à la dynamique sociale de la commune.

V. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

5.1. Les modes de déplacements

Il n'existe pas de Plan Local de Déplacement à l'échelle de la communauté d'agglomération.

<u>Les déplacements domicile – travail</u>

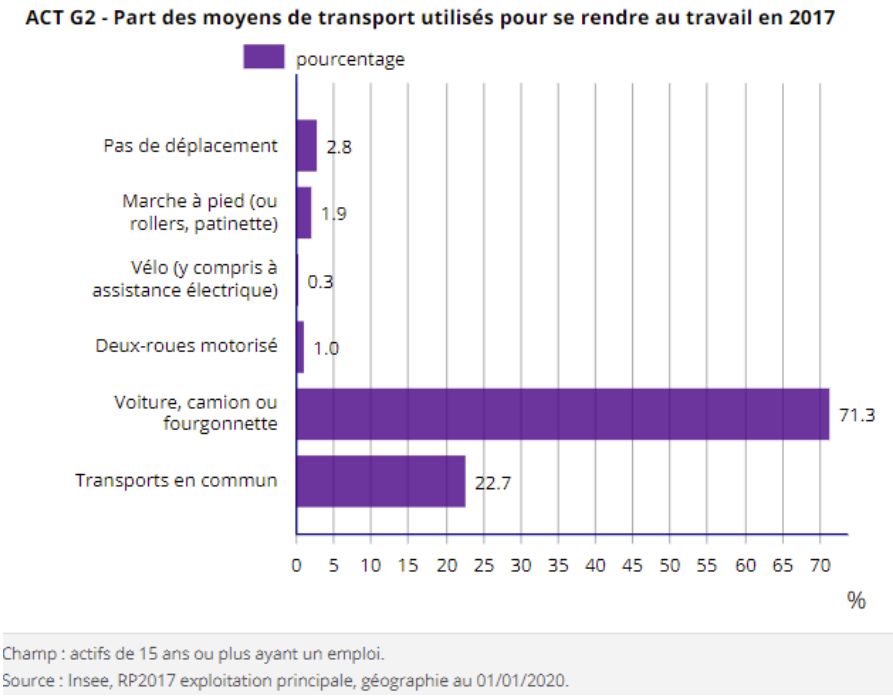


Figure 33 Mode de déplacement pendulaire à Saint-Germain-sur-Morin

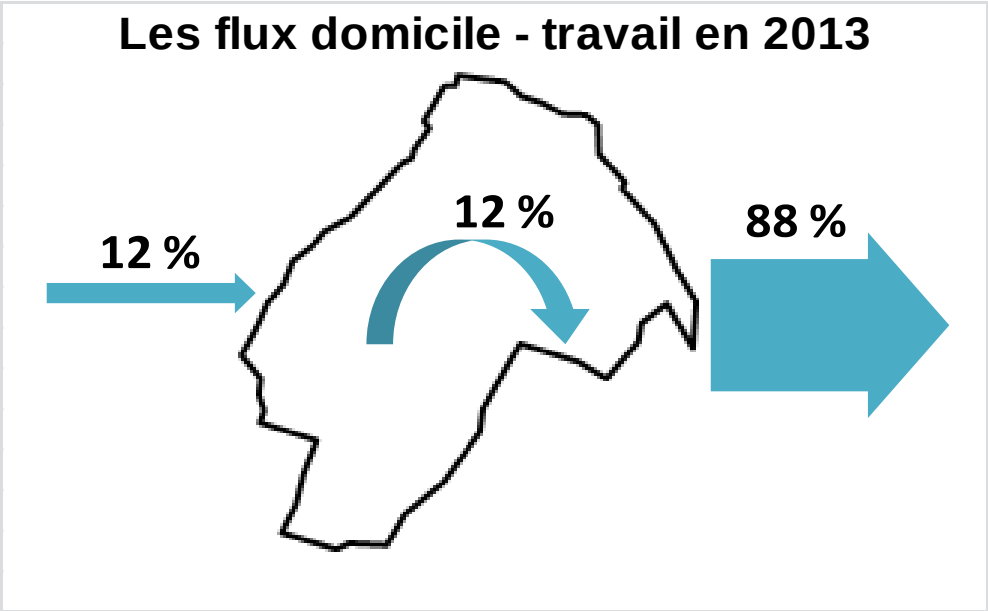


Figure 34 Les flux pendulaire à Saint-Germain-sur-Morin en 2013

Les évolutions, en termes de migrations domicile – travail, sont marquées avant tout par un fort décalage entre les flux sortants (très élevés et en légère croissance) et les flux entrants (beaucoup plus faibles et en décroissance).

La part des actifs travaillant à l'extérieur, constituant environ 88 % des flux domicile-travail totaux de la commune en 2013, a augmenté depuis 1990.

Les actifs de la Commune se dirigent essentiellement vers :

- Paris (219 actifs y travaillent en 1999) ;
- Meaux (120 actifs en 1999) ;
- Chessy (79 actifs en 1999), Lagny-sur-Marne (64), Noisy-le-Grand (32).

La part des actifs travaillant à l'intérieur du périmètre communal (« flux internes ») a diminué fortement entre 1990 et 2008. Cependant, depuis 2008, leur part est en légère croissance.
Quant aux « flux entrants », l'attractivité de la commune diminue entre 1982 et 1990. Ensuite, au contraire, la part des flux entrants augmente puis se stabilise depuis 1999.
Ces constats mettent en évidence, d'une part, l'attractivité résidentielle du territoire. D'une part, la forte proportion de flux sortants soulève la problématique des migrations pendulaires.

Les déplacements liés aux équipements

La commune assure la scolarisation des élèves de maternelles et d'élémentaires. L'école, initialement située au cœur du bourg, se retrouve excentrer avec les extensions qui ont eu lieu ces dernières décennies. Peu de places de stationnement sont accessibles aux alentours de l'école, impliquant son accessibilité quasi uniquement à pied. Les trottoirs sont peu larges mais sécuriser aux alentours de l'école.

Les équipements sportifs de la commune se situe au cœur du territoire. Ils sont essentiellement accessibles en voiture, disposant d'un parking. Les trottoirs sont très étroits et empruntés par les véhicules s'y stationnant.

La commune ne dispose pas de piste ou bande cyclables permettant de sécuriser les déplacements en vélo, notamment vers le collège ou la gare.

Le collège permet d'offrir une scolarité quasi complète sur le territoire communal. Il a une capacité d'accueil de 600 élèves. Le parking devant le collège fonctionne davantage comme un dépose minute. Il dispose d'une gare routière, mais seuls trois bus le desservent : ligne 7, 13B et 70.

La sécurisation des déplacements piétons et cycles vers les établissements scolaires, arrêts de bus, gare ferroviaire, et équipements de la commune présente un enjeu en termes de limitation du recours à la voiture individuelle.

Les déplacements liés aux véhicules agricoles

Les exploitations agricoles ont été consultés, pour comprendre leur besoin et leurs difficultés de circulation au sein du territoire communal.
Trois points ont été révélés difficilement praticables par les engins agricoles :

Figure 35 Route de Magny, Saint-Germain-sur-Morin - Magny-le-Hongre, Maps

Ce point se situe entre la commune de Magny-le-Hongre et Saint-Germain-sur-Morin, sur la route de Magny. Toutefois, la partie étroite commune présentée ci-dessous est sur le territoire de Magny-le-Hongre. La commune, de son côté, ne doit pas créer de nouvelles difficultés sur ce trajet.

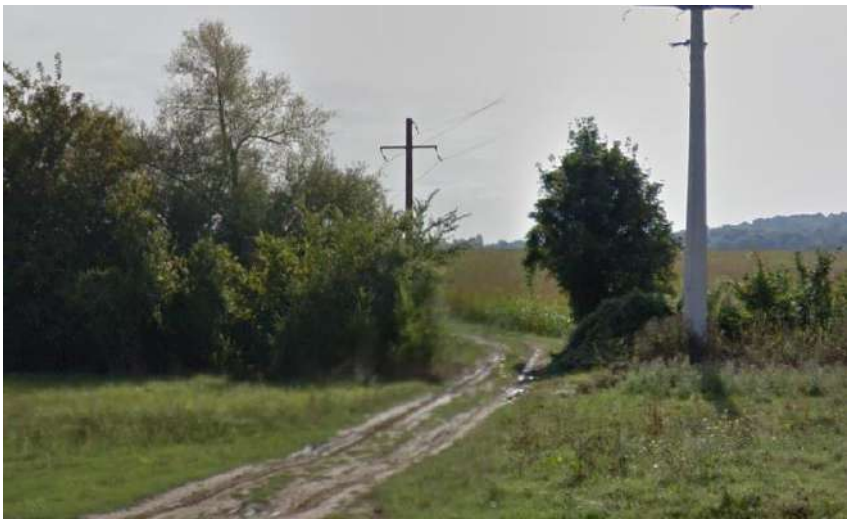


Figure 36 Chemin reliant Montry à Saint-Germain-sur-Morin

Ce point se situe sur la commune de Montry. La présence des boisements créés un passage étroit. Ces boisements sont la ripisylve du ru du Lochy. La commune ne peut malheureusement pas intervenir sur ce point.

Figure 37 Rue de Melun - Saint-Germain-sur-Morin

Ce point se situe sur la route de Melun à Saint-Germain-sur-Morin. En effet, le petit terreplein central, bien que non impactant pour les véhicules légers, peut s'avérer un obstacle pour les poids lourds ou les engins agricoles. La commune est consciente que les panneaux qui s'y érigent ne permettent pas non plus de le « survoler ». La route de Melun est une route départementale, sa gestion n'est donc pas communale. Toutefois, la commune doit veiller à ce que la situation n'empire pas.

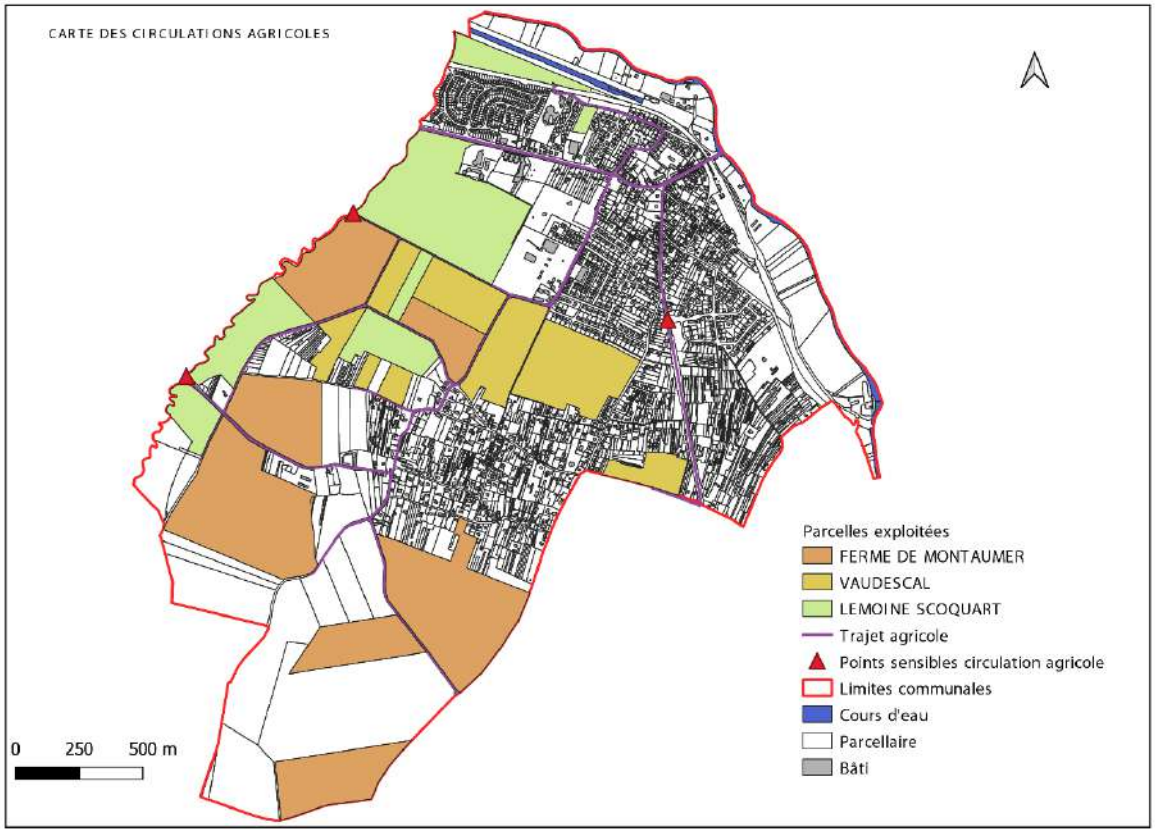


Figure 38 Carte résumée de l'enquête auprès des exploitants agricoles

Les éléments qui reviennent est une crainte d'une évolution sur les terres agricoles sans pouvoir intervenir dans la concertation. En effet, deux des trois exploitants agricoles font la remarque de l'expropriation ou de prise de terres agricoles sans discussion en amont.

5.2. Les transports en commun

La gare de Couilly-Saint-Germain Quincy est située à l'est du centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin, près du Grand-Morin. La ligne de chemin de fer est orientée ouest-est et suit la vallée du Morin en passant sur le coteau sud à une altitude d'environ 50 m. Sa construction au XIXe siècle s'est accompagnée de la construction d'habitations typiques dans ce quartier.

Elle se situe :

- À 7 min en train d'Esbly via la ligne Transilien Esbly - Crécy-la-Chapelle (réseau Paris-est via Esbly), qui relie Paris gare de l'Est en 32 min,
- À 4 km (8 min) en voiture, de la gare d'Esbly,
- À 8 km (12 min) de la gare TGV de Chessy-Marne-la-Vallée, qui est desservie par les TGV, Thalys et Eurostar qui permettent de rejoindre Lille en 1h, Lyon en 1h45, Bruxelles en 2h, Londres en 2h40 et Marseille en 3h15,
- À 47 km (40 min) de la gare de Paris-est, point de départ de la LGV Est qui permet de rejoindre Strasbourg en 2h17.

La ligne Transilien Paris Est – Esbly - Crécy-la-Chapelle dessert, depuis Paris Gare de l'Est, la gare de Couilly-Saint-Germain-Quincy via Esbly. La ligne Transilien P met ainsi Saint-Germain à 7 min de la gare d'Esbly, avec un train par heure en moyenne et un toutes les 30 min environ aux heures de pointe.

La gare d'Esbly est elle-même à 32 min de la gare de Paris Est, avec un train par demi-heure en moyenne et un toutes les 10 min environ aux heures de pointe.

La liaison par train vers Paris n'est pas directe ; la nécessité d'une correspondance alors que les horaires des trains ne sont pas toujours coordonnés ne facilite pas la liaison. Il est cependant possible à certains horaires d'effectuer le trajet Paris - Couilly-Saint-Germain-Quincy par train en une quarantaine de minutes.

Un parking de 30 places est accolé à la gare, rue du Marché loué par la ville à la SNCF.

Figure 39 Gare ferroviaire, Couilly-Saint-Germain-Quincy

Approfondissement : analyse des mobilités et déplacements sur le pôle gare

La Gare de Couilly Saint Germain Quincy est organisée avec des arrêts de bus excentrés par rapport au bâtiment voyageurs. Il est complexe de modifier les itinéraires de lignes en raison des voies d'accès au pôle. Les flux VL transitent principalement depuis la RD sur la rue du marché pour stationner à proximité du BV sur les 2 parcs de stationnement. Il n'existe pas actuellement de service de reprise et dépose et de marquage au sol du parking longue durée. Pour les circulations douces, les accès sont possibles au niveau de la rue du marché.

Les flux sont problématiques au niveau du passage à niveau, en raison notamment de la contiguïté avec les arrêts de bus. Des remontées de files en découlent lors du stationnement des bus à l'arrêt concomitantes avec la fermeture du passage à niveau.

Les premières hypothèses d'aménagement concernent donc principalement l'aménagement d'aires de stationnement optimisées pour les VL et vélos, la mise en place d'une dépose/reprise. Enfin, une relocalisation des arrêts bus avec un cheminement sécurisé jusqu'aux quais pour les correspondants semble nécessaire.

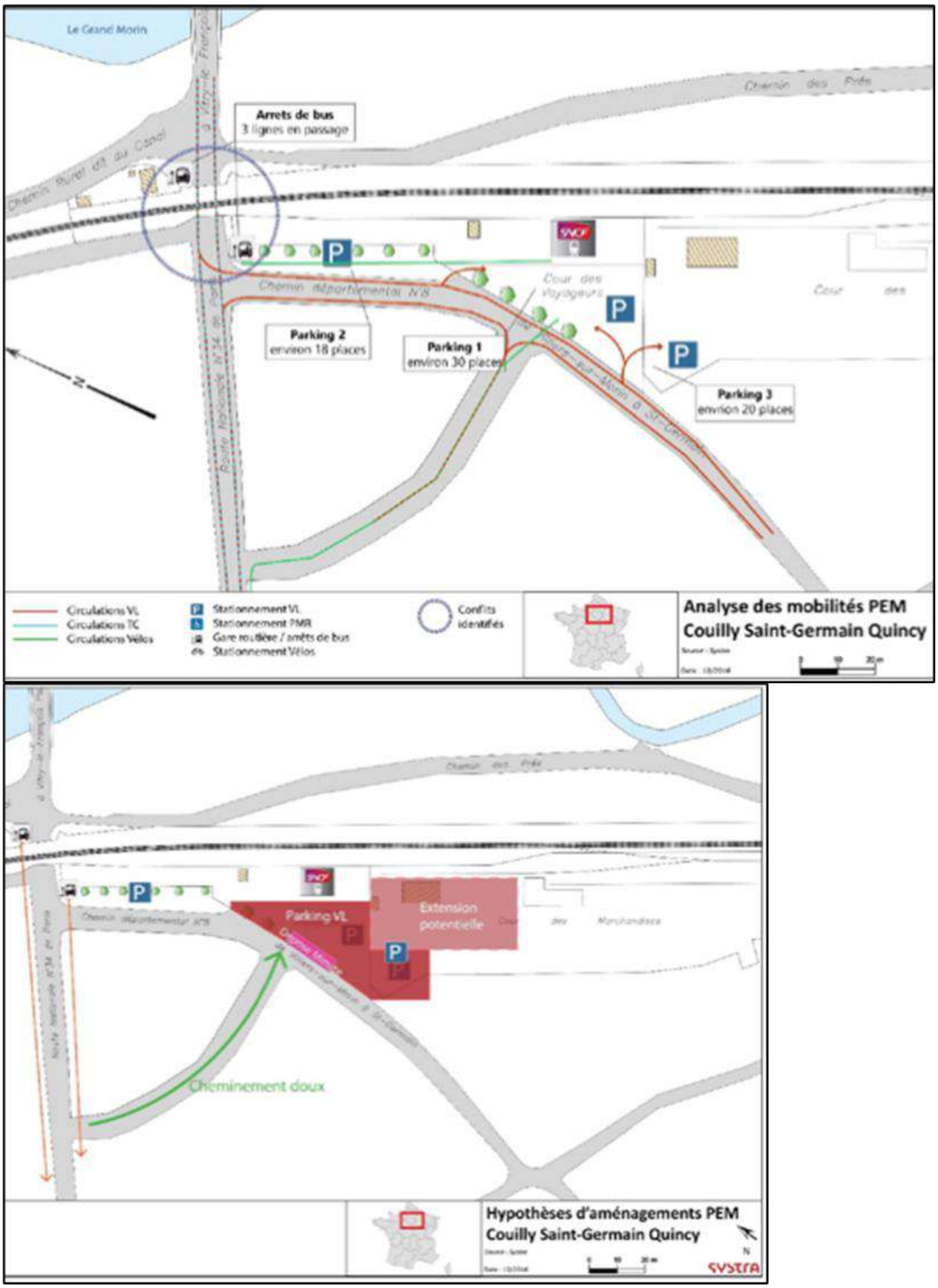


Figure 40 Organisation du stationnement de la gare ferroviaire Couilly-Saint-Germain-Quincy

Source : Rapport d'étude « Pôles de Crécy-la-Chapelle et d'Esbly et des gares intermédiaires de St Germain-sur-Morin et de Montry/Condé », 22/02/2017.

<u>Les lignes de bus</u>

Le centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin est desservi par plusieurs lignes « Marne et Morin » :

- La ligne n° 19 Meaux – Chessy – Serris constitue la liaison principale. Elle met Saint-Germain-sur-Morin à 15 min de Chessy - RER et à 20 min de Meaux. Elle est relativement bien desservie, avec un bus toutes les 30 min environ et une fréquence qui monte à 1 bus/10 min aux heures

de pointe. Cette ligne fonctionne tous les jours. Le bus 19 est plus emprunté que le train. Deux véhicules à chaque passage sont même nécessaires le matin pour satisfaire la demande.

D'autres lignes assurent une desserte de Saint-Germain-sur-Morin matin et soir en semaine :

- N° 7 Montry – Esbly : elle met Saint-Germain-sur-Morin (arrêt résidence du Grand Morin, en limite de Montry) à 11 min d'Esbly avec 7 bus le matin en direction d'Esbly, et 6 bus le soir pour le retour, en semaine et en période scolaire.
- N° 12 Meaux – Chessy par Coutevroult qui va vers le nord : elle met Saint-Germain-sur-Morin à 35 min de Meaux, avec deux bus le matin en période scolaire en direction de Meaux et trois bus le soir (un bus hors période scolaire) pour revenir à Saint-Germain-sur-Morin.
- N°13B Crécy-la-Chapelle – Saint-Germain-sur-Morin (arrêt collège Stéphane Hessel), il desserte Crécy-la-Chapelle à Saint-Germain-sur-Morin en 18 minutes seulement. Il ne fonctionne qu'en période scolaire uniquement, et a une fréquence de 3 bus en provenance de Crécy-la-Chapelle, et de 5 bus en provenance de Saint-Germain-sur-Morin.
- N°19 Meaux – Serris : elle met Saint-Germain-sur-Morin (arrêt résidence du Grand Morin et la gare) à 13 minutes de la gare de Chessy Marne-la-Vallée, et à 18 minutes de Meaux. La fréquence est très importante, et les bus circulent tous les jours de la semaine, du lundi au dimanche, de 5h30 à 2h du matin.
- N°58 Crécy-la-Chapelle – Serris : elle met Saint-Germain-sur-Morin a 20 minutes de la Gare de Val d'Europe, et 13 minutes de Crécy-la-Chapelle. Ses arrêts, à Saint-Germain-sur-Morin sont : la gare de Couilly-Saint-Germain-Quincy, et l'arrêt Champagne. Les horaires sont assez adaptés au RER A en direction de Paris pour la direction Crécy-la-Chapelle – Serris, et en provenance de Paris pour la direction Serris – Crécy-la-Chapelle. Il fonctionne du lundi au vendredi de 6h à 21h. Cette ligne est davantage destinée aux travailleurs sur Paris, soit aux déplacements pendulaires.
- N° 70 Vaucourtois – Serris : elle rejoint Saint-Germain-sur-Morin à la gare RER de Serris Val d'Europe en 15 min, avec 6 bus le matin et 8 bus le soir, en semaine. Un arrêt situé en entrée de Montry, près de la limite communale de Saint-Germain-sur-Morin, est aussi desservi par les lignes 7 et 19, ainsi que la ligne 60 Quincy-Voisins – Chessy et relie Chessy en 12 min.

Figure 41 Trajet de la ligne de bus n°7

BUS 12 CHESSY ⇄ MEAUX

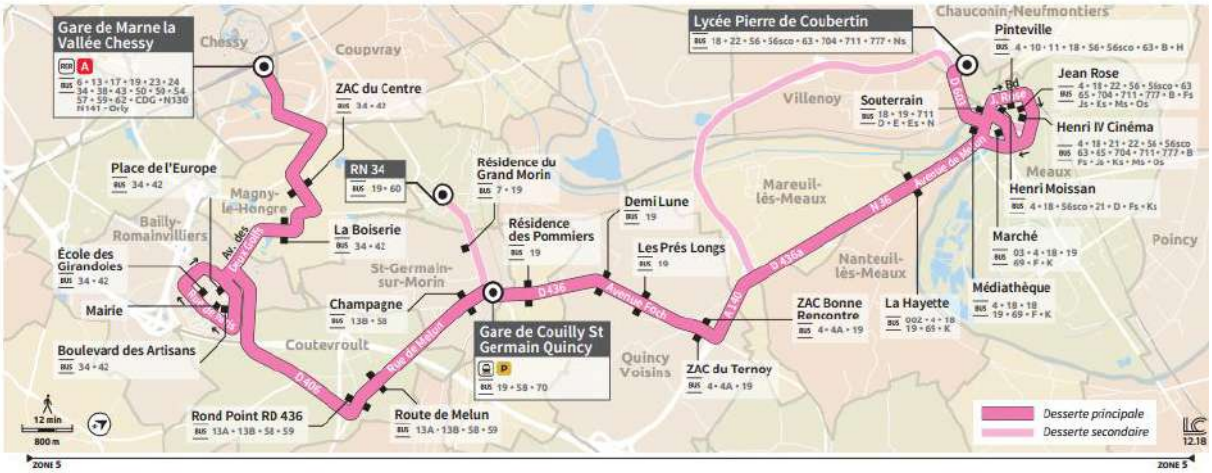


Figure 42 Trajet de la ligne de bus n°12

BUS 13B CRECY-LA-CHAPELLE ⇄ SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

Figure 43 Trajet de la ligne de bus n°13B

BUS 19 CHESSY ⇄ MEAUX

Figure 44 Trajet de la ligne de bus n°19

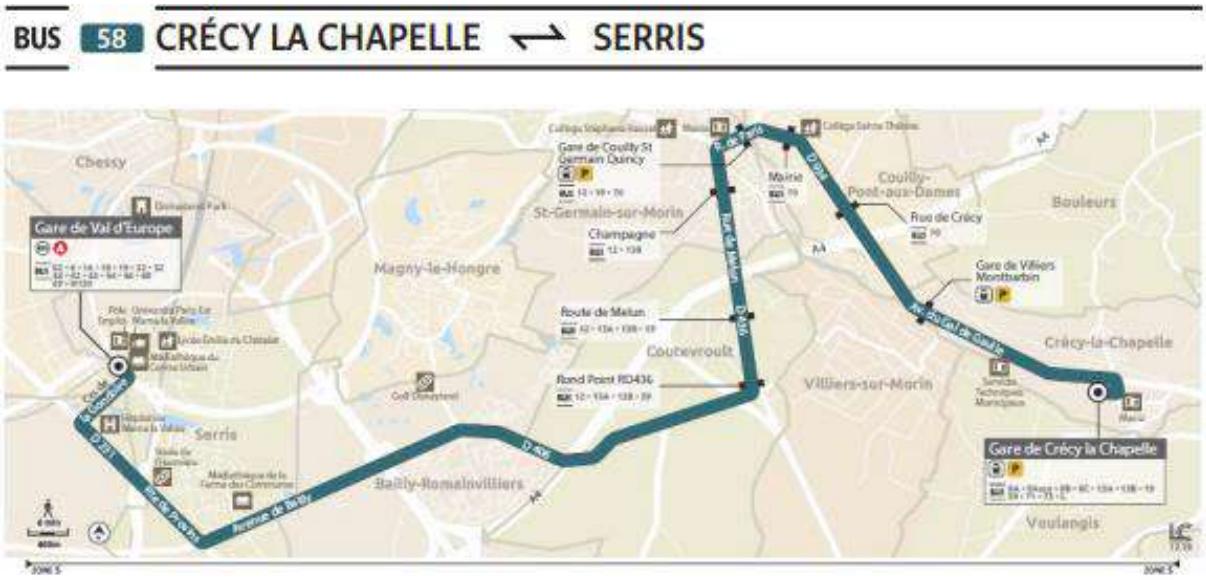


Figure 45 Trajet de la ligne de bus n°58

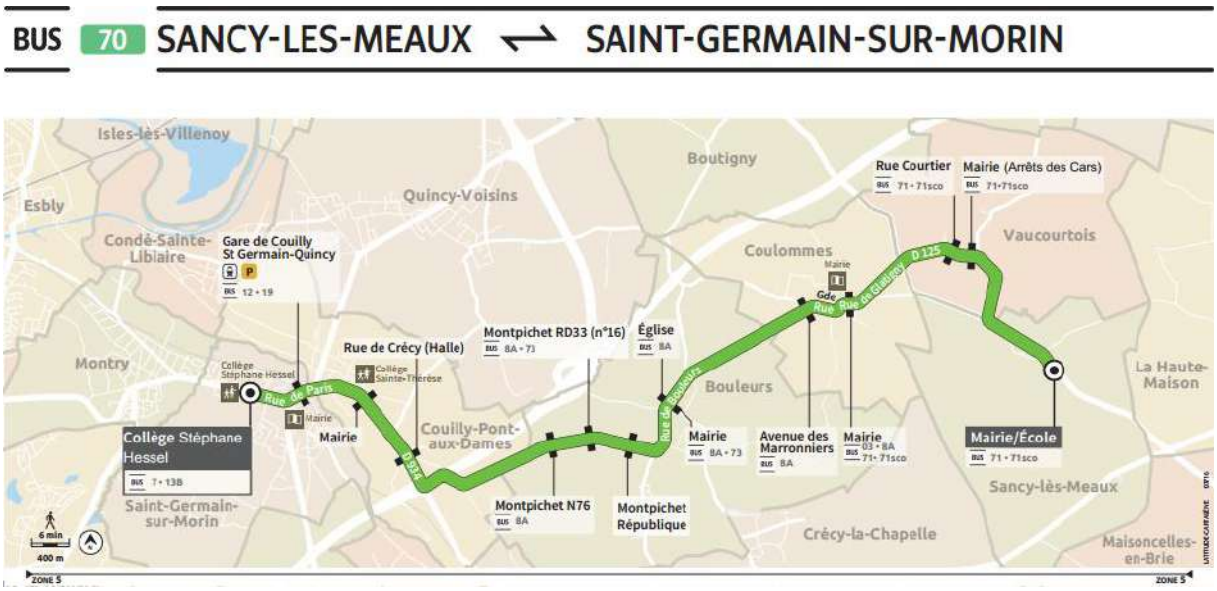


Figure 46 Trajet de la ligne de bus n°70

5.3. Les voies de déplacements

Hiérarchisation de la voirie

De manière générale, le territoire communal est bien desservi par les infrastructures de communication routières, et son positionnement permet de gagner très rapidement les infrastructures du réseau de transports national.

- L'autoroute A4 passe au sud-est de Saint-Germain-sur-Morin, et les échangeurs de Coutevroult et Couilly Pont-aux-Dames mettent la commune à proximité immédiate de celle-ci. La proximité de l'agglomération parisienne avec une liaison autoroutière directe permet de rejoindre facilement les axes nationaux qui rayonnent depuis Paris.
- La route départementale RD 934 constitue l'axe principal de la commune. Elle relie Saint-Germain-sur-Morin à Chessy - Marne-la-Vallée à l'ouest et à Crécy-la-Chapelle et Coulommiers à l'est.

- La RD 934 coupe la RD 436 (rue de Melun) reliant Melun et Meaux au centre-ville. Orientée nord-sud, elle rejoint Coutevroult et permet ensuite d'atteindre la RN 36, route reliant Melun à Meaux dont elle était historiquement partie prenante. La voie d'accès au hameau de Montguillon est reliée au centre-ville par cette RD. Elle passe à proximité du Bout du Monde et du quartier de Champagne avant de monter le coteau et juste après la sortie du territoire communal, passer sur l'autoroute A4. Ce dénivelé crée des vues lointaines lorsqu'on arrive à Saint-Germain par le sud.
- La RD 8A (rue Douvizie), orientée nord-ouest sud-est, longe le Grand Morin sur sa rive sud. Elle passe sous l'autoroute A 4 au niveau de la limite communale et permet de rejoindre Villers-sur-Morin.

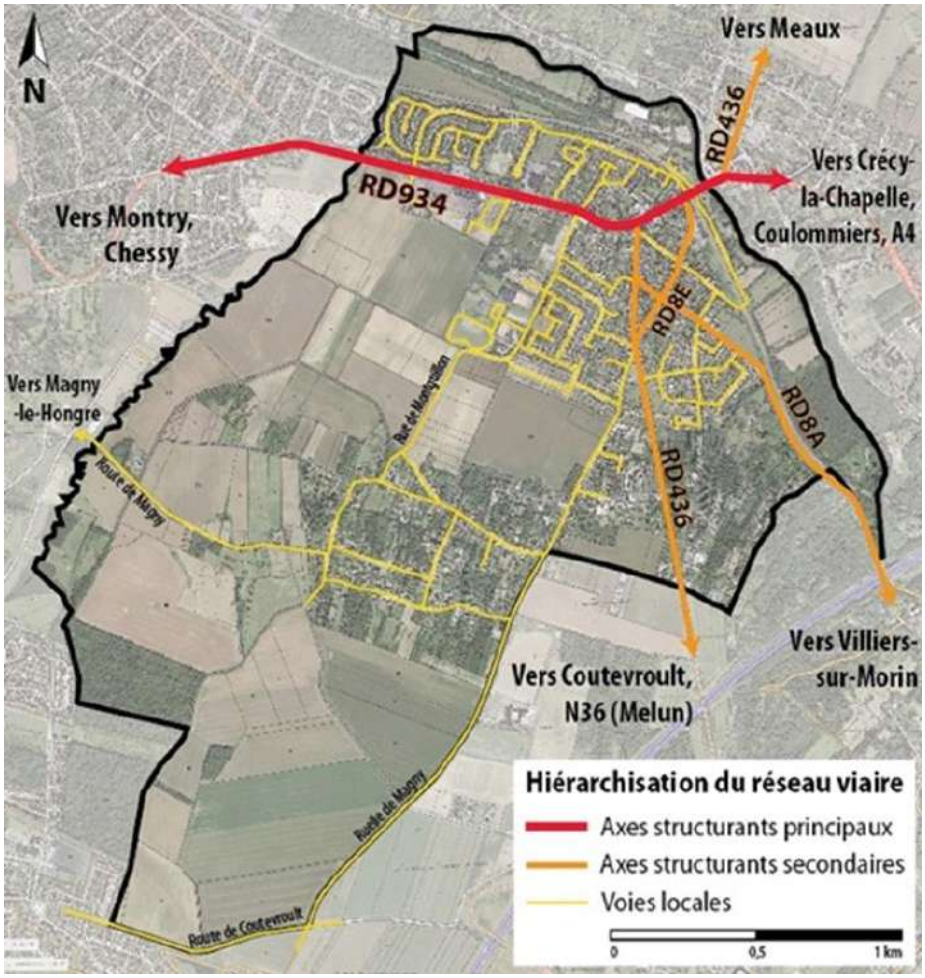


Figure 47 Hiérarchisation du réseau viaire

La commune de Saint-Germain-sur-Morin se situe (distance et temps de trajet en voiture depuis le centre-ville) :

- À 2 km, soit 3 min de l'A4, autoroute de l'Est qui relie Paris à Strasbourg et passe au sud-ouest de la commune,
- À 10 km, soit 13 min de la N3, qui relie Paris à Metz en passant par Meaux,
- À 20 km, soit 20 min de la N4 qui relie Paris à Strasbourg et passe au sud de la commune,
- À 38 km, soit 32 min (en passant par la N36) de l'A5 qui relie Paris au plateau de Langres, via Troyes, et passe au sud de la commune,
- À 13 km, soit 15 min, de l'autoroute A 104, tronçon nord de la Francilienne, qui contourne Paris à une distance de 30 à 40 km.

La RD934 constitue la principale voie, support de l'urbanisation originelle qui s'est greffée au carrefour entre celle-ci et la RD436. Ces deux voies sont les principales voies structurantes à partir desquelles s'est développé le réseau de voiries communales.

Le réseau communal forme un maillage irrégulier : des petites mailles serrées autour du tissu ancien, des mailles plus lâches en remontant sur le plateau et des voies en impasse au cœur des opérations de la seconde moitié du XXème siècle. Entre la rue de Montguillon, et entre le hameau de Montguillon et le Ru de Lochy notamment, plusieurs voies communales assurent les liaisons transversales sur les coteaux et le plateau.

Le centre-bourg possède un réseau de rues et d'avenues connectées entre elles et formant un réseau dense, sur lequel s'aligne le bâti. Il est centré sur le carrefour qui fait se rejoindre rue de Melun et rue de Paris.

Les quartiers construits entre les années 1970 et 1990, qui constituent la plus grande partie des logements de Saint-Germain-sur-Morin, sont souvent desservis par des voies en impasse, typiques des lotissements, ou bien possèdent un système de voiries sinueux le long duquel s'aligne le bâti. Seules des liaisons piétonnes permettent d'éviter le demi-tour et d'aller au plus court d'un site à l'autre.

Le « hameau » de Montguillon, est isolé du reste du bâti et s'est établi via un développement récent autour de quelques fermes qui a abouti à la jonction des différents noyaux urbains. Cela explique qu'il soit à l'écart des principales voies de communication. Il est relié à la RD 436 à l'est, à la
RD 93 à l'ouest, et au centre de Saint-Germain-sur-Morin, par différentes voies communales, où il est parfois difficile de se croiser (Route de Magny).
A l'intérieur du hameau, la plupart des voies sont des chemins composés uniquement d'une chaussée étroite sur laquelle il est difficile de se croiser, parfois complétée par des bas-côtés enherbés. La forte dénivellation oriente la plupart des voies est – ouest, parallèlement aux courbes de niveau.

Une grande partie sud du territoire n'est pas desservie par le réseau routier et les étendues agricoles sont accessibles par des chemins ruraux qui viennent parfois prolonger de petites routes. Les chemins ruraux sont un atout pour les liaisons douces car ils constituent des chemins de traverse moins longs et plus agréables. Ils permettent aussi de nombreuses balades et randonnées.

Le trafic routier

La RD 934, traversant la commune au nord, est l'axe le plus fréquenté par les véhicules : il support un flux compris entre 10 000 et 30 000 mouvements par jour en moyenne. D'après des comptages réalisés en 2001 et 2012 par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne, le trafic routier en TMJA (Trafic Moyen Journalier Annualisé) sur la RD 934 s'élève à 9 000 véhicules/jour en moyenne à l'est de Crécy-la Chapelle, et à 15890 véhicules/jour à l'ouest au niveau de Chessy.

D'après des comptages réalisés en 2008, le trafic routier en TMJA sur la RD 934 s'élevait à 9 695 véhicules/jour en moyenne à l'est de Crécy-la Chapelle, et à 20 929 véhicules/jour à l'ouest au niveau de Chessy.

Des comptages datant de 2003 et 2005, à Saint-Germain-sur-Morin, évaluent le trafic sur la RD 934 à 17 000 véhicules/jour.

Un autre axe assez emprunté est la RD 436, dont les flux restent cependant inférieurs à 4000 véhicules /jour en moyenne.

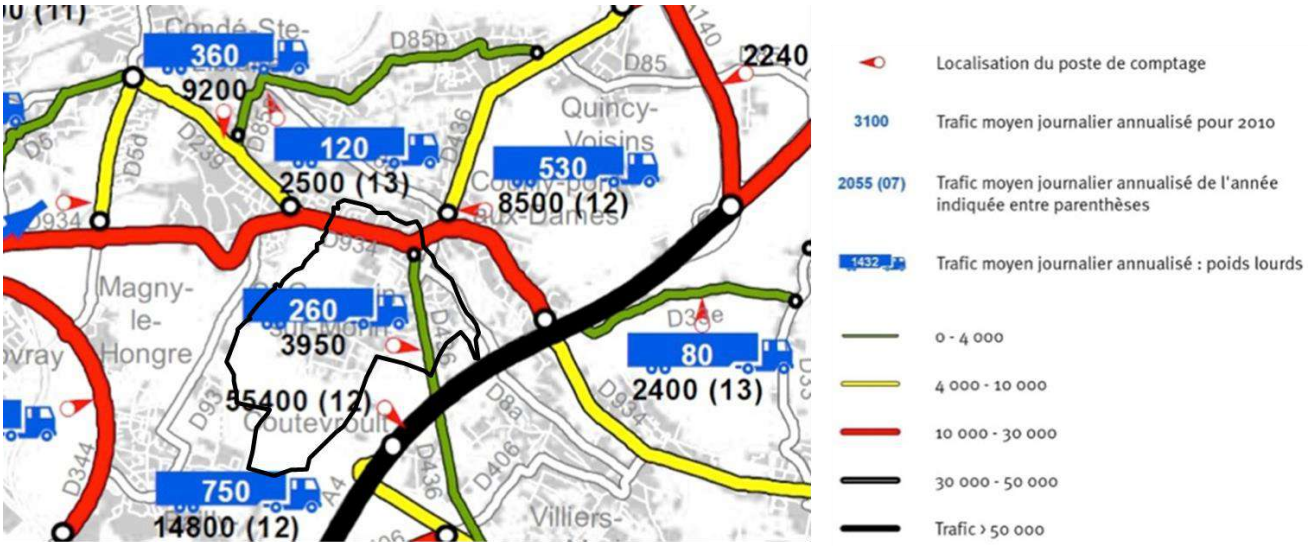


Figure 48 Trafic routier sur Saint-Germain-sur-Morin

L'accidentologie

Durant la période de cinq ans, comprise entre 2007 et 2011, 5 accidents corporels ont été recensés sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin. Ils ont fait 7 victimes dont 1 tué (un usager moto), 2 blessés hospitalisés et 4 blessés non hospitalisés. Parmi ces victimes, on compte 3 automobilistes, 1 cyclomotoriste, 2 piétons, et 1 motocycliste. Tous les accidents se sont produits en agglomération, dont 2 accidents sur la RD 934, 2 accidents sur les voies communales, et 1 accident (1 tué) sur la RD 436.

Figure 49 L'accidentologie 2007 à 2011

Les déplacements piétons

Au niveau départemental, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a l'objectif de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée.

La loi précise que si un projet d'aménagement interrompt un itinéraire inscrit au PDIPR, l'aménageur se doit de proposer un itinéraire de substitution de qualité égale. Ce dispositif permet de pérenniser un réseau de chemins ruraux, qui peut être emprunté par les randonneurs, mais aussi par la faune et la flore. Les chemins constituent un habitat ou un lieu de passage privilégié pour une multitude d'espèces.

Depuis 2010, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions éco-conditionnées pour les communes désireuses de préserver/restaurer leur patrimoine naturel (mares, haies champêtres, chemins humides, etc.) qui jouxte leurs chemins ruraux.

Le Conseil Départemental a voté son PDIPR sur l'ensemble du territoire en 2013 et on compte à ce jour plus de 6000 km de chemins protégés par ce dispositif. Depuis 2010, le dispositif d'aides éco-conditionnées a permis la plantation de 6,4 km de haies, la restauration de 21 lavoirs intégrant des cavités pour la faune cavicole, la création/restauration de 38 zones humides ou l'installation de 193 refuges pour la petite faune.

Dans la Commune, plusieurs chemins sont inscrits au PDIPR, traversant la ville de Saint Germain-sur-Morin ainsi que les hameaux et les terres agricoles (chemins ruraux).

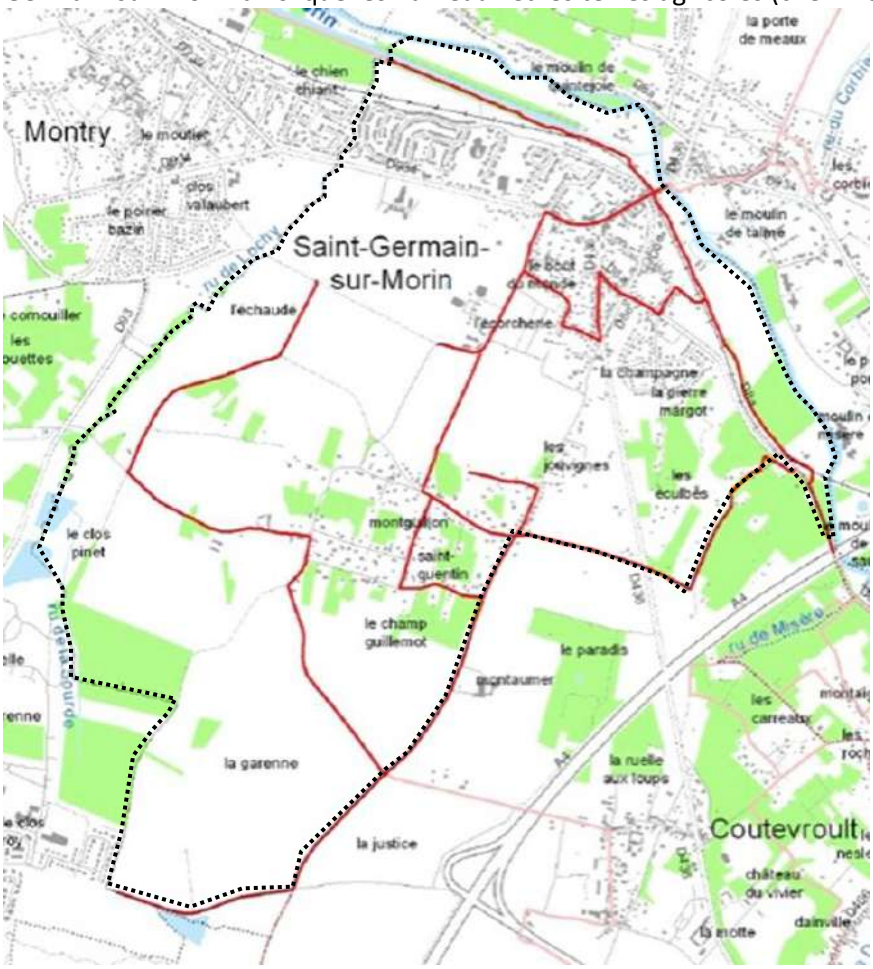


Figure 50 Chemin du PDIPR

Les itinéraires inscrits au PDIPR

1. CH berge sud - branche alimentaire Meaux/Chalifert (957 m)
2. CR Chemin des Hacots (389 m)
3. CR Chemin des Vignes (259 m)
4. CR dit des Boulangers (671 m)
5. CR dit des Groupillières (1053 m)
6. CR dit du Canal (151 m)
7. CR dit ruelle de Montaumer (1552 m)
8. CR dit sentier de la Croix (438 m)
9. CR dit Sentier de la Croix (119 m)
10. CR ruelle des Prêtres (316 m)
11. PU Chemin des Boulangers (40 m)
12. PU chemin des Boulangers (343 m)
13. PU Chemin des Prés (816 m)
14. PU chemin du Bout du Monde (447 m)
15. PU Chemin du Clos du Roi (202 m)
16. PU Rue de la Champagne (117 m)
    17. PU rue de Melun (249 m)
    18. PU rue de Montguillon (722 m)
    19. PU rue de Paris (431 m)
20. PU rue de Paris + pont (RN 34) (55 m)
    21. PU rue des Prés (432 m)
    22. PU rue Douvizie (272 m)
23. PU Rue du Montaumer (192 m)
24. PU rue Mondet (129 m)
    25. PU Ruelle de St-Quentin (353 m)
26. RD n° 8e (265 m)
    27. VC n° 2 de Magny le Hongre à St-Germain (734 m)
    28. VC n° 5 de Magny le Hongre à Coutevroult (666 m)
    29. VC n°1 de St Germain à Romainvilliers dit Rte de la Butte (800m)
30. VC Rue de St-Quentin (311 m)

Autres itinéraires de randonnée traversant la Commune

L'Itinéraires de Grande Randonnée de Pays (GRP®) du Pays des Morins (1567 m) longe l'est de la commune.

En outre, on recense à Saint-Germain-sur-Morin de nombreux chemins ruraux, dont une partie a été classée au PDIPR. Pour faciliter la promenade sur le réseau de chemins ruraux, la commune propose 10 circuits pédestres en boucle qui permettent la découverte des différents aspects du territoire communal en parcourant chacun des quartiers de la commune. Ces circuits permettent de découvrir les paysages, la diversité des espaces naturels et le patrimoine architectural de la commune. Ils sont associés à des parcours touristiques comme la Vallée des peintres du Grand Morin.

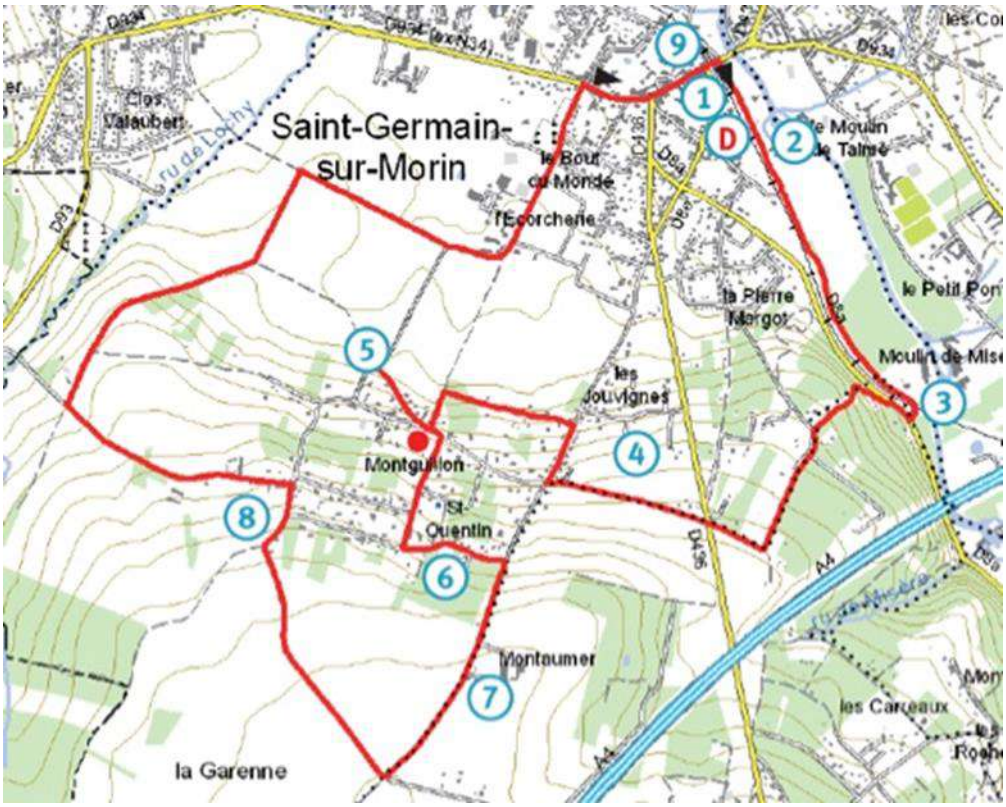
Parmi les itinéraires de Petite Randonnée, on recense (source : PDIPR) :

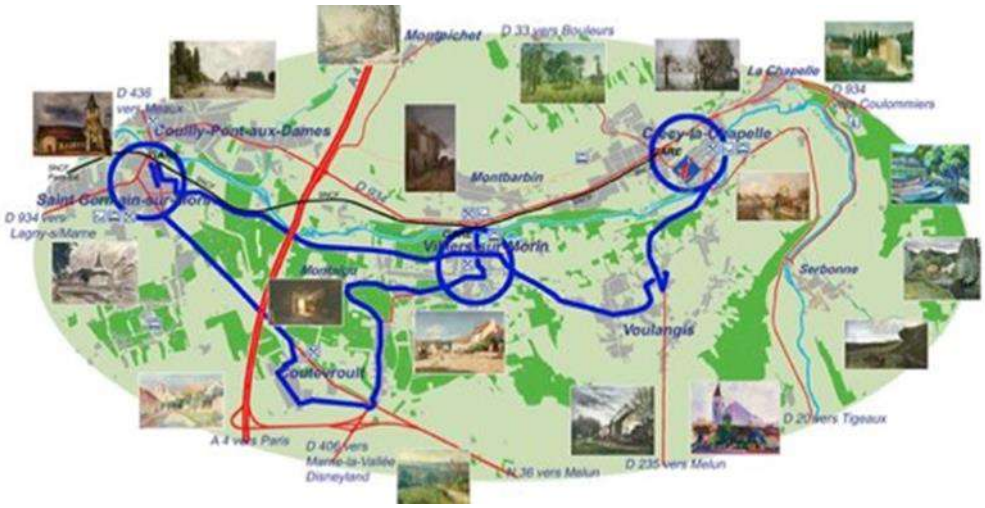
- le circuit n° 33 de Saint-Germain-sur-Morin (1 163 m),
- le circuit n° 6 de Saint-Germain-sur-Morin (8 630 m),
- le circuit n°5 de Voulangis (2 647 m),
- le circuit VTT n°4 du Pays Créçois (4 567 m).

Nota : de source communale, le centre équestre « les écuries du vieux moulin » propose uniquement des cours d'équitation et pas spécifiquement de randonnées équestres.

L'itinéraire de la vallée des peintres propose de remonter le cours du Grand Morin, afin de découvrir 25 sites, lieux d'inspiration des 37 artistes au cours du temps.

L'itinéraire des Points de vue sur le monde à Montguillon (11 km) permet de découvrir les moulins sur le Grand Morin, les lavoirs de Montguillon, les fermes, ainsi que les principaux monuments de Saint-Germain-sur-Morin (la Mairie, l'Eglise…).





Figures ci-dessus : l'itinéraire des Points de vue sur le monde à Montguillon et l'itinéraire de la Vallée des peintres (source : www.cc-payscrecois.fr).

Les itinéraires cyclables

Actuellement il n'existe pas de pistes cyclables dans le territoire communal hors la liaison centre-ville – Montguillon en cours de réalisation.

Au niveau départemental, une première étape dans la démarche de développement de la pratique du vélo a été l'adoption du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) en mai 2008. L'objectif est d'offrir aux aménageurs (notamment les Maires) des informations techniques et financières actualisées et pertinentes pour développer, sur leurs territoires, de nouveaux itinéraires pour les vélos.

En plus des aménagements déjà existants, ce schéma propose 104 itinéraires identifiés et cartographiés qui permettent un maillage du territoire.

Parmi ces itinéraires proposés par le SDIC, le tracé n° 76 et 77 concernent Saint Germain-sur-Morin.

L'itinéraire n° 76 irrigue la vallée du Grand Morin et relie ses centres urbains au canal de l'Ourcq. La variante 76a se distingue de la seconde par une partie de son tracé qui emprunte le halage du canal du Grand Morin, permettant ainsi aux cyclistes de se soustraire aux conditions de trafic sur la D 934 et de bénéficier ainsi d'un environnement plus agréable.

L'itinéraire n° 77 présente deux intérêts :

- Utilitaire, en reliant les pôles urbains de la vallée du Grand Morin et un pôle d'emploi majeur, le site de Disneyland Paris et du Val d'Europe,
- Récréatif, en participant à la liaison entre Marne-la-Vallée et la vallée du Grand Morin.

Toutefois la topographie rend difficile les déplacements utilitaires.

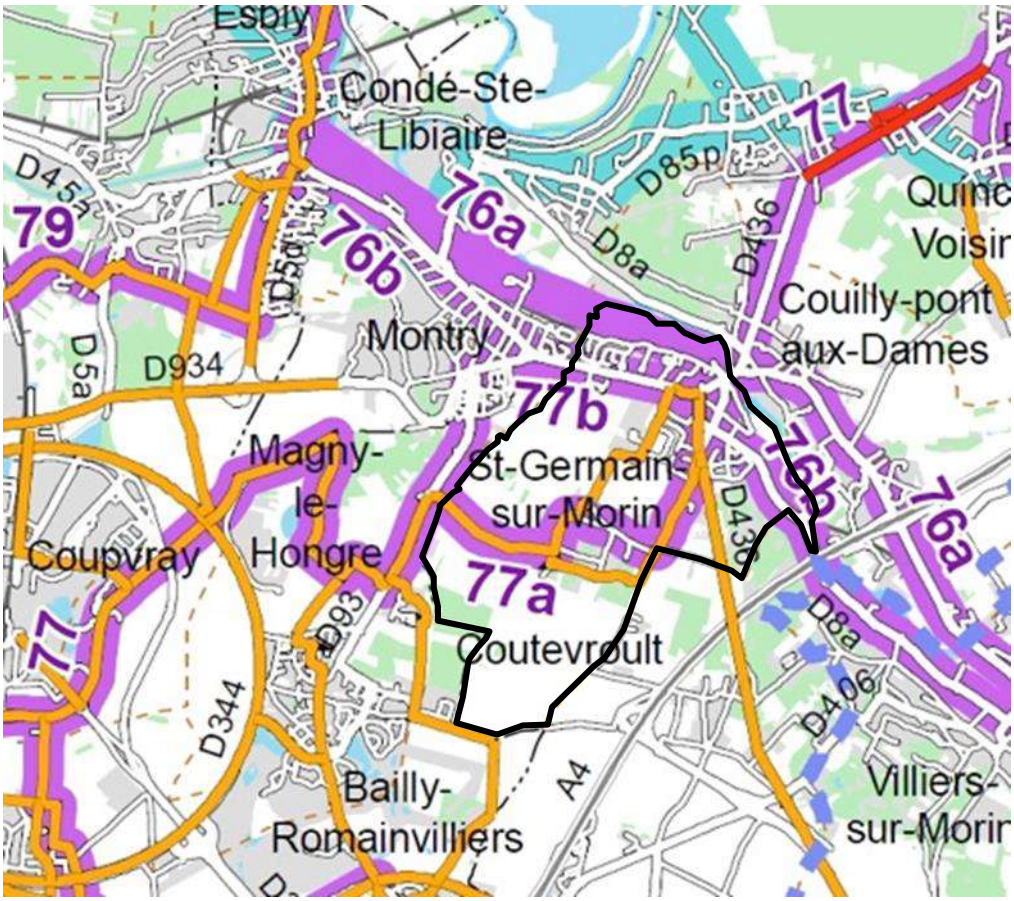


Figure 51 Plan Vélo du département de Seine-et-Marne

Le covoiturage

Le covoiturage apparaît comme une évolution sensible du modèle de déplacement fondé sur la voiture individuelle, constituant aujourd'hui un mode de déplacement en plein essor et présentant de nombreux intérêts pour les usagers comme pour la société. Le Département 77 engage une nouvelle étape plus opérationnelle en faveur du covoiturage : la création de stations multimodales de covoiturage.

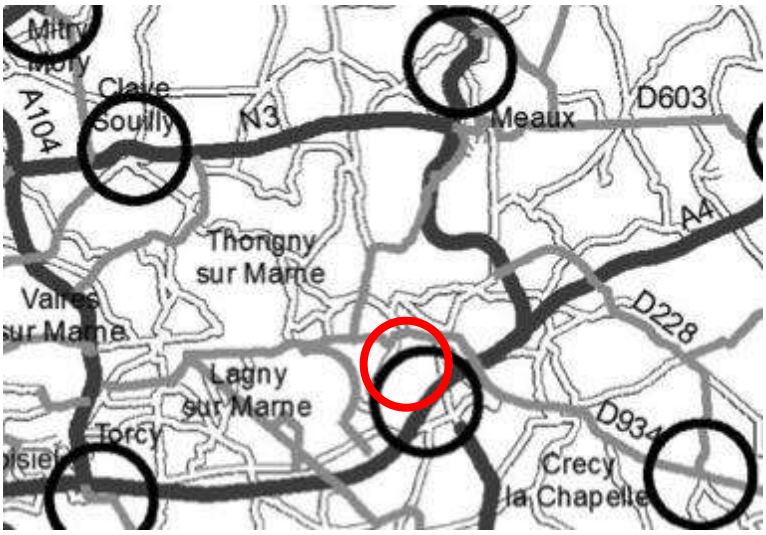
Le Schéma départemental des stations multimodales de covoiturage de Seine-et-Marne comprend deux volets. Le premier consiste en la réalisation d'une quarantaine de stations multimodales de covoiturage d'intérêt départemental, bien équipées et largement dimensionnées, situées aux points les plus attractifs du réseau routier. Une de ces stations est prévue au sud du territoire de Saint

Germain-sur-Morin, à proximité des échangeurs de l'A4. Le développement du covoiturage est à l'étude par la CA Val d'Europe Agglomération, dans le cadre de sa compétence transports et aménagements des pôles gare.

Le deuxième vise à développer, avec des partenaires locaux, la création de stations de proximité, plus modestes, qui maillent finement le département (objectif : 150 à 250 stations). L'objectif est de permettre la création rapide et à moindre coût de stations de covoiturage par l'utilisation de parkings existants largement dimensionnés sur lesquels sont réservées quelques places de stationnement pour les covoitureurs.
Le Département impulse cette dynamique en mobilisant les Communes et EPCI disposant de parkings associés à leurs équipements publics mais également les entreprises privées et les centres commerciaux qui présentent souvent des surfaces de parkings largement dimensionnées.
Ce mode de réalisation est privilégié pour des raisons économiques et environnementales. Toutefois, si une collectivité ne disposait pas de parking existant adapté, elle pourrait concevoir un projet neuf.

Le Département examinera la pertinence des projets de station afin de les intégrer, le cas échéant, dans son Schéma. Les critères d'analyse sont : géographiques (localisation par rapport au réseau routier, aux lignes de transport collectif, complémentarité avec les stations existantes…), démographiques (bassin de population), pratiques et de sécurité routière (repérage du parking et facilité d'accès).

- Le Département peut subventionner certaines stations. Une Commune peut se porter Maître d'ouvrage de la création d'une station de covoiturage d'intérêt départemental ou de proximité, la participation du Département est alors examinée dans le cadre de la nouvelle procédure de politique contractuelle. Dans le cas d'un projet concerté qui convienne aux deux parties et trouve sa place dans le Schéma, outre la mise en place de la pré-signalisation et de la signalisation, le Département pourra accorder une subvention pour la station.
- Le Département peut équiper les stations sur parkings existants. Outre la fourniture et la pose de la pré-signalisation et la signalisation, le Département peut fournir et installer des box à vélos pour certaines stations qui le justifient ; il peut également installer un totem ou autre élément de signalétique plus modeste. Des conventions interviennent alors avec les partenaires concernés ; elles précisent l'emplacement et l'organisation de la station de covoiturage ainsi que les obligations respectives du Département et des partenaires (entreprises privées / collectivités).



Source : Schéma départemental des stations multimodales de covoiturage, 2014.

Figure 52 localisation des stations de covoiturage d'intérêt départemental et de la commune

5.4. Les stationnements

En général, le stationnement dans la commune se fait sur le domaine privé, étant géré dans la parcelle d'habitat.

Les équipements publics les plus importants possèdent des aires de stationnement pour les usagers :

- la gare (54 places),
- la Mairie (62 places),
- le centre sportif (50 places),
- l'école de l'orme aux loups (31 places),
- le collège (parking de dépose rapide).

L'offre en stationnement de rabattement vers la gare se compose d'environ 30 places gratuites sur le parvis de la gare et d'une vingtaine de places en parking gratuit limité à 24h de stationnement (places non matérialisées formellement). Ces espaces ne sont pas saturés, l'offre actuelle répond à la demande en stationnement de rabattement et les reports de stationnement ne se font pas vers le centre-ville et la zone bleue.

La rue du marché dispose de 18 places à proximité directe de la gare, mais ces places sont principalement utilisées pour le fonctionnement des commerces du centre-ville (actifs et visiteurs).

Une petite poche de stationnement de 4 places, limitée à 12h de stationnement, est située avant le pont.

Les places de stationnement situées à proximité des commerces sont règlementées grâce à une zone bleue (stationnement limité à 1h30). Ces espaces, proches de la saturation, ne sont pas utilisés par les rabattants mais principalement par les actifs et les visiteurs des commerces.

La nuit, peu de véhicules sont stationnés sur le parvis de la gare. Les rues résidentielles, disposant de peu d'offre matérialisées, sont saturées.

Le stationnement de rabattement est estimé à :

Couilly Saint-Germain	
lieux de stationnement	*Nombre de véhicules*
Parvis gare	24
Parking 24h	3
Parking 12h	3
Rue du marché	5
Total	**35**
% de rabattement en voiture	**28%**

La densité de places autorisées sur voie publique est de 6 places/ha :

Ratio (Hors places réservées)	Type de voies			
	non réglementées	Parkings gare	Zone bleue	Zone limité 12h
Taux d'occupation	53%	48%	70%	75%
Taux de congestion	72%	48%	87%	75%
Taux d'interdit	26%	0%	20%	0%

Taux d'occupation = véhicules sur places autorisées / places autorisées.
Taux de congestion = véhicules en stationnement autorisé ou interdit / places autorisées.
Taux d'interdit = véhicules en stationnement interdit / tous véhicules

Réglementation			Offre autorisée	Demande autorisée	Demande interdite (1)
non réglementées	Places publiques		408	216	77
	Places réservées	Livraisons			
		Transports de fonds			
		ecoles			
		Handicapés	3	1	
		covoiturage			
		réservé	38	21	
		autre			
	Places neutralisées				
	Total		449	238	77
Parkings gare	Places publiques		50	24	
	Places réservées	Livraisons			
		Transports de fonds			
		Police			
		Handicapés			
		Taxis			
		covoitrage			
	Places neutralisées				
	Total		50	24	0
Zone bleue	Places publiques		46	32	8
	Places réservées	Livraisons			
		Transports de fonds			
		Police			
		Handicapés	1		
		dépose-minute			
		Autres - garage			
	Places neutralisées				
	Total		46	32	8
Zone limité 12h	Places publiques		4	3	
	Places réservées	Livraisons			
		Transports de fonds			
		Police			
		Handicapés			
		Autres			
	Places neutralisées				
	Total		4	3	0
Total général			549	297	85

Figure 53 Nombre de places de stationnement à Saint-Germain-sur-Morin

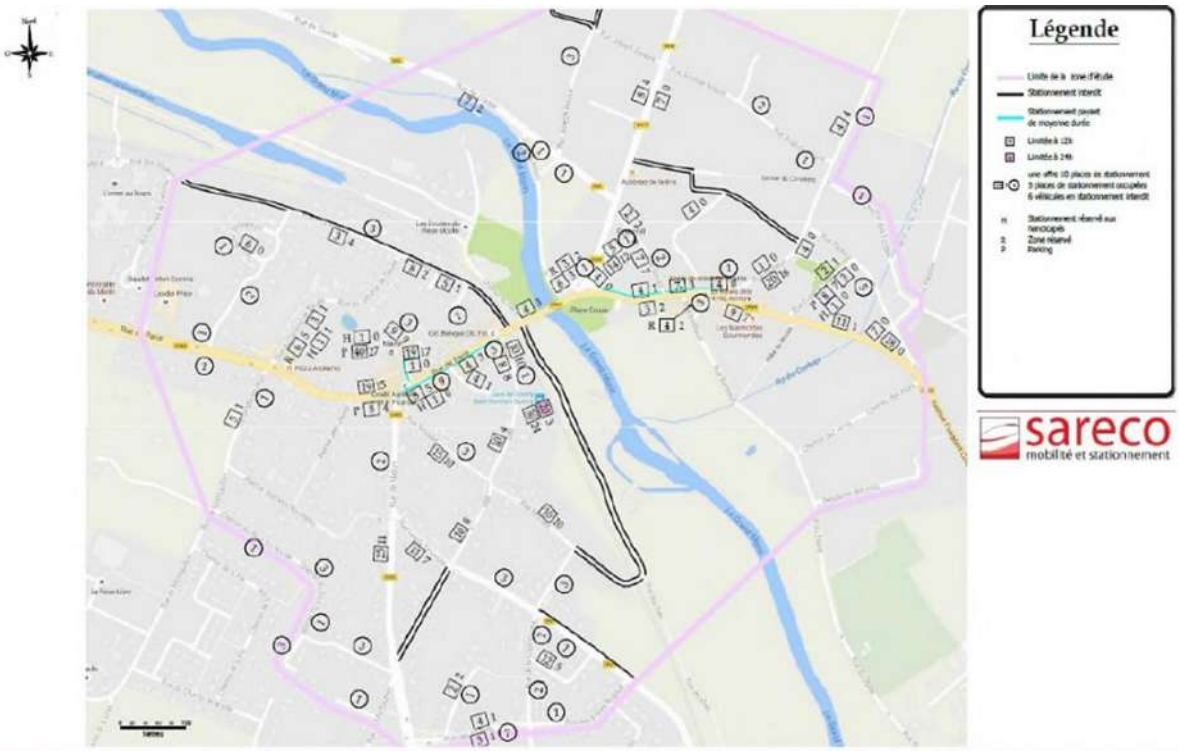


Figure 54 Localisation des places de stationnement à Saint-Germain-sur-Morin

5.5. Les besoins répertoriés en matière de transports et déplacements

À ce jour, les transports collectifs de type bus ne desservent pas toujours la gare de Couilly-Saint-Germain-Quincy. Les déplacements pour les vélos sont quasi absents sur le territoire communal. À certains endroits, les trottoirs sont très étroits, la circulation piétonne peut être dangereuse. Sur la rue de Paris au cœur du vieux bourg, par exemple, le partage de la voirie est difficile. L'emprise automobile est très présente. En effet, la voie est en double-sens, elle accueille également du stationnement sur un côté, laissant peu de place aux vélos et piétons.
Il conviendrait de développer ou d'améliorer les circulations douces au cœur du territoire urbanisé, et en lien avec les chemins identifiés au PDIPR.

VI. LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET ASSOCIATIONS

6.1. Les équipements scolaires

L'école primaire et maternelle

Saint-Germain-sur-Morin possède un groupe scolaire accueillant l'école primaire et l'école maternelle. L'école de l'Orme aux loups se situe au 31, rue des Voyeux. Pour la rentrée 2022, elle accueille 400 enfants répartis en 6 classes de maternelle et 10 classes de primaire.

Une ligne de pédibus a été créée pour faciliter les trajets scolaires, de la rue du Champ (Saint-Germain-sur-Morin) à l'école.

Les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur pour Saint-Germain-sur-Morin

Saint-Germain-sur-Morin accueille le collège Stéphane Hessel d'une capacité de 600 collégiens.

Les jeunes de Saint Germain sur Morin peuvent ensuite être accueillis dans le lycée de Coubertin de Meaux. Des liaisons régulières en bus relient les deux communes.

L'accueil périscolaire

Un espace est réservé pour la restauration des élèves du primaire et de maternelle au sein de l'école de l'Orme aux loups. Un service d'accueil extrascolaire est assuré au centre de loisirs « les Farfeloups » situé dans l'enceinte de l'école de l'Orme aux loups. L'école de l'Orme aux loups accueille aussi une école de musique. La Commune dispose d'une cantine, assurant 300 repas par jour.

Le centre d'Accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) permet d'accueillir :

- 75 enfants par ½ journée le mercredi,
- 1178 enfants sur la durée cumulée des petites vacances scolaires,
- 1433 enfants sur la durée cumulée des vacances d'été scolaires.

Deux aires de jeux ont été créées sur Saint Germain sur Morin :
- Une face à la rue Renaud de Giresme, à proximité de l'école de l'Orme aux loups
- L'autre à proximité du gymnase.

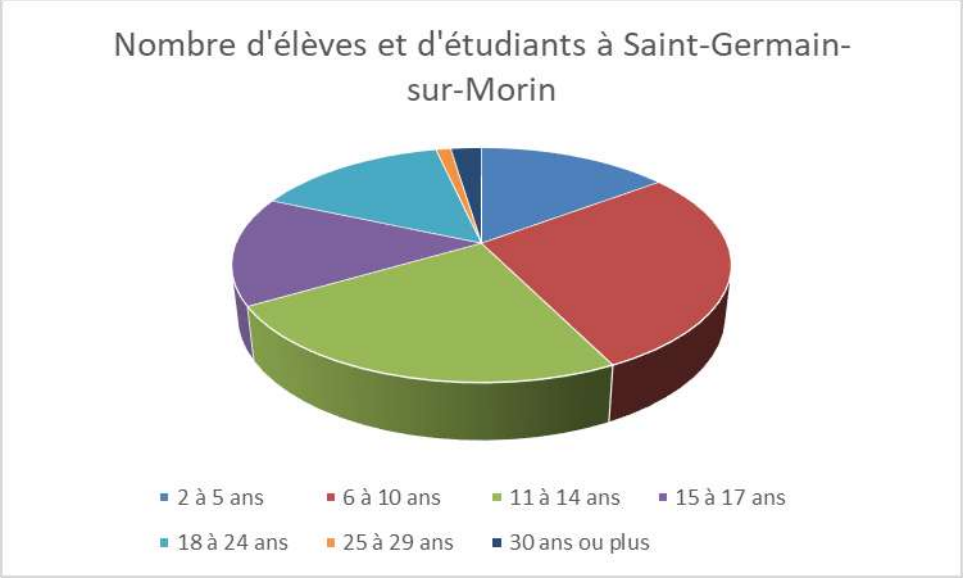


Figure 55 nombre d'élèves et d'étudiants à Saint-Germain-sur-Morin

Les équipements petite enfance

Il existe une crèche de 55 berceaux rue de Montguillon gérée actuellement par la Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.
Une Maison d'Assistants Maternels à Saint-Germain-sur-Morin dans le bâtiment voyageur de la gare SNCF a ouvert en 2022.
D'autres structures existent sur le territoire du Val d'Europe, la plus proche est la crèche d'Esbly « la Marelle » gérée par la ville.
Val d'Europe Agglomération a mis à disposition la liste des assistantes maternelles sur chacune des communes concernées : Relais parents Assistants Maternels – Val d'Europe Agglomération (valdeuropeagglo.fr)

Évolution des effectifs scolaires

Année scolaire	Elèves élémentaire	Elèves maternelle	TOTAL
2012/2013	249	145	394
2013/2014	258	126	384
2014/2015	250	135	385
2015/2016	254	132	386

Ob observe que le nombre d'effectifs scolaire est assez stable depuis quelques années.

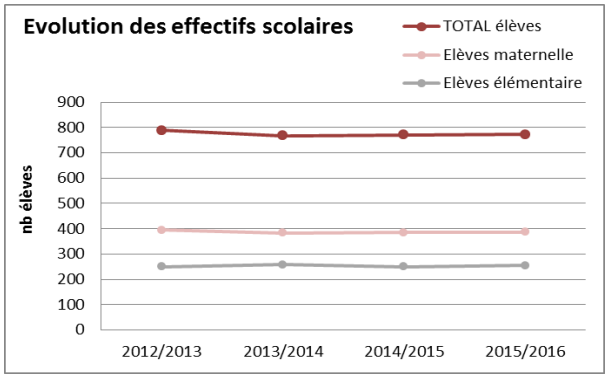


Figure 56 Évolution de l'effectif scolaire

6.2. La mairie et équipements administratifs et de services

Saint-Germain-sur-Morin possède un hôtel de ville, situé place de la mairie. Il fournit les services habituels d'une mairie (état civil…).

La bibliothèque de Saint Germain sur Morin est aussi située place de la mairie et a une superficie de 130 m².

Une agence postale communale est en fonctionnement au 50 rue de Paris, avec un personnel communal. Sont aussi implantés à Saint-Germain-sur-Morin un brigadier de police municipale, un service de police municipale de proximité et un centre incendie et de secours du SDIS 77.

Pour les services administratifs comme le trésor public, Saint-Germain-sur-Morin dépend de Chelles ; pour la gendarmerie de la brigade de gendarmerie de Crécy-la-Chapelle, et pour Pôle Emploi de Meaux.

6.3. Les équipements sportifs et de loisirs

Saint-Germain-sur-Morin possède de nombreux équipements sportifs :

- Le complexe sportif Jacques Goddet qui réunit un stade municipal, un boulodrome, quatre courts de tennis couverts, deux non couverts, un gymnase et un stand de tir à l'arc, une piste de roller, un skate-park, un dojo,
- Un deuxième stand de tir situé au 30, rue Mondet,
- Un centre équestre privé, chemin du canal.

6.4. Les équipements socioculturels

L'équipement socioculturel central de la commune est constitué par deux salles situées place de la Mairie et d'une salle communale.
La commune dispose également d'une bibliothèque « Bibliothèque Vercors ».

6.5. Les associations

La vie associative est dynamique, avec une vingtaine d'activités proposées. Les associations de Saint-Germain-sur-Morin en 2017 :

- A.F.R. (Association familles rurales)

- AMICALE BOULISTE
- AMICALE Anciens combattants
- ARROBE
- APE st Germain sur Morin
- L'EPINOCHE
- BDE ST GERMAIN
- BASKET ST GERMAIN
- CAEM les amis de l'école
- CANOE KAYAK
- CLUB GYMNIQUE
- COMITE DES FETES
- COMPAGNIE D'ARC
- CLUB du 3eme AGE
- DEUCHECAR'77
- FC COSMOS 77
- FEET OF DANCE
- FNCA
- Groupement des parents bénévoles
- JARDINONS COLLECTIF
- KARATE DO SGM
- LE COLLéG'IAL
- MODERN'POLE
- OAC-GREHA
- ROUL'AVENUE
- SAPEURS POMPIERS SGM
- STAR LINE COUNTRY CLUB
- TENNIS CLUB.

6.6. Les commerces et l'artisanat

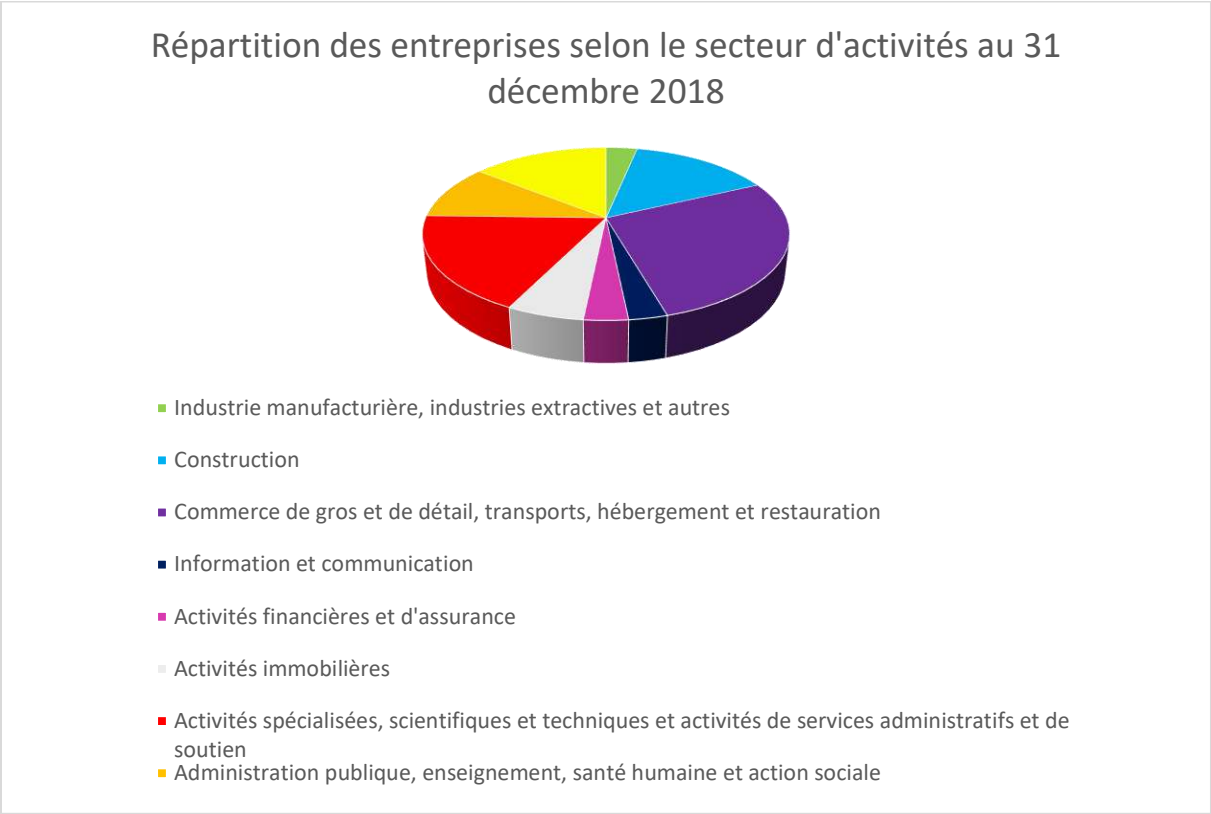


Figure 57 Répartition des entreprises selon le secteur d'activités

244 entreprises sont répertoriées sur le territoire communal de Saint-Germain-sur-Morin. La majorité des entreprises sont des commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, ainsi que des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, sont répertoriés en 2018 :

- 2 boulangeries,
- 2 banques,
- 1 électriciens,
- 9 restaurants,
- 3 salons de coiffure,
- 1 maçons,
- 5 agences immobilières.

Nom	Adresse	Nom	Adresse
Les hauts de Montguillon - Chambres d'hôtes	22 rue Saint Quentin Montguillon	Façadier*	2 chemin des Vieilles Vignes
La rose des vents – chambre d'hôtes	8 sente des Jardins - Montguillon	Onglerie*	40 rue de Paris
Ostéopathe	24 place de la Mairie	Bureau de poste*	50 rue de Paris
Plombier	38 rue de Montaumer	Promoteur immobilier*	44 rue de Paris
Société de dépannage	14 chemin des Jouvignes	Laverie pressing*	46 rue de Paris
Société de rempaillage	10 chemin des Vieilles Vignes	Salon de coiffure*	48 rue de Paris
Location de voitures	46 rue de Paris	Station-service*	62 rue de Paris

Restauration rapide	46 rue de Paris	Restaurant*	1 rue de Melun
Cabinet dentaire	24 place de la Mairie	Restaurant*	5 rue de Melun
Kinésithérapeute	14 rue du Général de Gaulle	Salon de coiffure*	3 rue de Melun
Epicerie	6 rue J. Jaurès	Boulangerie*	31 rue de Paris
Restaurant	21 rue de Paris	Café – restaurant*	29 rue de Paris
Agence immobilière	21 rue de Paris	Auto-école*	15 rue de Paris
Cabinet infirmier	2 place de la Mairie	Vente d'électroménager*	9 rue de Paris
Entreprise d'électricité générale	9 rue de Paris	Pralines et chocolats*	7 rue de Paris
Banque	20 rue de Paris	Banque*	2 rue de Paris
Opticien	20 rue de Paris	Agence immobilière*	2 rue de Paris
Cabinet médical	20 rue de Paris	Bar-tabac*	8 rue de Paris
Agence immobilière	20 rue de Paris	Fleuriste*	12 rue de Paris
Cabinet médical	30 rue du Gal de Gaulle	Restaurant*	18 rue de Paris
Domiciliation d'entreprises	30 rue du Gal de Gaulle	Salon de coiffure*	18 bis rue de Paris
Médecin	14 rue du Gal de Gaulle	Pizzeria*	19 rue de Paris
Marché (stands de primeurs…)	Rue du Marché	Laboratoire médical*	20 rue de Paris
Entreprise de peintures	22 rue Mondet	Boulangerie – pâtisserie*	31 rue de Paris
Soins énergétiques	2 place de la Mairie	Carrosserie et peinture automobile*	37 rue de Paris
Entreprise de plomberie, chauffage	57 rue de Paris	Pizzeria*	38 rue de Paris
Leader Price*	50 rue de Paris	Agence immobilière*	38 rue de Paris
Centre équestre*	Chemin du canal	Pharmacie*	20 rue de Paris
Cordonnerie*	35 rue de l'Abbaye	Restaurant*	Place de la Mairie
Entreprise de terrassement*	13 chemin de Grignon	Banque*	12/16 Place de la Mairie
Entreprise d'élagage*	19 chemin de Grignon	Supérette*	18 Place de la Mairie
Paysagiste*	22 rue Louis Douvizie	Institut de beauté*	24 Place de la Mairie
Graveur*	62 chemin des Boulangers	Opticien*	26 Place de la Mairie
Electricien*	Avenue Waldeck Rousseau	Informatique*	30 rue du Gal de Gaulle
Toiletteur*	5 Chemin des Hacots	Restaurant	2 rue du Marché
Administrateur de biens immobiliers	2 bis rue du Marché		

Pour compenser le manque, notamment en commerces de bouche, la commune a mis en place un marché « Festiv' Halle » les mercredis et dimanches matin de 8h à 13h.

6.7. Les besoins répertoriés en matière de commerces, d'équipements et de services, et les projets

L'école, à ce jour, n'est plus aux normes, et amène des consommations d'énergie importante, que la commune souhaite réduire. La commune ne dispose que d'une seule école maternelle et primaire, au vu de son état, et de la durée de la construction, et pour des raisons de sécurité pendant la phase chantier, il serait préférable d'envisager la reconstruction de l'école, et ce, sur un autre secteur que celui existant à ce jour.
En termes de commerces, la commune doit pouvoir valoriser ceux existant dans le vieux bourg. De plus en plus, la commune voit disparaitre les commerces en rez-de-chaussée, remplacés par du logement. Bien que la commune ne soit pas contre le renouvellement urbain, et le changement de destination

des constructions, il est tout de même important que les commerces en rez-de-chaussée soient conservés.

VII. LES ÉQUIPEMENTS DE VOIRIE ET RÉSEAUX : LA GESTION DES RESSOURCES ET DES DÉCHETS

7.1. Le réseau routier et l'accès au réseau ferré

Comme expliqué dans la partie ci-avant, la commune est dotée d'un réseau routier important, et permettant une bonne desserte du territoire.

La gare permet de relier Paris à la commune en 50 minutes. L'accès s'effectue essentiellement en bus, mais surtout en voiture. Un parking est mis à la disposition des habitants devant la gare.

7.2. L'eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par :

- La SMAEP de Thérouanne Marne et Morin, chargé de la gestion, l'entretien et le développement des réseaux d'eau potable, en délégation

L'eau brute provient de deux puits à drains rayonnants qui captent l'eau de la nappe d'accompagnement de la rivière la Marne, le premier sur la commune de Condé-Sainte-Libiaire (BBS 01844X0088) et le deuxième sur la commune d'Isles-les-Villenoy (BBS 01844X0122).

L'usine de traitement était anciennement située à Condé-Sainte-Libiaire mais une nouvelle, dans la commune de Montry, l'a remplacée (mise en service en 2013), avec adjonction d'un traitement de décarbonatation et des pesticides. Elle est caractérisée par un volume annuel de référence de 1 500 000 m3.

Deux réservoirs sont présents d'une capacité de 2000 m3 et le réseau est constitué par 40 km de canalisations.

L'eau d'alimentation du réseau communal est résulté conforme aux exigences de qualité en vigueur (prélèvement en janvier 2017).

Pour la capacité de production, l'usine est en dessous de sa capacité de production : un projet d'exportation vers le bassin de la Thérouanne est à l'étude (sources communales).

Les autorités communales estiment que les équipements en place, en matière de gestion d'eau potable, sont suffisants pour les besoins actuels et futurs de Saint Germain-sur-Morin (à l'horizon 2030).

7.3. L'assainissement et les eaux pluviales

L'assainissement collectif

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif, géré en affermage par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Couilly-Pont-Aux-Dames - St-Germain-Sur-Morin. Ce syndicat s'occupe de la gestion, de l'entretien et du développement des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales).

Le centre de la commune est en assainissement collectif, ainsi que le hameau de Montguillon.

Le réseau présente une usine de dépollution d'une capacité de 15 000 équivalents habitants et 14 postes électromécaniques. La longueur totale du réseau est de 45 km constituant le réseau de collecte des eaux usées, des eaux pluviales et unitaires, hors branchements. Le volume traité en 2015 est de 627 632 m3 (source communale).

La station d'épuration actuelle localisée à Couilly-Pont-aux-Dames traite aussi les effluents de Crécy-la-Chapelle, Villiers-sur-Morin, Voulangis et Coutevroult. La STEP de Couilly-Pont-aux-Dames présente un débit moyen journalier de 1870 m3/j. La capacité de l'usine définie dans l'arrêté préfectoral est de 900 kg de DB05 par jour, ce qui correspond à une capacité de 15 000 équivalents habitants.

Concernant le milieu récepteur, les rejets s'effectuent dans le Grand Morin.

En 2019, des anomalies ont été identifiées sur le fonctionnement de l'assainissement. Le bilan de fonctionnement de 2019 indique :

Système de collecte :

Les variations de débit de temps sec et de temps pluie témoignent du comportement médiocre des réseaux de collecte. Contrairement à 2018, le débit mini de temps sec est anormalement élevé puisqu'il représente 142% de la consommation en eau assainie. Les principaux déversements sur les réseaux de collecte sont intervenus sur la commune de Couilly-Pont-aux-Dames au déversoir d'orage (DO) quai Grand-Morin et la commune de Crécy-la-Chapelle. En tête de station d'épuration les by-pass ont été de 9 942m^3 représentant 1,1% des volumes réceptionnés. Le débit maximum de temps de pluie représente 157% du débit de référence qui a lui-même été dépassé 61 fois.

Station d'épuration :

Dans le cadre des bilans d'autosurveillance, la charge polluante réceptionnée exprimée en DBO_5 un peu faible (92%). La qualité des rejets est insuffisante vis-à-vis de l'azote NGL pour la majorité des bilans d'autosurveillance suite aux pannes récurrentes intervenues au cours de l'année. La production de boue est insuffisante suite aux pannes évoquées précédemment et/ou aux surcharges hydrauliques du dispositif et aux by-passe intervenus sur les réseaux de collecte et en tête de station d'épuration. Les boues sont de bonne qualité vis-à-vis des teneurs en éléments traces métalliques et en micropolluants organiques. Les teneurs se situent aux alentours de la moyenne calculée pour le département de Seine-et-Marne, et restent faibles au regard des seuils réglementaires. Ce dispositif fait l'objet d'un suivi RSDE (micropolluants) dont la campagne de mesure a démarré en 2019.
La consommation énergétique annuelle a chuté probablement suite aux diverses pannes évoquées précédemment.
Travaux/Études :

Les travaux concernant la mise en place d'un bardage et la réfection des gouttières du bâtiment de stockage des boues ont été réalisés fin 2019.
Les projets résultant des programmes de travaux élaborés dans le cadre des Schémas Directeurs d'Assainissement restent d'actualité avec la création de bassins d'orage (BO) :

- Sur le site de la station et il sera également prévu le renouvellement du canal de comptage aval,
- Sur les réseaux de la commune de Villiers-sur-Morin : du retard a été pris en lien avec le choix définitif du site, les études en sont au stade de l'avant-projet.
- Sur les réseaux de la commune de Crécy-la-Chapelle : mise en service en avril 2019.

La compétence collecte a été transférée à la CA Coulommiers Pays de Brie en 2020 pour l'ensemble des communes à l'exception de celle de Couilly-Pont-aux-Dames et de Saint-Germain-sur-Morin. Le SIA qui a la compétence collecte et traitement perdurera a minima jusqu'à fin 2020. En 2022, il existe toujours. En 2021, les études concernant la création du bassin d'orage de la station d'épuration reprendront. Ceci permettra de disposer des mesures de début sur chacun des 4 relevages alimentant le dispositif depuis 2014.

Caractéristiques administratives			
Code Sandre	: 037712801000	Ingénieur SATESE	: Anne BRESCIANI
Mise en service	: 01/01/1980	Technicien SATESE	:
Dernière réhabilitation	:	Mode d'exploitation	: AFFERMAGE
Maître d'ouvrage	: SI ST GERMAIN SUR MORIN - COUILLY PONT AUX DAMES		
Exploitant	: VEOLIA EAU - AGENCE DES PAYS DE MEAUX ET COULOMMIERS		
Constructeur	:		
Police de l'eau	: DDT (Direction Départementale des Territoires)		
Arrêté préfectoral eaux	: 2017/DDT/SEPR/N°333		
Arrêté préfectoral boues	: D04/039/DDAF		
Réseau hydrographique récepteur ou infiltration			
Masse d'eau	: Le Grand Morin du confluent de l'Aubetin (exclu) au confluent de la Marne (exclu)(R150)		
Ru (ou autre)	:		
Rivière 1	:		
Rivière 2	: Grand Morin		
Fleuve	: MARNE		

Caractéristiques techniques					
Capacité pollution	: 15000	E.H	Débit de référence	:	3071 m³/j
	: 900	kgDBOs/j	Longueur des réseaux	:	67,878 km
Capacité hydraulique TS	: 3000	m³/j (sec)	Séparatif eaux usées	:	98%
Capacité hydraulique TP	: 3000	m³/j (pluie)	Unitaire	:	2%
File eau	: BOUES ACTIVÉES - AÉRATION PROLONGÉE				
File boues	: CENTRIFUGEUSE + CHAULAGE + AIRE DE STOCKAGE COUVERTE				
Destination des boues	: VALORISATION AGRICOLE (100%)				

Autosurveillance			
Nombre de bilans 24h réalisés	: 24		
Scénario SANDRE réseaux	: Non validé	Scénario SANDRE STEP	: Validé

Figure 58 Données sur la station d'épuration

L'assainissement individuel

Les seuls secteurs en assainissement individuel (dont le contrôle est géré en régie par le même Syndicat) sont :

- À l'est de la commune : les chemins des Hacots, et des Grignons et la route de Villers ;
- Au niveau de Montguillon : une partie de la route de Magny, une partie du chemin des Boulangers, une partie du Chemin des vieilles vignes et des Jouvignes.

En 2015, il s'agissait de 76 installations ANC, desservant 513 habitants. En 2022, ce ne sont plus que 341 habitants concernés, répartis sur les deux communes de Saint-Germain-sur-Morin et Couilly-Pont-

aux-Dames. Les données sont émises pour l'ensemble des deux communes appartenant au même syndicat.

Les autorités communales estiment que les équipements en place, en matière d'assainissement, sont suffisants pour les besoins actuels et futurs de Saint Germain-sur-Morin (à l'horizon 2030).

L'assainissement eaux pluviales

La commune est dotée, sur la grande majorité de son territoire d'un réseau séparatif. Cela permet de collecter les eaux pluviales ne pouvant pas s'infiltrer dans le sol.

Il conviendrait, dans le futur, que les eaux pluviales soient collectées à la parcelle, et que seul le surplus non absorbable soit déversé dans le réseau, ce qui est déjà le cas pour tous les lotissements depuis 2006.

7.4. Les ordures ménagères

La commune de Saint Germain-sur-Morin fait partie du Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) du Nord Seine-et-Marne. Le SMITOM est en charge du traitement et de la valorisation des déchets ménagers et assimilés des 167 communes adhérentes du nord du département, comptant approximativement 407 786 habitants (au 1er janvier 2017).

Le traitement de ces déchets ménagers (chaque habitant produit en moyenne 554 kg de déchets par an) est assuré grâce à :

- Un centre intégré de traitement situé à Monthyon, constitué d'une usine d'incinération, d'un centre de tri et d'une plateforme de compostage,
- Un réseau de 12 déchetteries et de 4 stations de transit.

Ces infrastructures s'inscrivent dans un vaste plan de traitement et de collecte sélective des déchets qui fut élaboré par un bureau d'étude, et approuvé par le comité syndical du 17 novembre 1992. Ce plan de traitement fut baptisé « CEN.T.O.RE 77 » (Centre de traitement des Ordures ménagères et de recyclage de Seine et Marne).

Aujourd'hui, le SMITOM a confié l'exploitation de la filière via un contrat de délégation de service public sous forme de régie intéressée à une société privée : la société SOMOVAL, filiale du groupe VEOLIA Propreté.

En ce qui concerne la commune de Saint-Germain-sur-Morin, la déchetterie la plus proche est celle de Bailly-Romainvilliers.

La gestion des déchets est régie par Val d'Europe Agglomération. La collecte est effectuée, pour la plupart des déchets, en porte-à-porte :

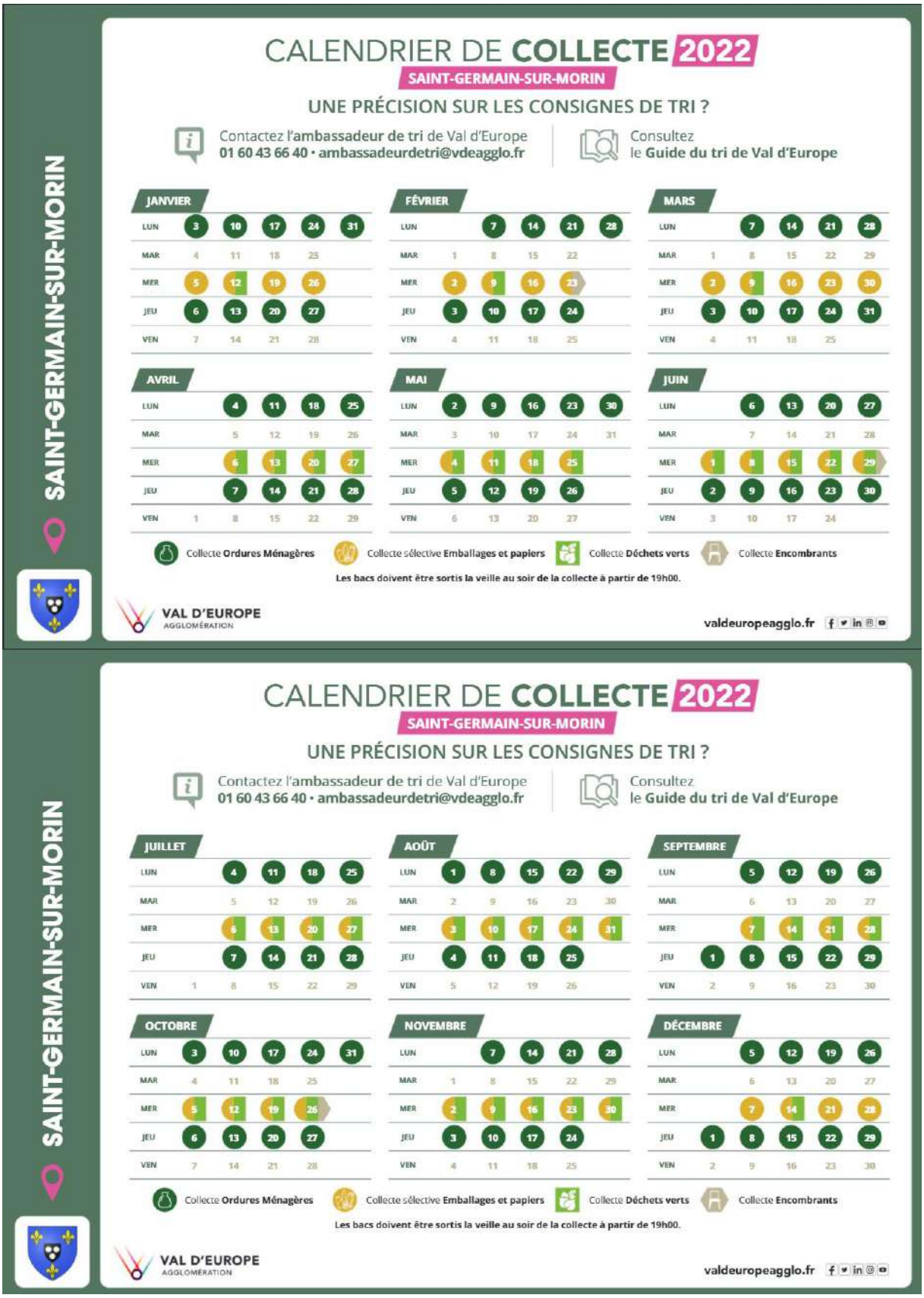


Figure 59 Calendrier de la collecte des déchets à Saint-Germain-sur-Morin

Les bacs de recyclage sont mis à disposition par l'intercommunalité.
Dans ces bacs, il faut déposer :

- Les bouteilles et flacons en plastique UNIQUEMENT,
- Les briques alimentaires, tous les papiers propres et secs,
- Les cartons propres et secs,
- Les boites de conserve et les aérosols bien vidés,
- Les boites de boissons et les barquettes en aluminium.

Des conteneurs de déchets en verre se situent dans la Commune :

- Au 12 rue de Montguillon,
- À l'angle Rue des Voyeux et rue de Giresme à côté de l'école,
- À l'angle rue de Champagne, chemin Des Grignons et chemin des Hacots.

7.5. Aménagement numérique

Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé dans la commune. Les lignes téléphoniques des habitants de Saint Germain-sur-Morin sont raccordées au central situé sur la commune de Montry (MON 77).

Dans le cadre du plan numérique du département du 77, la CC du Pays Créçois est adhérente au syndicat numérique 77. Un Nœud de raccordement optique est installé sur la commune.

Depuis le dernier trimestre 2016, la commune est couverte à 98% par un réseau optique FTTH. Sa commercialisation est ouverte au public et aux professionnels.

Les entreprises peuvent disposer du réseau très haut débit « Semafor77 ».

Nota : Un réseau très haut débit est un réseau d'accès à Internet qui permet d'envoyer et de recevoir un grand nombre de données (documents, photos, vidéos, etc.) dans un temps court. Cet accès à Internet est considéré à « très haut débit » dès que le débit est supérieur à 30 Mbits/s.

7.6. Les énergies

Les données annuelles à l'IRIS (Îlot Regroupé pour des Indicateurs Statistiques de l'Insee) de consommations énergétiques du secteur résidentiel sont le fruit d'une modélisation d'AIRPARIF. Elles comprennent les consommations d'énergie finale pour une année donnée, pour les maisons et les appartements, pour plusieurs sources d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire) et usages.

En 2018, selon le site ENERGIF, la commune a consommé 47 GWH. La majeure partie de la production d'énergie vient du secteur résidentiel avec 59,1% (28 GWH), vient ensuite le secteur de transports routiers, avec 27,4% (13GWH), le secteur tertiaire, avec 13,1% (6,2GWH), le secteur agricole et industriel se représente 0,2% de l'énergie consommée sur le territoire communal, ce qui représente pour chacun des deux secteurs : 0,1GWH.

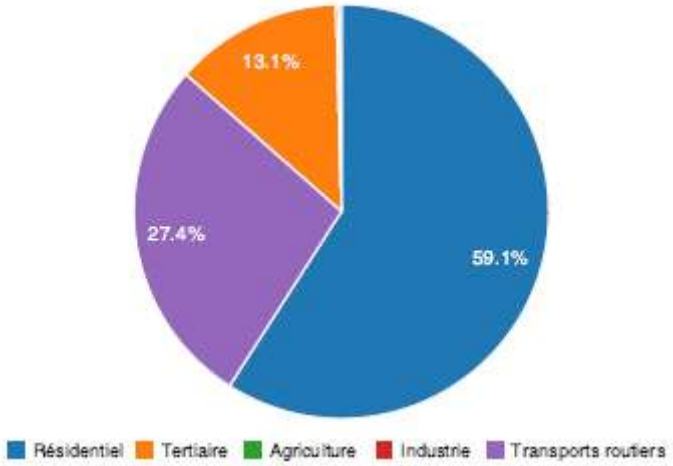


Figure 60 La consommation d'énergie par secteurs

La consommation énergétique finale est, sur le territoire de Saint-Germain-sur-Morin, répartie sur 4 types d'énergie :

- Le produit pétrolier : 31,5%
- Le gaz naturel : 31,5%
- L'électricité : 27,3%
- Le bois : 9,7%

L'usage de la consommation énergétique finale dans les constructions se répartie ainsi :

- 48,6% d'autres usages (électricité spécifique, cuisson, thermique industrielle, force motrice…),
- 44,4% de chauffage
- 7% d'eau chaude sanitaire.

La production de gaz à effet de serre correspond à 8,4ktCO2eq sur le territoire communal, contre 218ktCO2eq sur l'ensemble de l'intercommunalité. On peut supposer qu'en 2018, la commune ne produisait que 3,8% des gaz à effet de serre de l'intercommunalité.

Le secteur qui produit le plus de gaz à effet de serre, est le secteur résidentiel avec, à lui seul, 3,7ktCO2eq. Le second secteur est le transport routier avec 3,5ktCO2eq. Les derniers 1,2ktCO2eq se répartissent entre le secteur tertiaire, l'industrie, et l'agriculture.

Au sein des foyers résidentiels, la consommation d'énergie se répartie comme suit :

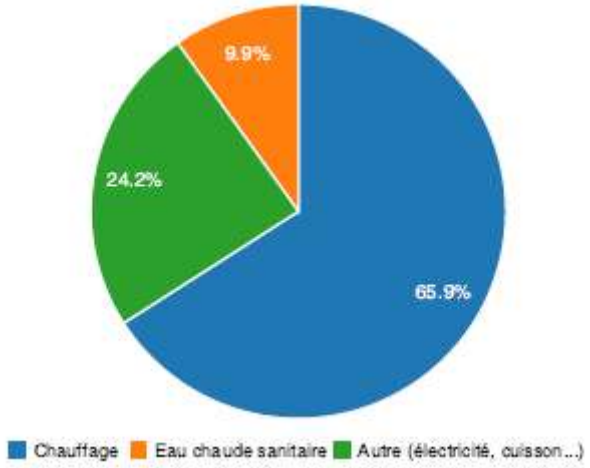


Figure 61 Consommation d'énergie par usage

Le parc de logements de Saint-Germain-sur-Morin est vieillissant, et pourtant, ce ne sont pas toujours les constructions les plus anciennes qui consomment le plus sur l'ensemble du territoire. Bien que les anciennes constructions soient moins bien isolées, ce ne sont pas les plus nombreuses sur le territoire communal. Elles ont un impact moins fort sur la consommation d'énergie communale.

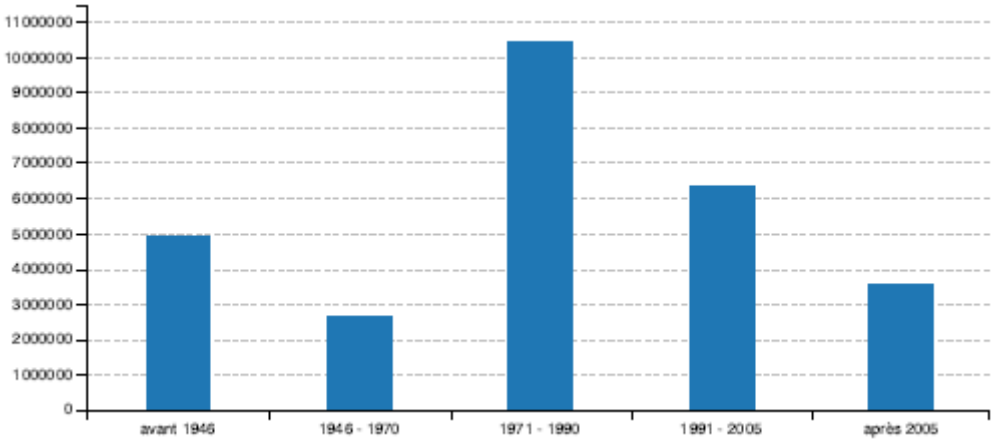


Figure 62 Consommation d'énergie par année de construction

Les constructions les plus consommatrices sont celles construites entre 1971 et 1990. Ces données sont à relativiser, puisque ce sont les constructions les plus nombreuses sur le territoire communal. À l'échelle d'une construction, elle consomme moins que celles construites antérieurement. Ce sont l'affluence de ces constructions de cette époque qui concluent à une consommation énergétique massive.

Les énergies renouvelables

Le potentiel lié à la géothermie

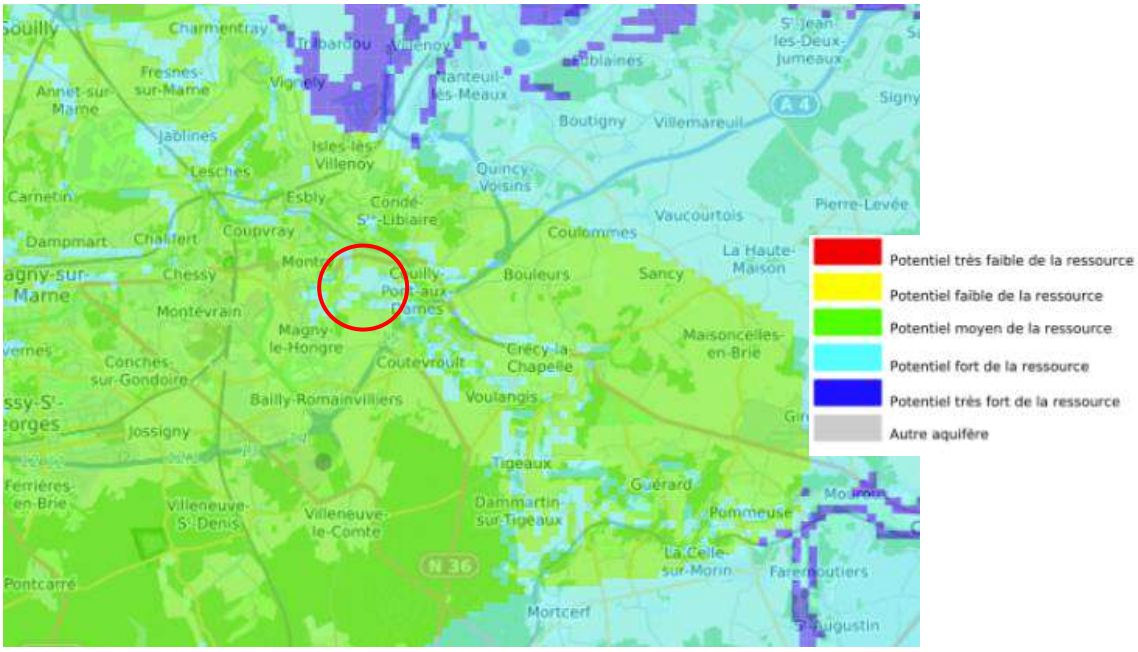


Figure 63 Potentiel géothermique

La commune présente un potentiel moyen à fort, en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère.
En 2018, selon ENERGIF, aucune installation de géothermie n'est recensée sur le territoire. En effet, bien que le potentiel soit fort, ce type de ressource a un cout lors de la production de logements,

d'équipements, ou d'activités. Le potentiel se situe essentiellement sur l'espace urbanisé, ce qui produit une sorte de chaleur urbaine.

Bien que cette énergie ne soit pas encore développée, il conviendra de ne pas l'interdire afin de favoriser son développement.

Le potentiel lié à l'énergie éolienne

Figure 64 Potentiel éolien

La commune présente des enjeux paysagers très forts : elle se trouve en zone défavorable, par rapport à l'implantation d'éoliennes.
Aussi, aucune construction d'éolienne, ni de projet de construction n'est en cours.

Le potentiel lié aux réseaux de chaleurs

Les cartes de la densité thermique (2005) et de l'estimation du potentiel de développement des réseaux de chaleur en Ile-de-France mettent en évidence quels sont les gisements des consommations accessibles aux réseaux de chaleur. Ces données permettent d'obtenir les zones d'intérêt ou à fort potentiel pour construire un réseau de chaleur.

La Commune présente des enjeux faibles vis-à-vis du potentiel de développement de réseaux de chaleur et d'exploitation des gisements thermiques existants.

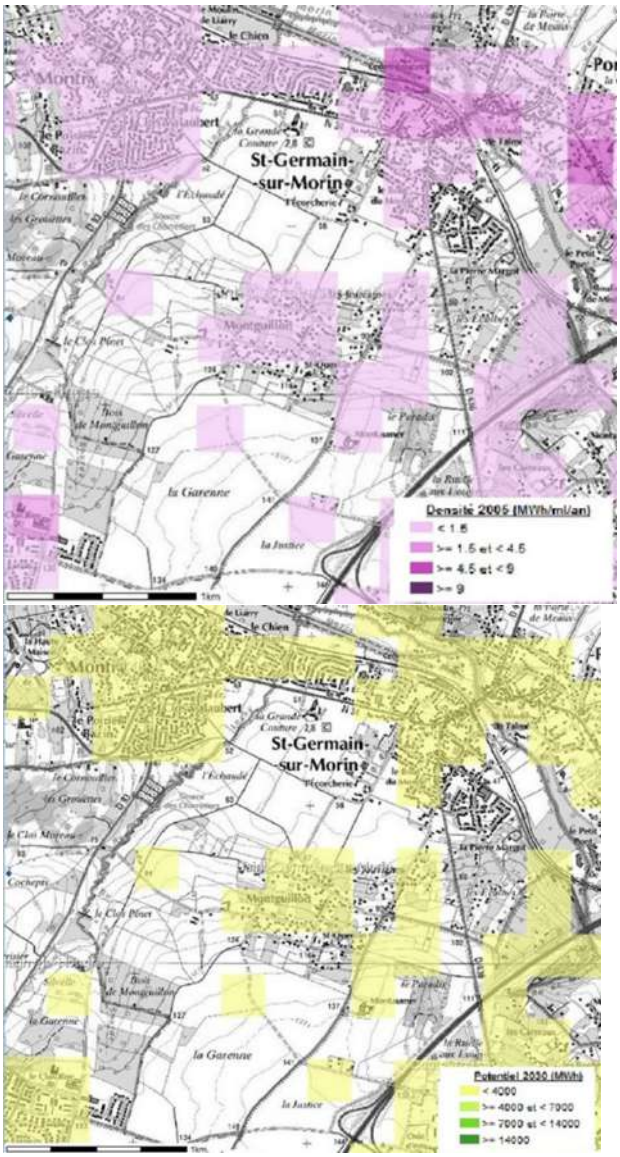


Figure 65 Potentiel des réseaux de chaleur

Le potentiel lié à l'énergie solaire

Sur le territoire communal, seules 23 installations de panneaux photovoltaïques sont recensées. Les sources d'énergie renouvelable au sein de la commune sont représentées à 100% par ces installations. Elles produisent 45MWh par an.
Bien que la commune ne soit pas toujours ensoleillée, le taux de luminosité reste présent.
Il conviendra de ne pas limiter leur installation sur les constructions, afin de permettre leur développement.

7.7. Les besoins en matière d'équipements

Concernant l'équipement électrique, assainissement, eau potable, la commune n'a pas de besoin particulier.
Aujourd'hui, la grande majorité des constructions sont reliées au réseau public, et les réseaux ont la capacité suffisante pour accueillir de nouveaux habitants, et de nouvelles entreprises.

7.8. Les secteurs à enjeux en termes d'aménagement

Certaines rues étroites ne sont pas de la compétence de la commune, mais de celle du département. Des servitudes d'alignements ont été mis en place. Toutefois, il convient de sécuriser ces secteurs, notamment pour les piétons.
L'école est un aménagement important à prévoir. En effet, la sécurité de l'école, vieillissante, est un enjeu majeur de la commune. Il conviendra de prévoir la construction d'une nouvelle école sur le territoire communal, à travers un nouvel aménagement urbain.
L'économie, bien que déjà présente sur le territoire, est faible au prorata avec le nombre d'actif. Il pourrait être envisagé la possibilité d'installation de nouvelles entreprises sur la commune, ou un équipement intercommunal ramenant de l'emploi.

7.9. Les aménagements répertoriés en termes d'aménagement de l'espace

Plusieurs secteurs peuvent être retenus pour l'aménagement de ces besoins.
Concernant l'école, deux secteurs peuvent être envisagé :

- Le long du collège, permettant de créer un regroupement scolaire, tout en étant situé non loin des équipements sportifs.
- Dans la zone ouverte à l'urbanisation, au cœur de l'espace urbanisé, pour l'insérer de manière centrale.

Concernant l'emploi, il pourrait être envisagé de créer un secteur en entrée de ville. En effet, proche de certains équipements, ce secteur permettrait de retravailler l'entrée de ville, en concertation avec l'Agence Routière Départementale Meaux – Villenoy.

B/ ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

PREMIÈRE PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. LE CONTEXTE PAYSAGER

1.1. Les lignes du paysage naturel

À l'échelle du grand paysage, la commune de Saint-Germain-sur-Morin appartient l'entité paysagère de la Vallée urbaine du Grand Morin et de la Vallée du Grand Morin aval.

Cette vallée marque la frontière entre le plateau de la Brie laitière, au nord, et celui de la Brie de l'Aubetin, au sud.

Marquée par ses versants aux reliefs affirmés et ses boisements sur les crêtes, le développement des axes de communication et de l'industrie en ont fait une vallée peuplée et industrieuse.

Elle conserve tout de même un caractère bucolique et campagnard alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants.

Figure 66 Entités paysagères

Les entités paysagères présentes en Seine-et-Marne ont fait l'objet d'une étude figurant dans un Atlas des paysages.

Les unités paysagères observées dans la commune sont les suivantes :

- La Vallée du Grand Morin (1) ;
- La Vallée de la Marne : Boucles d'Esbly (2) ;
- Le Rebord de la Brie Boisée : Plateau de Chessy (3).

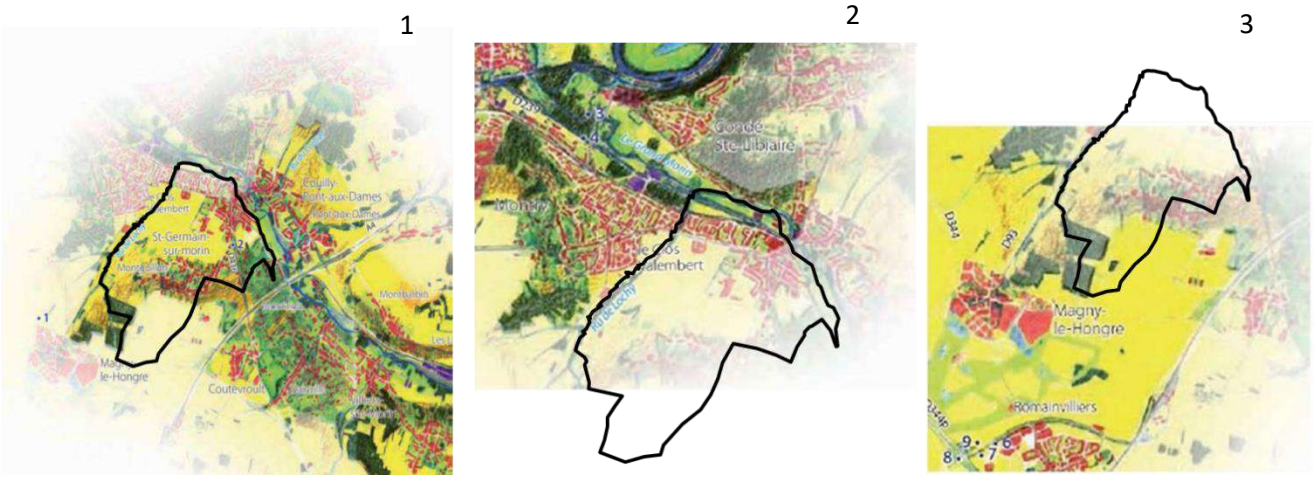


Figure 67 Entités paysagères à Saint-Germain-sur-Morin

1.1.1. La vallée du Grand Morin

L'Atlas des Paysages associe à cette unité, la plus grande partie du territoire de Saint-Germain-sur-Morin, de la vallée large agricole et urbanisée aux coteaux abrupts de la vallée étroite à l'est du territoire communal.

Le long parcours du Grand Morin dans le département marque la frontière entre le plateau de la Brie des étangs, au nord, et celui de la Brie de Provins, au sud.

La vallée, bien marquée par ses versants aux reliefs affirmés et des boisements sur les crêtes, est plus ouverte que celle du Petit Morin. Elle est desservie par la RD 934 (ex RN 34) et la ligne de chemin de fer. Le développement de l'industrie et des voies de communication à partir du XIXe siècle en ont fait une vallée peuplée et industrieuse.

Aujourd'hui, la croissance urbaine y est importante, notamment le long de la RD 934 vers Marne-la-Vallée, qui représente la nouvelle polarité du territoire.

Depuis son entrée en Seine et-Marne à l'est, jusqu'en amont de Coulommiers, la vallée bucolique conserve un caractère foncièrement campagnard, alternant des séquences où la rivière et ses coteaux contrastent plus ou moins avec les plateaux environnants. Les respirations qu'offrent les espaces cultivés font l'identité de cette partie de la vallée.

Cette unité paysagère s'étend de Coulommiers jusqu'à la confluence du Grand Morin avec la Marne, à Couilly-Pont-aux-Dames.

Elle offre une très grande diversité d'ambiances : séquences urbaines à Coulommiers ou Crécy-la-Chapelle, habitat diffus assez prégnant par endroits, ou encore campagne « idéale », lorsque la rivière coule dans un paysage préservé de champs et de prairies.

Cette partition de la vallée ne doit pas faire pour autant perdre de vue ce qui fait aussi son unité. L'espace que les coteaux boisés délimitent clairement est soumis à une pression urbaine très forte.

Celle-ci s'accroît aux portes du parc de loisirs de Disneyland où la vallée est maintenant sous l'influence de Marne-la-Vallée.

Le Grand Morin dans la traversée de Saint-Germain-sur-Morin

L'essentiel de la rive gauche est composé de boisements et de prairies, lesquels renforcent le caractère sauvage du cours d'eau.

Dans cet enchaînement de séquences variées, il est malheureusement difficile de profiter de la présence de l'eau, au cours d'une promenade. La rivière n'est abordable que ponctuellement par des accès discrets qui imposent souvent de rebrousser chemin.

Figure 68 Photographie du Grand Morin

La vallée du Grand Morin est assez large et a permis l'implantation du canal d'alimentation du canal de Chalifert. Ce court canal du Grand Morin n'étant plus exploité est aujourd'hui en état de presque abandon. La rivière et ce canal viennent croiser l'aqueduc de la Dhuis, obligeant la création d'ouvrages intéressants. Les bandes de terres situées entre ceux lignes d'eaux sont des lieux privilégiés car assez protégés d'une forte urbanisation. Quelques prairies y persistent. Elles sont le lieu de loisirs improvisés par les habitants.

À proximité de l'extrémité du canal, des activités équestres se sont développées.

La végétation arborée de ces terres est composée d'un grand nombre de saules et notamment les saules argentés typiques de la région mais aussi les aulnes, formant une ripisylve souvent peu entretenue. Les frênes et les érables spontanés sont également très présents.

La végétation assez dense engendre un paysage fermé. Cette densité cloisonne l'espace et permet plusieurs micros lieux contrastants. Cette variété de séquences ouvertes/fermées offre une palette intéressante de lieux.

Sur ce relief plan, l'activité anthropique a généré l'implantation d'un réseau ferré et routier. Le passage de la ligne de chemin de fer a coupé l'accès à la rivière et les habitants semblent avoir perdu son contact.

Les bandes assez étroites de terre situées entre la voie ferrée et le canal mais aussi le canal et la rivière sont des terrains aux fonctions diverses et plus ou moins en cours de mutation. Le passage d'un GR, le potentiel de ce paysage si particulier et la pratique actuelle de loisir de plein air, sont des atouts importants pour le devenir de ces lieux propices aux loisirs. La vallée est un des lieux de détente très prisés par les habitants.

La vallée est aujourd'hui utilisée sans gestion ou fonction particulière mais la proximité de la ville lui soumet une pression d'utilisation qu'il faudrait traiter et définir afin d'éviter une dégradation de sa qualité ou des conflits d'usage.

Figure 69 Photographie des abords du Grand Morin

1.1.2. La vallée de la Marne : Boucles d'Esbly

L'Atlas des Paysages associe à cette unité la partie nord de la commune, urbanisée près de la RD 934 puis laissant place à des espaces naturels près du canal et du Grand Morin. En effet, nous sommes ici tout près du méandre de la Marne qui vient longer le bourg de Condé-Sainte-Libiaire. Le paysage de Saint-Germain est fortement marqué par l'eau.

Sur la vallée de la Marne, en aval de Meaux, le paysage des « boucles d'Esbly » est à la fois unique, chaotique et difficile à appréhender dans sa globalité. Dominé par le réseau des méandres de la Marne, par les lits du Grand Morin comme par les linéaires des canaux, la vallée entretient ici ses derniers rapports avec la campagne et la « nature » avant d'aborder la vallée de Chelles et de Lagny-sur-Marne. Le paysage devient celui d'une banlieue de Paris.

La sous-unité des Boucles d'Esbly se caractérise par un paysage complexe façonné par l'eau, à rendre plus lisible. L'eau contribue pour beaucoup aux formes du paysage. La Marne, le Grand Morin et les canaux qui les accompagnent jouent les rôles majeurs. Présents partout, les cours d'eau composent ici une partition complexe de méandres, de vestiges d'anciens lits, de canaux, de bassins…

1.1.3. Le Rebord de la Brie Boisée : Plateau de Chessy

L'Atlas des Paysages associe à cette unité la partie extrême sud de la commune, qui correspond au plateau, au sud de Montguillon. Il insiste sur l'urbanisation de Marne-la-Vallée, nettement visible sur les lisières de Saint-Germain, et sur l'importance de renforcer l'authenticité du territoire.

Le rebord du plateau domine le confluent de la Marne et du Morin.

Entre les rivières et les forêts, le plateau accueille le complexe Disneyland-Paris. Les infrastructures conduisant au parc d'attractions (RER, TGV, bretelle autoroutière) ont motivé un fort développement urbain, loin d'être achevé, que ce soit au sein du vaste ring ou en dehors, autour des villages initiaux. Disneyland n'est en effet pas seulement un grand Tivoli, mais tout un processus de développement urbain, ajoutant logements et zones d'activité au complexe d'hôtels et de loisirs.

Une esthétique semble dominer le secteur, celle de la citation, principalement européenne. Cette esthétique, qui appartient à un style que l'on peut qualifier de « composite », à force d'être répétée, opération après opération, finit par modeler l'ensemble.

Le rebord de plateau est en mesure de faire exister un territoire réel, qui bénéficierait à tous, si sa structure, notamment le lieu du « basculement » du plateau vers les vallées, était suffisamment

identifiée et inscrite dans les projets. De nombreux sites, de nombreux motifs, de nombreux liens, sont à valoriser davantage.

1.1.4. La vallée du ru du Lochy

Situé à l'ouest de la commune, cette petite vallée est beaucoup plus modeste et présente un visage très différent. En effet, le ru traverse les cultures de façon très discrète. Cette vallée ouverte est simplement accompagnée de quelques grands arbres qui soulignent le dessin du ru parmi les cultures.

La sobriété de cette vallée en fait sa qualité. En entrant dans le bourg, le ru est épris par l'urbanisation sur la commune de Montry.
Sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin, le ru est encore libre de toutes constructions et le lieudit de la Grande Couture est le lieu idéal pour apprécier le contraste entre sa sobriété et le foisonnement de l'urbanisation, jusqu'à son passage sous la RD934. Cette parcelle stratégique dans l'avenir du développement communal devra savoir composer avec cet élément identitaire de la commune qui forme une de ces limites.

1.2. Synthèse des enjeux paysagers de la commune

Le paysage de la vallée de Morin, de la Vallée de la Marne et du Rebord de la Brie Boisée, forment un ensemble varié, riche, porteur de fortes potentialités, également touristiques. Pour cela, il est nécessaire de veiller à préserver la richesse et la diversité du patrimoine paysager du territoire communal, et d'agir afin de renforcer certains paysages.

Enjeux pour les espaces forestiers et agricoles

- Préserver les massifs forestiers du territoire de Saint-Germain-sur-Morin (le Bois de Montguillon, le Bois de Misère).
- Préserver les surfaces agricoles, éléments de l'identité des lieux, et en garantir la continuité :
  - En consommant moins de foncier et en contrôlant le mitage des espaces ;
  - En favorisant une agriculture diversifiée.
- Veiller à la conservation et la valorisation de la trame verte et bleue :
  - En préservant les espaces boisés et les bosquets, mais également les haies et les alignements d'arbres, qui ont une fonction de corridor écologique s'inscrivant à plus grande échelle ;
  - En favorisant la mise en place de haies dans l'espace agro-naturel ;
  - En protégeant les mares et mouillères pour leurs fonctions écologiques et paysagères.

Enjeux pour les espaces urbanisés

- Préserver la compacité des hameaux de campagne, aussi bien que leur identité et cohérence architecturale et urbaine :
  - Conserver le bâti ancien au centre du village (et favoriser les opérations de rénovation) quand cela est possible.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du territoire (l'église, les maisons remarquables, les lavoirs, les mares…) :
  - Mettre en valeur des cheminements doux dans les forêts et en reliant d'autres lieux remarquables de la commune.
- Valoriser la trame verte et bleue au sein du tissu bâti :
  - Préserver et valoriser les espaces verts existants dans l'espace urbain, et créer des liaisons entre eux ;
  - Mettre en place des alignements d'arbres et des voies douces végétalisées ;

- Veiller à concilier les valeurs esthétiques et écologiques avec les usages sociaux de la trame verte et bleue.

- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages :
  - Éviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés, au contraire favoriser les opérations à l'intérieur du tissu urbain ;
  - Identifier et renforcer la limite du tissu urbain afin de conserver une séparation lisible entre espace bâti et espace agricole.
- Éviter les processus de banalisation du paysage urbain :
  - Veiller à l'intégration paysagère des constructions récentes, surtout aux entrées des villages ;
  - Travailler les abords des quartiers récents pour qu'ils soient en lien avec l'environnement naturel et le bâti ancien ;
  - Être vigilant sur la cohérence des extensions urbaines en lien avec l'identité paysagère et architecturale de la ville ;
  - Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville, ainsi que la sécurité des usagers ;
  - Préserver et valoriser les éléments bâtis bénéficiant d'une protection, ainsi que ceux non protégés faisant partie du patrimoine communal.

II. LE CONTEXTE ÉCOLOGIQUE

2.1. Présentation générale

Le territoire se décompose en deux entités géomorphologiques : le plateau agricole au Sud du territoire, et la plaine alluviale au Sud du Grand Morin. Le vieux bourg s'est logiquement positionné à la rupture entre le piedmont agricole et la plaine alluviale, pour être à l'abri du versant et hors zone inondable du Grand Morin.
Le territoire s'étage entre la côte 45 m NGF sur le secteur de la gare, jusque l'altitude plus ou moins 140m NGF sur le lieudit la Garenne, en limite communale avec Coutevroult.

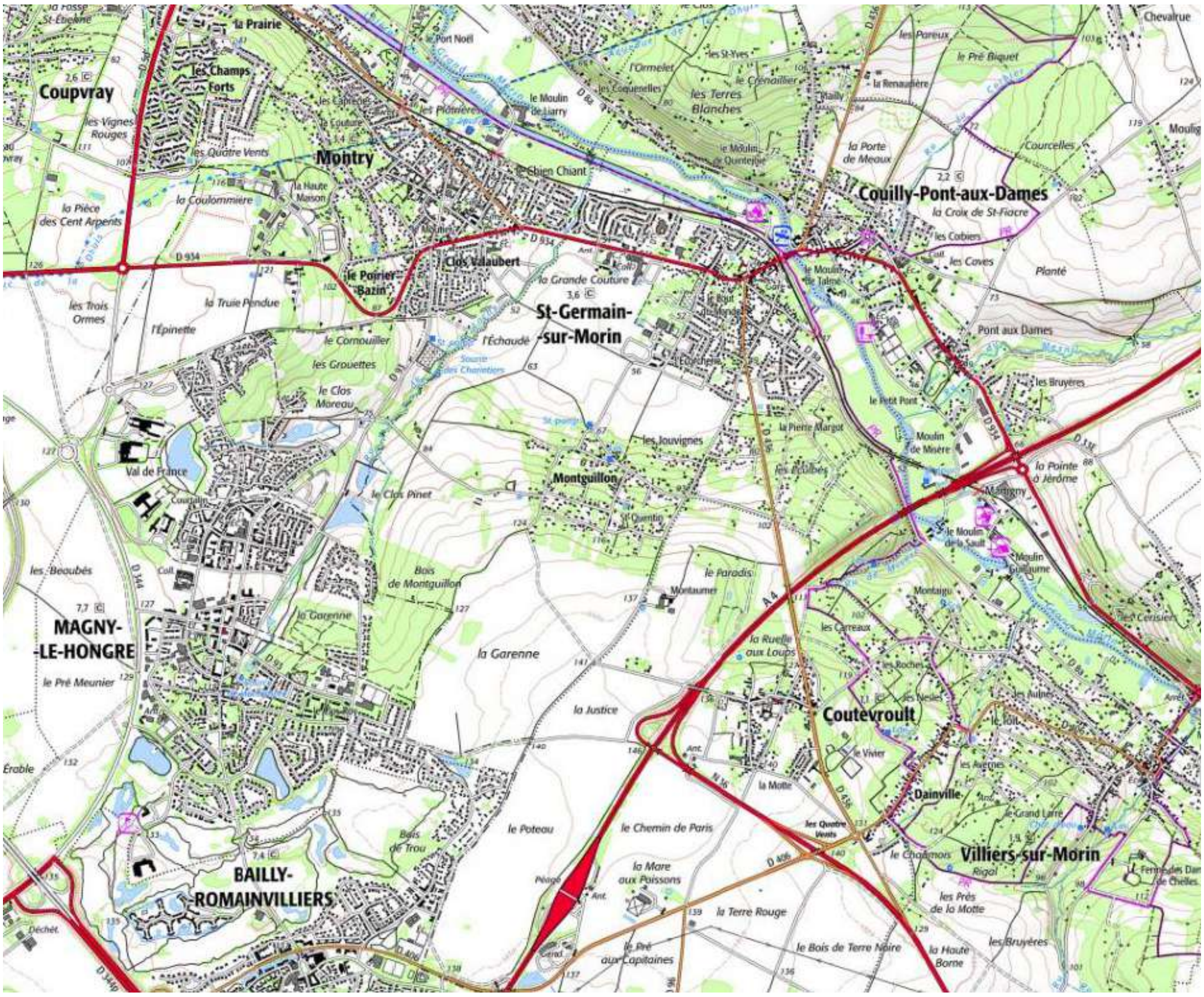


Figure 70 Carte IGN détaillée, Géoportail

Le Grand Morin traverse le territoire à la cote moyenne de 48m et se positionne en limite de la plaine alluviale et la pied de coteau.
Le bourg se situe à la côte moyenne 50m NGF, les quartiers plus récents se situent dans la continuité du bourg, avec un cote moyenne similaire.

Le hameau de Montguillon, quant à lui, se situe à la côté moyenne de 75m NGF.

En dehors de deux entités géomorphologiques évoquées ci-dessus, le relief du territoire communal n'affiche pas d'accident topographique.

Le franchissement de la voie ferrée (ligne P) le long du bourg, est venu s'appuyer sur l'aménagement existant, et vient se fondre dans le paysage, notamment le long du Grand Morin.
La voie ferrée vient tout de même interrompre les boisements qui, initialement, était une continuité écologique entre les communes de Saint-Germain-sur-Morin et Couilly-Pont-aux-Dames.

2.2. Composition géologique

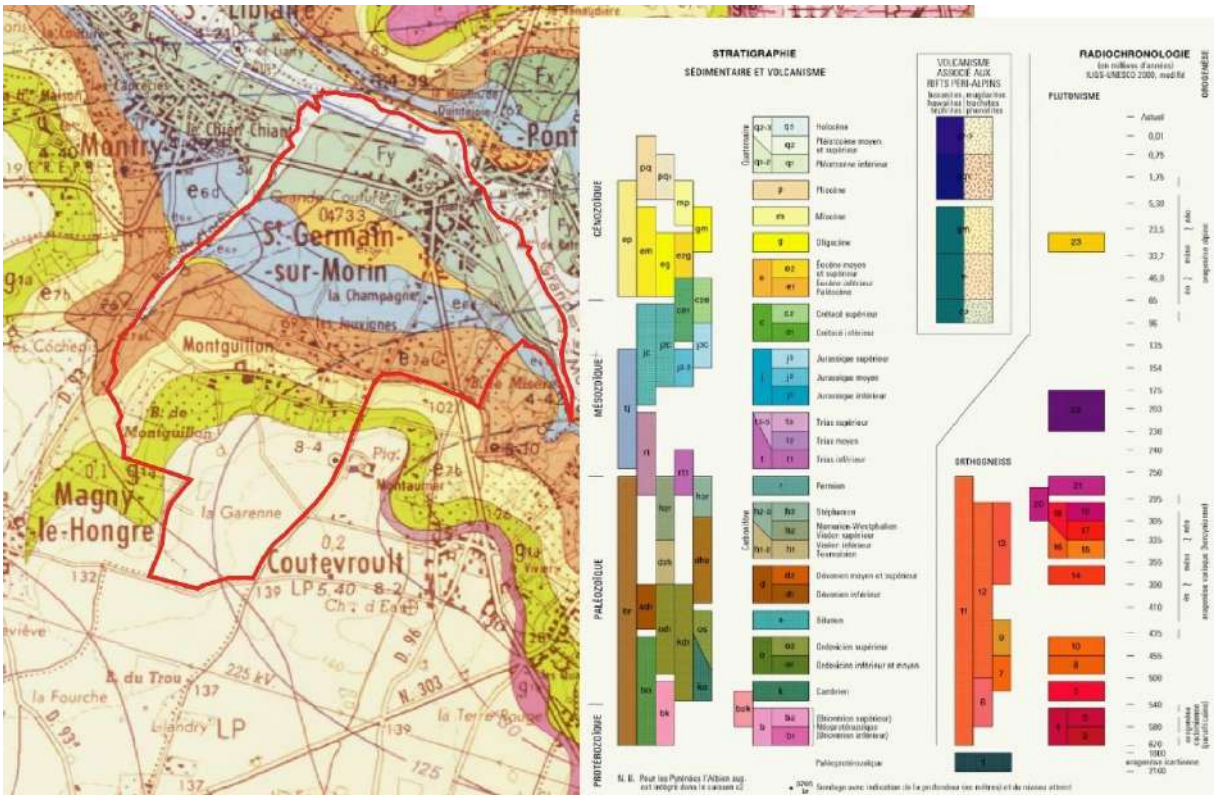


Figure 71 Composition géologique de Saint-Germain-sur-Morin

Les formations en place dans ce secteur témoignent des transgressions et régressions marines tertiaires. Au Bartonien, quatre formations se succèdent :

- Les Sables de Beauchamp. D'une épaisseur moyenne de 10 mètres, ces sables quartzeux affleurent le long de la vallée de la Marne. Des bancs argileux s'intercalent par endroits. La faune présente dans cette couche est typique des milieux marins littoraux ;
- Le calcaire de Saint-Ouen correspond à un épisode laguno-lacustre marqué par une succession de bancs de marnes argileuses et de bancs de calcaire. Des accidents siliceux et des liserés d'argiles accentuent l'aspect hétérogène de cette formation dont l'épaisseur varie de 7 à 20m ;
- Le calcaire de Champigny. L'épaisseur de ce calcaire lacustre est comprise entre 15 à 40m. Son faciès évolue d'ouest en est, depuis des marnes argileuses vers des meulières. Une coupe longitudinale présente de nombreuses alternances marnes/calcaire marneux/calcaire siliceux, témoins d'un épisode lacustre instable. Par endroits, nous retrouvons des accidents siliceux sous la forme de nodules de silex ou de concrétions de calcédoine ;
- Les Marnes supra-gypseuses sont constituées de deux assises marneuses : les Marnes blanches de Pantin et les Marnes bleues d'Argenteuil. Les premières sont souvent fissurées ce qui facilitent la circulation des eaux. Ce niveau, d'une épaisseur moyenne de 6 mètres, est très fossilifère (faune laguno-lacustre). Les Marnes bleues sont plus argileuses et moins riches en faune. Leur structure est souvent feuilletée.
- Le Stampien est caractérisé par le dépôt d'argiles vertes et de Glaises à Cyrènes. Les argiles d'une épaisseur moyenne de 6 mètres contiennent des concrétions marno-calcaire disséminées. Elles reposent sur des argiles feuilletées et fossilifères. Cette formation de 1 à 2 mètres d'épaisseur correspond aux glaises à Cyrènes. Ces derniers sont des lamellibranches qui vivent dans les eaux saumâtres.
- Les argiles vertes sont recouvertes par le calcaire de Brie. Ces dépôts d'origine lacustre constituent une formation d'une épaisseur de 10 mètres. La série repose sur des lits marno-

calcaire blanchâtres, puis elle passe graduellement de bancs disloqués de calcaire siliceux à des calcaires compacts. Cette formation est riche en faune de Mollusques d'eau douce.

Ces différentes formations affleurent au niveau du coteau. Sur le plateau et dans la vallée, elles sont recouvertes par des matériaux sédimentaires :

- Les limons de plateau et les collusions. Les limons sont des dépôts hétérogènes (argiles, sables quartzeux, concrétions calcaires, fragments de meulières…) dont l'épaisseur varie de 1,5 à 2 mètres.

En fond de vallées sèches ou dans les dépressions, les colluvions forment le substrat. Elles résultent du glissement de terrain des limons de plateaux.

- Au cours des différents stades de creusement de vallées, les cours d'eau déposent des matériaux, prélevés en amont et qui forment des terrasses. Ce sont les alluvions. Seules les alluvions anciennes de basse terrasse et les alluvions subactuelles sont présentes sur le territoire communal. Les alluvions anciennes sont constituées de matériaux sablo-graveleux. La basse terrasse ne dépasse pas la côte +60. Les alluvions subactuelles sont formées d'éléments sableux et argileux avec les lits de graviers et de galets calcaires.

2.2. Occupation du sol et paysages

Le paysage naturel est dominé par les terres cultivées entrecoupées par des boisements liés aux milieux humides : ru du Lochy, Grand Morin. Les espaces naturels boisés sont assez présents sur le territoire, et pour la plupart, il s'agit d'îlot boisé au cœur d'habitation.

Les espaces ouverts liés à la culture sont présents, des grandes parcelles permettent le développement de l'activité agricole.
En 2010, seuls deux exploitants étaient répertoriés sur la commune. Toutefois, la majorité des parcelles cultivés sont exploités par des exploitants agricoles extra-communaux.

Les espaces agricoles se situent dans les plaines, mais la présence de boisement vient relever le paysage plan des exploitations agricoles.

Figure 72 Espace agricole situé à Saint-Germain-sur-Morin

2.3. Les continuités écologiques

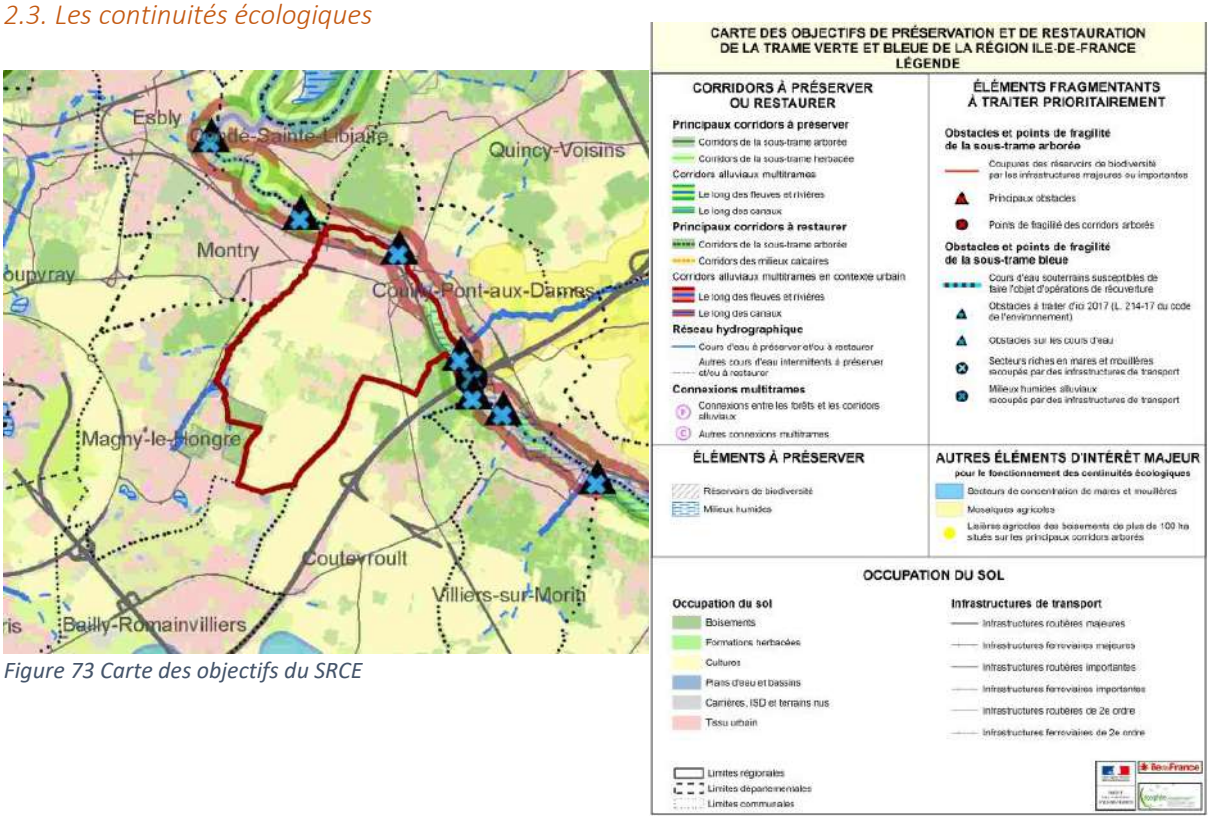


Figure 73 Carte des objectifs du SRCE

Le territoire communal est concerné par des corridors d'intérêt majeur avec le cours d'eau du Grand Morin.
Les corridors alluviaux, y compris en milieu urbain sont à restaurer. Souvent entourés de boisements, le long du Grand Morin est également composé de zones humides à enjeux. Il convient de préserver ces espaces riches en biodiversité.
Bien qu'il ne fasse pas l'objet d'une identification au SRCE, le ru du Lochy apparaît comme une continuité écologique sur la carte du SDRIF.

Aucun autre élément majeur de la biodiversité n'est identifié sur le territoire communal.

2.4. Les espaces en eau

En s'appuyant sur le Grand Morin, avec une partie du territoire inscrit dans la plaine alluviale, le territoire s'inscrit dans le bassin versant du Grand Morin.
Le bourg y est positionné, le cours d'eau passe à sa hauteur et traverse le territoire d'Est en Ouest avant de se jeter dans la Marne qui se situe sur le territoire de Condé-Sainte-Libiaire.

<u>Structure de gestion</u>

Le Grand Morin est géré par le SMAGE des Deux Morin. Le syndicat est compétent pour les études et les travaux d'aménagement sur le Petit et le Grand Morin. Il a mis en place un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des 2 Morin, approuvé par arrêté interpréfectoral le 21 octobre 2016.

L'entretien du ru du Lochy, fait l'objet d'une convention entre le SMAGE (Syndicat Mixte d'Aménagement du Ru du Lochy) et les communes communes de Montry et de Saint-Germain-sur-Morin, toutes deux concernées par le cours d'eau.

Réseau hydrographique

Le Grand Morin

Le Grand Morin est une rivière française qui coule dans les départements de la Marne et de Seine-et-Marne, en régions Île-de-France et Grand-Est, et un sous-affluent de la Seine par la Marne.

Tracé

Le Grand Morin prend sa source au niveau des étangs de la Morelle, sur la commune de la Villeneuve-lès-Charleville. Le Grand Morin se jette 118,2 kilomètres plus loin dans la rivière de la Marne à Condé-Sainte-Libiaire.

Topographie

Topographiquement, sur ses 120 kilomètres de parcours, le Grand Morin commence à 185 mètres d'altitude à sa source en région Grand-Est, pour finir à 44 mètres d'altitude à son confluent en Île-de-France. La rivière connaît un cours régulier sans chutes naturelles ; les seules chutes sont dues aux ouvrages anthropiques (seuils de retenues de moulin), aux dénivelés du reste très modérés et en pente douce.

Le ru de Lochy

Le ru de Lochy, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, prend sa source sur le plateau, amont de Magny-le-hongre, et s'étend sur 3,68 kilomètres. Dans un premier temps, son tracé est sinueux à travers les terres agricoles. Il faut signaler que le cours d'eau a été en partie busé dans sa partie amont. Ensuite, il rejoint le Grand Morin à l'Est en limite des communes de Montry et de Saint-Germain-sur-Morin.

Le fond du ru est de type limono-argileux avec la présence de nombreux blocs de pierre. Le fond est localement envasé. Il alterne entre des zones d'affleurement des marnes blanches de pantin et des radiers caillouteux et peu profond.

En amont du bassin, le ru est peu encaissé par rapport au terrain naturel. À l'aval le ru devient de plus en plus encaissé et sinueux.

À l'amont du cours d'eau, aucune végétation ne se développe sur les berges hormis la frênaie rivulaire. Dans la traversée du parc de Lochy la végétation est assez pauvre et banale dans les secteurs amont où le ru a souvent des allures de fossé de drainage agricole.
Néanmoins, elle a été valorisée à proximité des petites retenues. À l'aval du bassin, une frênaie-ormaie se développe.

Le ru de Lochy s'étend sur 3,68 kilomètres.

Le ru de la Sourde

Situé en limite communale de Magny-le-Hongre et de Saint-Germain-sur-Morin, le fond du ru est limono-argileux avec la présence de pierre à l'amont. À l'aval, des zones de sur-profondeur peuvent être observées liées à des embâcles amont ou à des chutes naturelles.
Malgré une pente naturelle relativement importante, le ru est très méandreux. Les berges du ru sont limono-argileuses et peu profondes, marquées par des débordements successifs du ru.
Les sections les plus ombragées du cours ne présentent pas de végétation caractéristique hygrophile.
Le tronçon médian présente une ripisylve d'aulnes glutineux et de touradons à carex.

Enfin, en amont du busage final, le tronçon est d'abords constitué d'hélophytes variées (carex, joncs) et ensuite d'une jeune ripisylve d'aulnes glutineux spontanés.

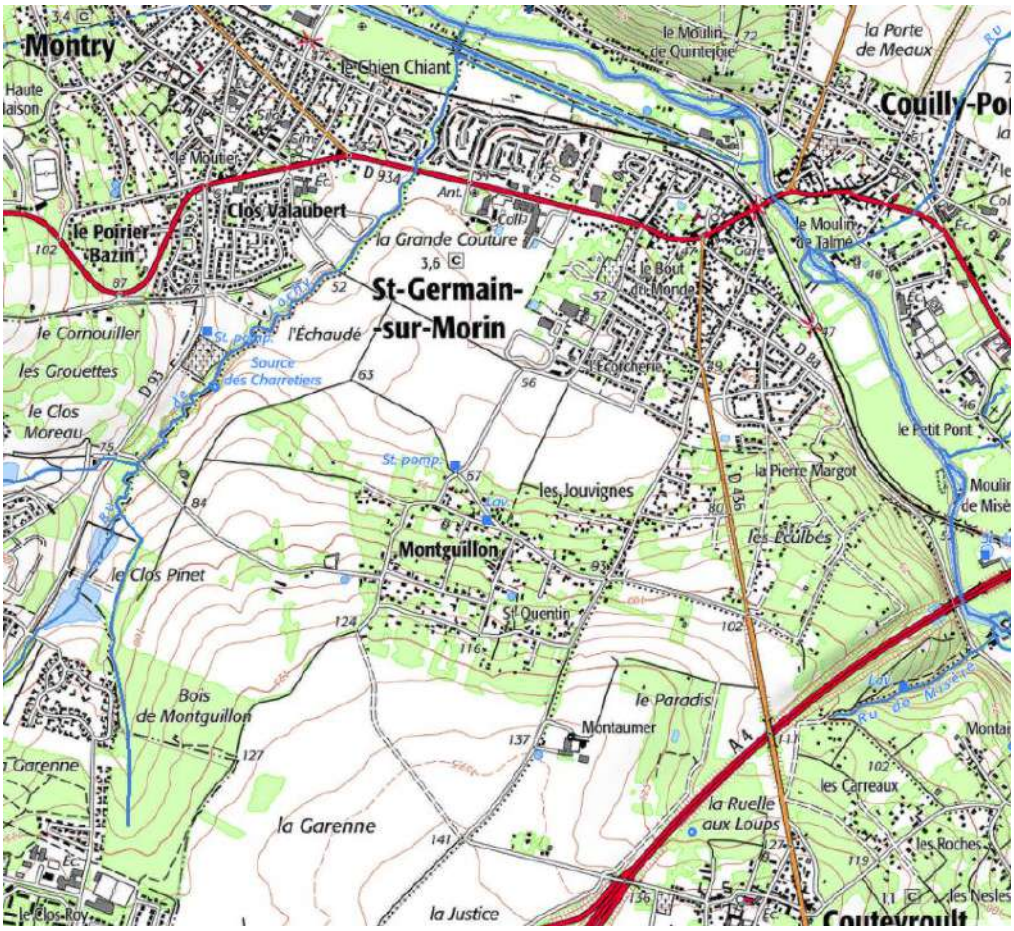


Figure 74 Carte IGN, Géoportail

Les nappes souterraines

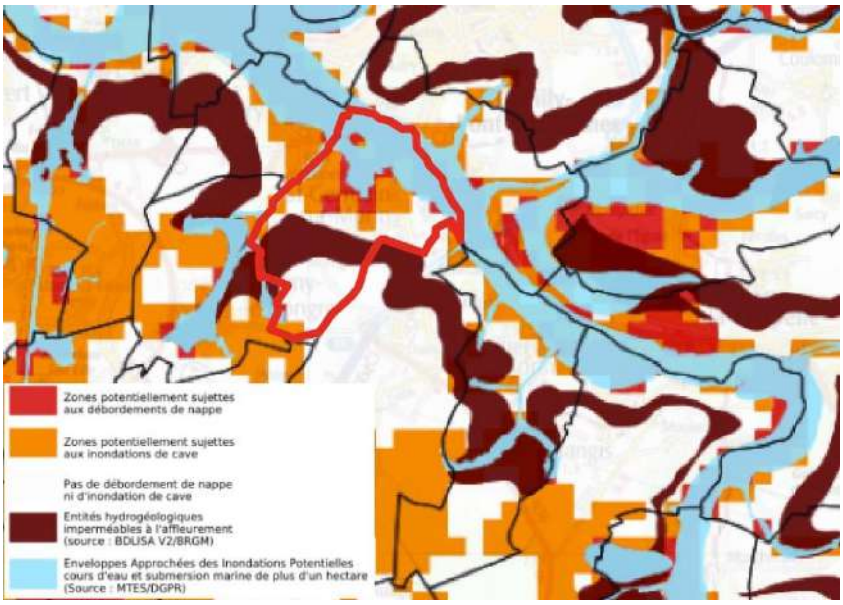


Figure 75 secteur sujet aux débordements de nappe

Sur le site du BRGM, il est localisé diverses zones potentiellement sujettes aux inondations par remontée de nappe. Les nappes sont plus ou moins perméables, ce qui peut induire à la fois un risque d'inondation en cas de fortes intempéries, mais également un risque de pollution selon le type d'occupation des sols si les nappes sont perméables. Ce risque convient d'être étudier dans la réglementation afin de préserver les nappes mais également les nouvelles constructions.

2.5. La qualité de l'eau

La Directive Cadre européenne sur l'Eau du 23 octobre 2000 fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et pour les eaux souterraines. L'objectif général est d'atteindre à l'échéance 2015 le « bon état » des différents milieux sur tout le territoire européen. Le « bon état » ne pouvant être raisonnablement être atteint sur l'ensemble de tous les milieux aquatiques pour 2015, la DCE a donc prévu, moyennant des justifications argumentées, la possibilité de reporter le délai d'obtention du « bon état » des eaux à 2021 ou 2027, voire de retenir un objectif moins strict.

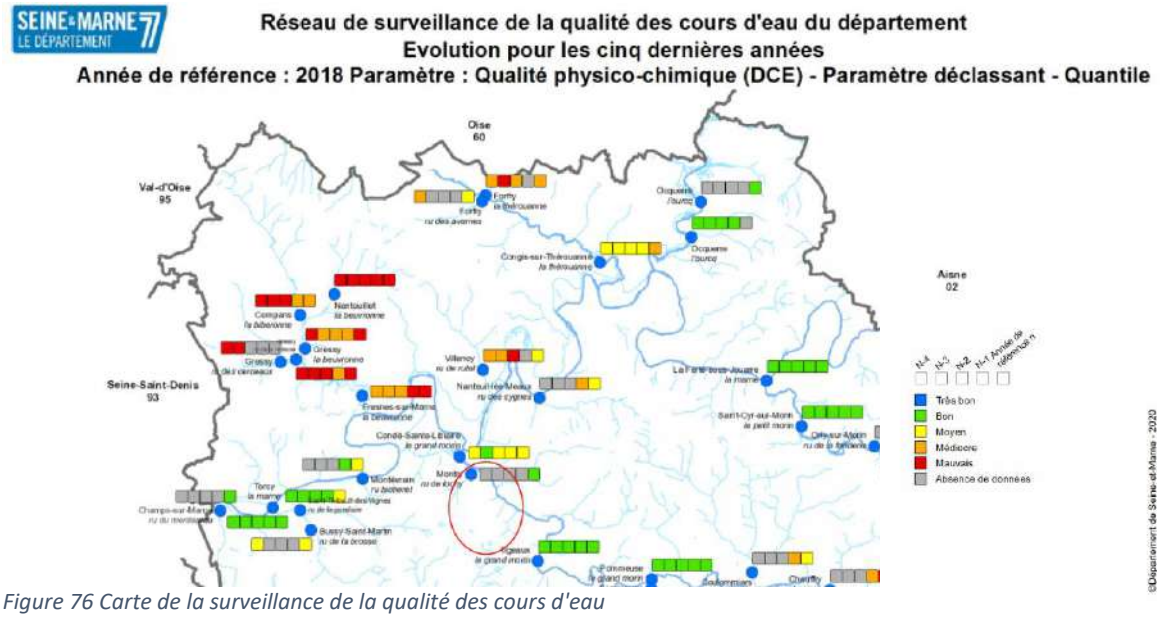


Figure 76 Carte de la surveillance de la qualité des cours d'eau

Les données sur les cours d'eau sont disponibles pour l'année 2018. Concernant le ru de Lochy, les données sont récentes, puisqu'aucune n'existait avant 2018.
Concernant le Grand Morin, la station à retenir est celle située à Condé-Sainte-Libiaire, soit au confluent de la Marne. La qualité de l'eau est moyenne. Toutefois, il convient d'analyser géographiquement ces données. En effet, alors que la station de Condé-Sainte-Libiaire annonce un état moyen du cours d'eau, la station amont de Tigeaux annonce une qualité « bon » du cours d'eau. Ces données laissent penser qu'un facteur polluant intervient entre ces deux stations.
Des études plus poussées devraient être réalisées, afin de connaître la source de la pollution. Cependant, ce secteur est assez urbanisé au bord du cours d'eau. Il pourrait être envisager que la source de pollution soit urbaine, notamment le ruissellement des eaux pluviales, ramassant les polluantes des surfaces imperméables.

Pour atteindre le « bon état » de la masse d'eau au sens de la DCE, il est nécessaire d'améliorer l'état physique du cours d'eau, c'est-à-dire les caractéristiques hydromorphologiques en s'appuyant sur 3 grands axes :

- Restaurer les continuités écologiques (continuités piscicoles et sédimentaires au niveau des ouvrages du cours d'eau) ou trame bleue selon le Grenelle II. Dans le cas du Grand Morin, les corridors alluviaux sont à restaurer, un obstacle est identifié sur sa trajectoire au niveau de Saint-Germain-sur-Morin, il s'agit d'un seuil de retenu d'un ancien moulin. Il semble compliquer pour la commune d'intervenir sur ce sujet.
- Restaurer les habitats piscicoles en travaillant sur la morphologie du cours d'eau (création de peigne végétal, de sous berge, rétrécissement de lit mineur du cours d'eau, avec création d'épis, d'atterrissements…). Dans le cas du Grand Morin, l'aménagement des berges doit privilégier le maintien de la ripisylve et les servitudes attachées aux voies navigables. À ce jour,

le Grand Morin sur le secteur de Saint-Germain-sur-Morin n'est pas navigable. La morphologie du cours d'eau est naturelle, excepté un bras, le canal du Grand Morin.

- Restaurer les zones humides aux abords du cours d'eau (bras mort, annexes hydrauliques, marais…). Les zones humides avérées seront identifiées dans un sous-secteur adapté du plan de zonage. L'objectif est la préservation de ces dernières.

Qualité générale

Les études sur la qualité du Grand Morin ont été réalisées par le SAGE des 2 Morin. Les dernières données disponibles mis à disposition par le SAGE date de 2010.

En termes d'oxygène, sur la station de Montry, la qualité est bonne.
Concernant la qualité physico-chimique, sur une majorité des stations de la zone d'étude, la qualité de l'eau du Grand Morin est dégradée en nutriments. Globalement, on observe une altération de la qualité des eaux de l'amont vers l'aval. Les matières phosphorées sont systématiquement à l'origine d'une qualité passable. La situation vis-à-vis des matières azotées est également critique, les nitrates dépassant souvent la limite du mauvais état.
La zone d'étude se trouvant sur un bassin mixte (urbain et agricole), deux causes de ce constat sont possibles. Les teneurs observées peuvent être dues à la présence d'une zone urbain située à proximité, un réseau d'assainissement défaillant ou inadapté, ou à la forte proportion des surfaces agricoles sur le bassin versant, origine d'un lessivage des engrais.
Depuis 2005, l'intégralité des stations montrent que le bon état vis-à-vis de l'acidification et de la température est atteint sur le bassin versant du Grand Morin.
Les polluants spécifiques de l'état écologique sont au nombre de 9 :

- 4 métaux /métalloïdes (l'arsenic, le chrome, le cuivre et le zinc) ;
- 5 pesticides (le 2,4D, le 2,4 MCPA, le chlortoluron, l'oxadiazon, et le linuron).

L'état écologique vis-à-vis des polluants spécifiques est établi en comparaison à une norme de qualité environnementale (NQE) pour chacun des paramètres. Les réseaux de mesure ayant évolué entre 2006 et 2008, les 9 substances n'ont pas été analysées sur toutes les stations. Ainsi les stations suivies en 2005 et 2006 ne l'ont été que pour les 5 molécules pesticides.
En 2005 et 2006, les masses d'eau du territoire respectent toutes le bon état pour ce paramètre. Cependant, les métaux n'ayant pas été analysés, ce résultat est à relativiser.
La qualité depuis 2007 n'a pas pu être estimée car les données concernant les polluants spécifiques ne sont pas disponibles. Les NQE et les méthodes d'analyse ayant été définis récemment, les données relatives aux polluants spécifiques seront probablement consolidées dans les années à venir.

<u>Conclusion sur l'état écologique :</u>
L'atteinte du bon état écologique est estimée en fonction de l'état biologique et physico-chimique. Une synthèse de l'état écologique peut être réalisée sur les stations des masses d'eau concernées par ce diagnostic. En 2010, le seuil de « bon état biologique » est atteint sur 1 des 5 stations, la station amont de Saint-Rémy-la-Vanne. L'état écologique n'est pas atteint pour le reste des stations de suivi, essentiellement à cause de la qualité physico-chimique qui est détériorée par la prédominance agricole du bassin versant et la présence de moyennes agglomérations sur la zone d'étude.
En prenant en compte la variabilité spatiale, les masses d'eau n'atteignent pas l'objectif d'atteinte du « bon état » fixé par la DCE pour 2015. Le manque de données dans l'agrégation accorde un niveau de confiance faible à ces résultats, des progrès sont à faire dans le recueil de données. La mise en place d'une agriculture durable et environnementale et une amélioration de l'assainissement des grandes agglomérations permettront de recouvrer le bon état écologique du Grand Morin.

État chimique des masses d'eau

Lors de la campagne de 2009, le bon état chimique n'est pas atteint sur les masses d'eau du secteur d'étude (de Saint-Rémy-la-Vanne à Montry). En effet, des HAP (Hydrocarbure Aromatique Polycyclique), des phénols, des phtalates, du dichlorométhane et des pesticides (endrine) ont été retrouvés sur plusieurs stations du Grand Morin. L'évolution de l'amont à l'aval ne peut pas être évaluée car de nombreuses données ne sont pas disponibles à Saint-Rémy-la-Vanne et Montry.

Les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), sont des composés organiques peu biodégradables très répandus dans l'environnement. Ils sont synthétisés lors de la formation des énergies fossiles et les de la combustion incomplète de matières organiques. La présence de HAP dans les cours d'eau est en grande partie provoquée par le ruissellement d'eaux en provenance de zones urbaines ou industrielles. Les HAP peuvent provenir également de rejets industriels directement dans les eaux, des huiles usagées, et de l'industrie du pétrole.

Les phtalates sont un groupe de produits chimiques dérivés de l'acide phtalique. Couramment utilisés comme plastifiants des matières plastiques (en particulier du PVC, pour former par exemple des plastisols) pour les rendre souples, ils rentrent dans la composition du PET.

Le dichlorométhane, solvant idéal par sa capacité à dissoudre de nombreux solvants organiques, est également utilisé par l'industrie chimique.

Enfin, l'endrine est un insecticide foliaire utilisé principalement sur les plantes de grande culture comme le coton et les céréales. Il a également été utilisé comme rodenticide pour lutter contre les souris et les campagnols.

En 2007 et 2008, hormis les HAP qui constituaient déjà un critère de déclassement de la qualité, le diuron et l'isoproturon dégradaient l'état chimique du Grand Morin. En 2009, aucun de ces deux pesticides n'a été retrouvé sur les stations. Cependant, le bon état chimique n'est que rarement atteint. Ce constat peut s'expliquer par la présence d'industries sur la zone d'étude et la dominance de l'agriculture sur le bassin versant du Grand Morin.

La qualité des milieux et des habitats est également prise en compte afin de connaître la richesse et la diversité faunistique et floristique du Grand Morin.

La qualité des milieux et des habitats

Le diagnostic écologique fait apparaître les principaux points suivants :

- Des dysfonctionnements dont le cloisonnement du Grand Morin en est la cause :
    - Une prédominance du faciès d'écoulement « profond lentique » qui engendre une faible diversité d'habitats ;
    - Une homogénéisation de granulométrie au fond du lit et une faible diversité de végétation aquatique, peu favorables au développement du peuplement piscicole et plus généralement à la faune aquatique ;
- Une végétation rivulaire présentant une base homogène de strate arborée, herbacée avec un ombrage permettant de garder une température favorable à la vie aquatique ;
- Une ripisylve présente sur l'ensemble du linéaire de façon dense ou discontinue, avec une forte présence de cas de phytophtora.

Le retour à un écoulement libre améliore la qualité physique globale du Grand Morin avec notamment une diversification des faciès d'écoulement, une amélioration de la connectivité longitudinale. À termes, des milieux attractifs seraient recouverts. Néanmoins, une perte de cache et une dégradation de la connectivité latérale est à noter ponctuellement sur le linéaire.

2.6. Les boisements et éléments végétaux verticaux

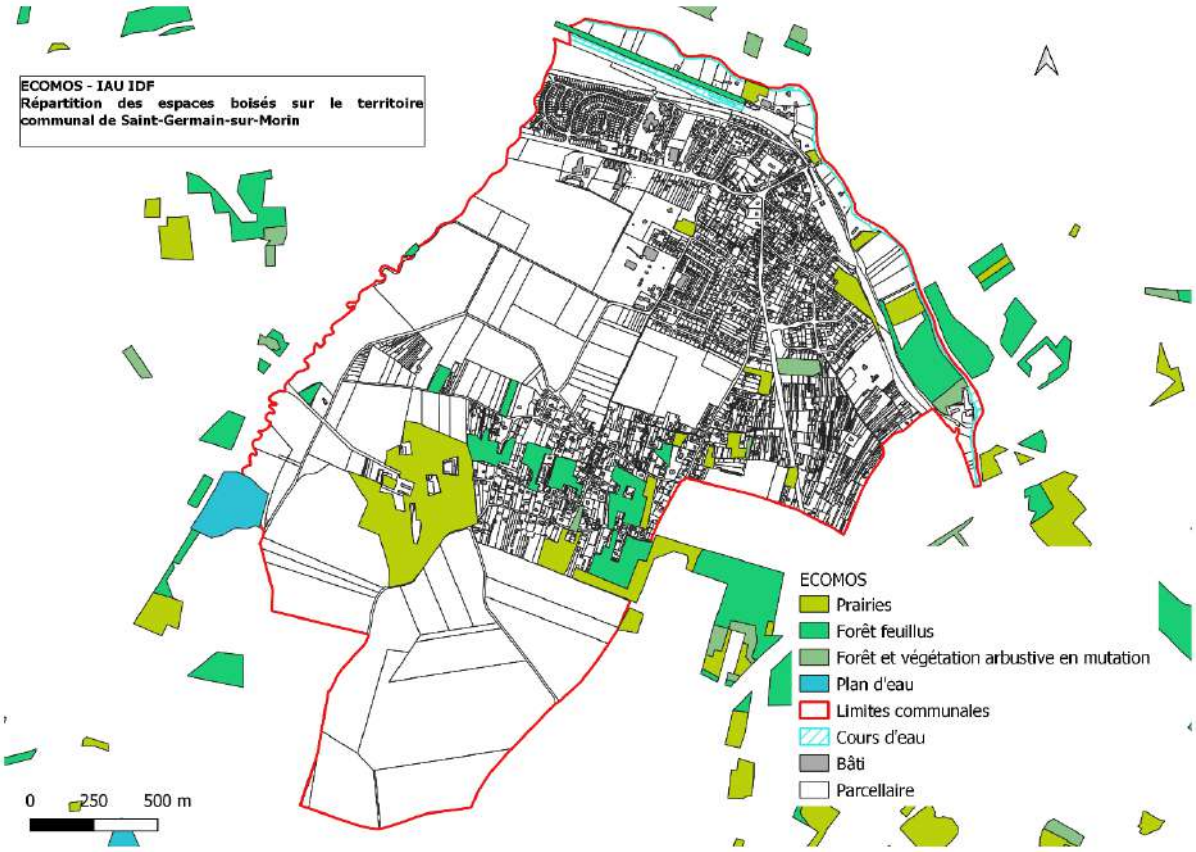


Figure 77 Répartition des boisements à Saint-Germain-sur-Morin

Saint-Germain-sur-Morin est partiellement boisé. Les principaux éléments végétaux se situent au lieudit Montguillon. Les abords du Grand Morin sont par endroits boisés et denses (forêt de feuillus). La commune est essentiellement constituée de prairies. Ces espaces, bien que non majoritaires sur le territoire, sont importants, puisqu'ils permettent une diversité dans le paysage, mais apportent également des bénéfices écologiques. En effet, les boisements, de manière générale, permettent d'équilibrer les milieux, et ont un intérêt faunistique.

Concernant les forêts et végétations arbustive en mutation, il s'agit majoritairement de friches, de vergers, et de fourrés. Ils sont également importants à conserver, puisqu'ils attirent une faune atypique. La biodiversité, en observant les milieux naturels de la commune, est assez riche et diversifiée au vu de la localisation de la commune.

Toutefois, les boisements et les espaces naturels, de manière générale, pourraient être davantage développés sur les bords des cours d'eau : Grand Morin et ru de Lochy. Les boisements et les ripisylves permettent de maintenir une qualité des cours d'eau, non négligeable dans un secteur urbain assez dense qu'est Saint-Germain-sur-Morin.

2.7. Les espaces et l'activité agricole

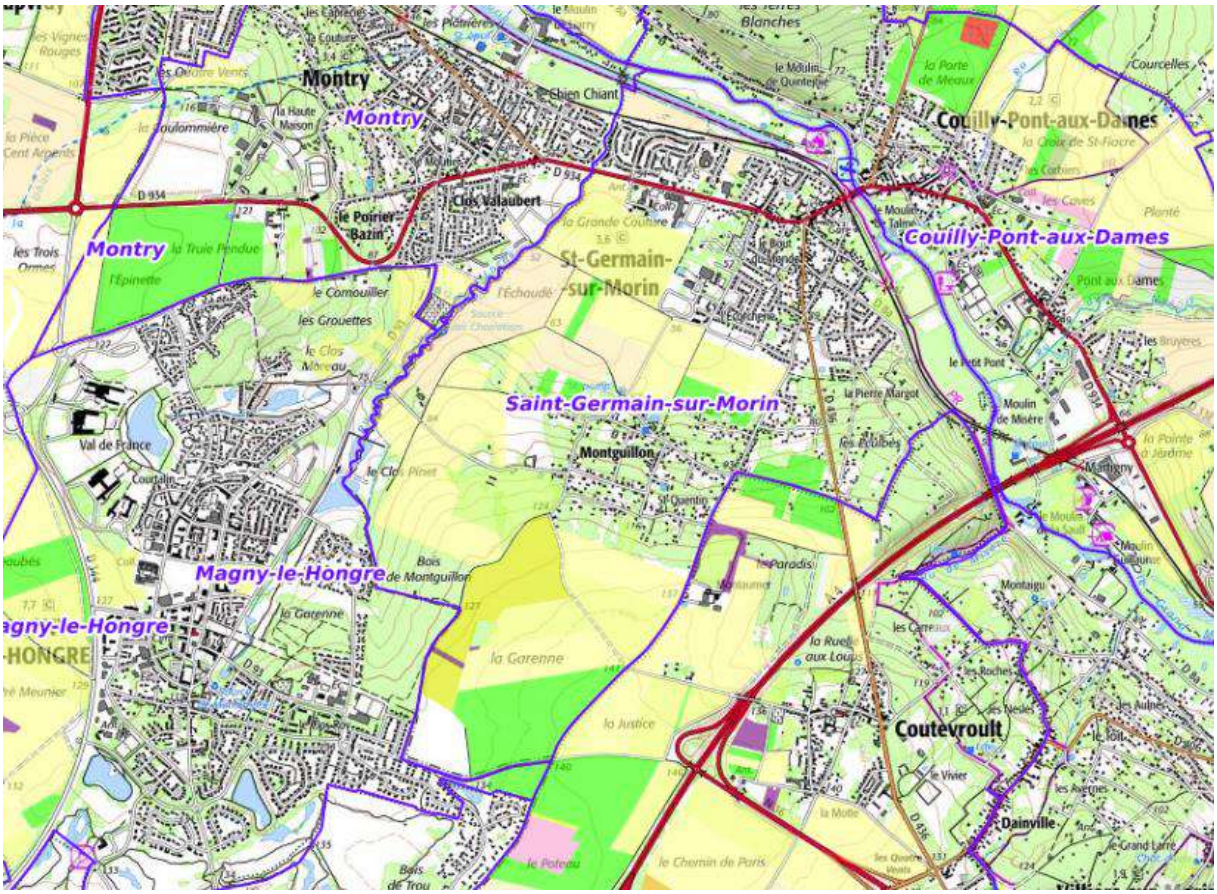


Figure 78 Registre parcellaire graphique

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

Comme pour les grandes cultures de plaines, les principales cultures sur la commune sont :

- Le blé
- L'orge
- Le maïs

En effet, dans ce secteur, les exploitations sont de grandes surfaces et mécanisables.
Les prairies identifiées à l'ECOMOS sont de nouveau localisables sur la carte présentée ci-dessus.

Les parcelles immenses composent un damier régulier qui chaque année, change sa composition et met en valeur tel ou tel élément par la présence d'une culture plutôt qu'une autre. Ces variations perceptibles pour celui qui sait les observer sont une richesse de ces paysages. Leur soi-disant monotonie est sans doute plus changeante que n'importe quel autre paysage, mais le changement s'opère sur un cycle d'une année et non d'une saison.

Ces paysages composés de parcelles immenses sont à l'échelle de la vitesse automobile. Ils sont parfaitement perceptibles et appréhendables depuis la route. Toutefois, les éléments boisés permettent de relever le paysage, ce qui donne une possibilité d'orientation pour les promeneurs, ce qui est rare dans ce type de milieu. Ces éléments verticaux donnent de la profondeur au paysage. Ce type de paysage est aussi et surtout la meilleure observation du ciel et sa relative avec la terre. Le ciel laisse ici apparaître toutes ses humeurs et les étales sur ce plateau. Il est donné au promeneur la possibilité de profiter de cette rencontre entre le ciel et la terre, impossible à observer en milieu urbain.

Les verticalités qui sont indispensables à la beauté des plateaux peuvent aussi être des éléments défigurant. La moindre intervention humaine doit être faite avec précaution car visible de nombreux points.

Toutefois, l'urbanisation du secteur de Marne-la-Vallée est une pression sur ce type de milieu. En effet, bien que le secteur dispose de beaux paysages agricoles, il est possible d'apercevoir, selon les chemins empruntés, l'image de la ville à travers certains boisements. La dénivelée des sols et les vues n'a pas été pris en considération par les communes voisines. Depuis Saint-Germain-sur-Morin, il est possible d'entrevoir des bribes de lotissements.

Les exploitations agricoles

Deux exploitants agricoles sont répertoriés en 2010, lors du dernier recensement agricole.
L'Union Européenne a réalisé un nouveau recensement en 2020, dont la période de réponse a pris fin avril 2021. Les premières données seraient disponibles au second semestre 2022. La commune, quant à elle, révèle qu'aucun exploitant agricole n'est encore en activité sur le territoire communal. Les exploitants cultivant sur le territoire communal sont extérieurs au territoire.

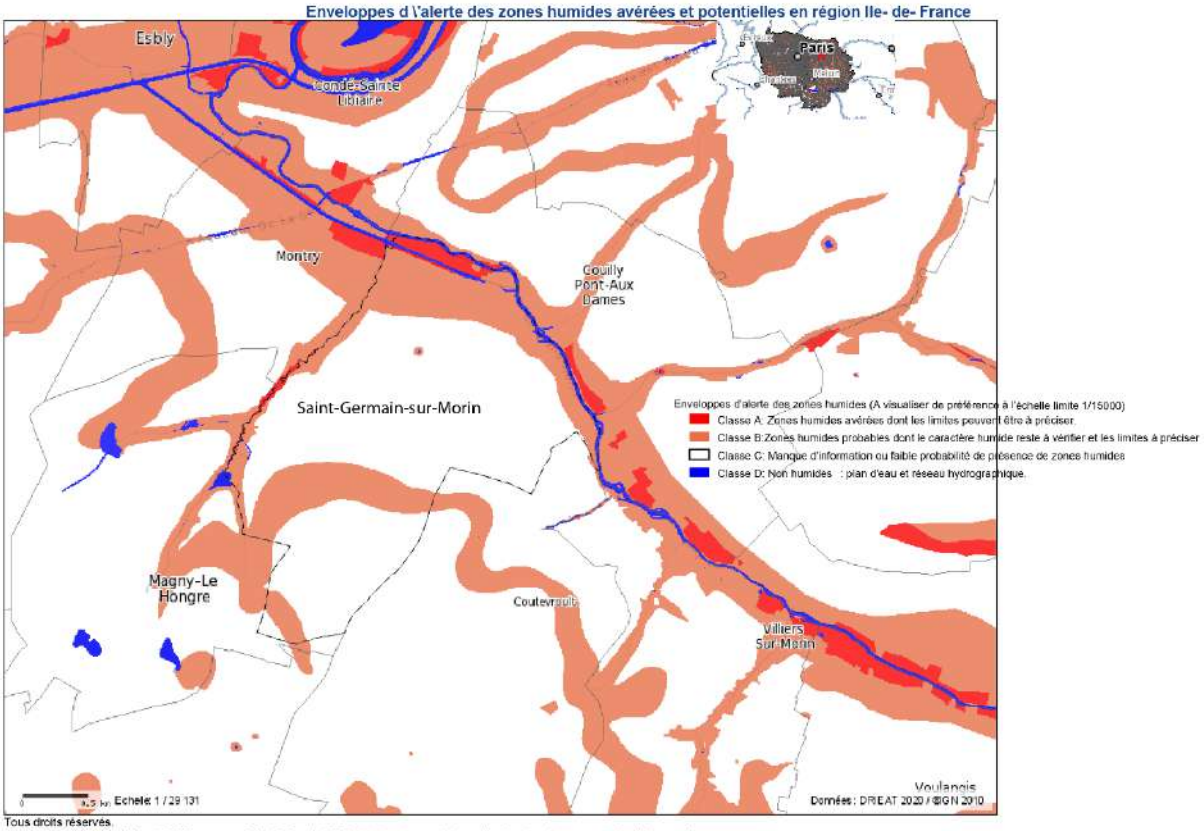
2.8. Les zones humides

Les zones humides, selon la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, sont « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elles ont diverses fonctions, notamment : participation au cadre de vie, support de loisirs, épuration de l'eau, support pour la biodiversité, régulation des crues et réduction du risque d'inondation.

Les zones humides zones des zones particulièrement riches en tant que milieu écologique, et ont souvent été altérés voire détruites par l'aménagement. Les zones humides sont des supports de biodiversité et participent au cadre de vie des habitants localement ainsi qu'à plus grande échelle, purifient l'eau et diminuent les risques d'inondation. Au vu de la carte éditée par les services de l'État, la commune compte :

- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides.
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



Tous droits réservés.
Document imprimé le 4 Février 2022, serveur Géo- IDE carto V0.2, http:// carto.geo- ide.application.developpement- durable.gouv.fr,
Service: DRIEE IF.

Figure 79 Carte des zones humides

Fonctions hydrologiques : les milieux humides sont des « éponges naturelles » qui reçoivent l'eau, la stockent et la restituent.

Fonctions physiques et biogéochimiques : elles sont aussi des « filtres naturels », les « reins » des bassins versants qui reçoivent des matières minérales et organiques, les emmagasinent, les transforment et/ou les retournent à l'environnement.

Fonctions écologiques : les conditions hydrologiques et chimiques permettent un développement extraordinaire de la vie dans les milieux humides.

Lors de la réalisation du SAGE des 2 Morin, un repérage complémentaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de l'étude.

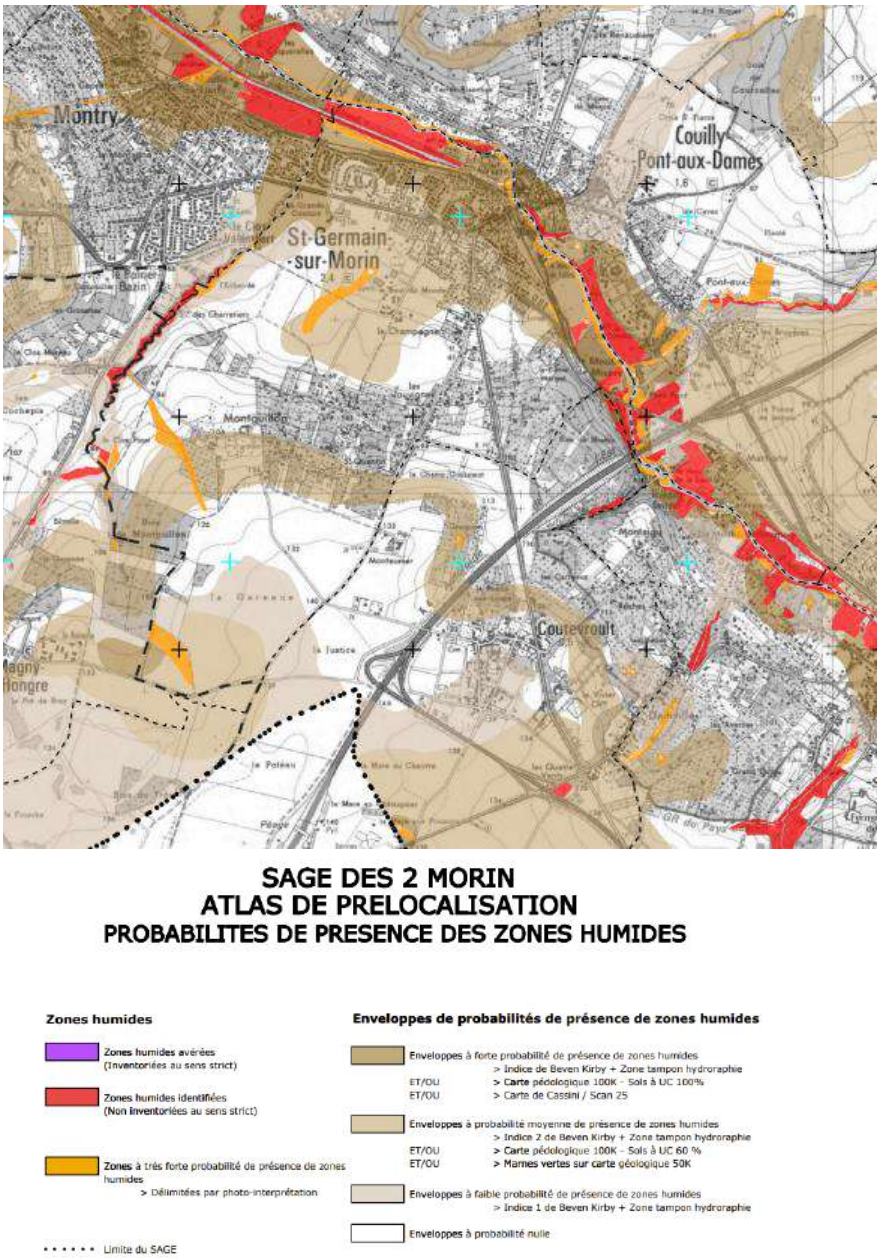


Figure 80 Atlas de pré-localisation des zones humides, SAGE des 2 Morins

À travers cette carte, les études du SAGE ont identifié des zones humides avérées. Elles se situent le long du ru de Lochy et le long du Grand Morin.

Cette étude a également pu mettre en évidence des zones à très forte probabilité de présence de zones humides. Certains secteurs, non identifiés par la DRIEE, apparaissent sur la carte présentée ci-avant. Des enveloppes de probabilité humide ont également été identifiées sur le territoire communal. Si les enveloppes d'alerte définies par le SAGE sont avérées, il conviendra de définir une orientation générale permettant d'éviter-réduire-compenser sa destruction.

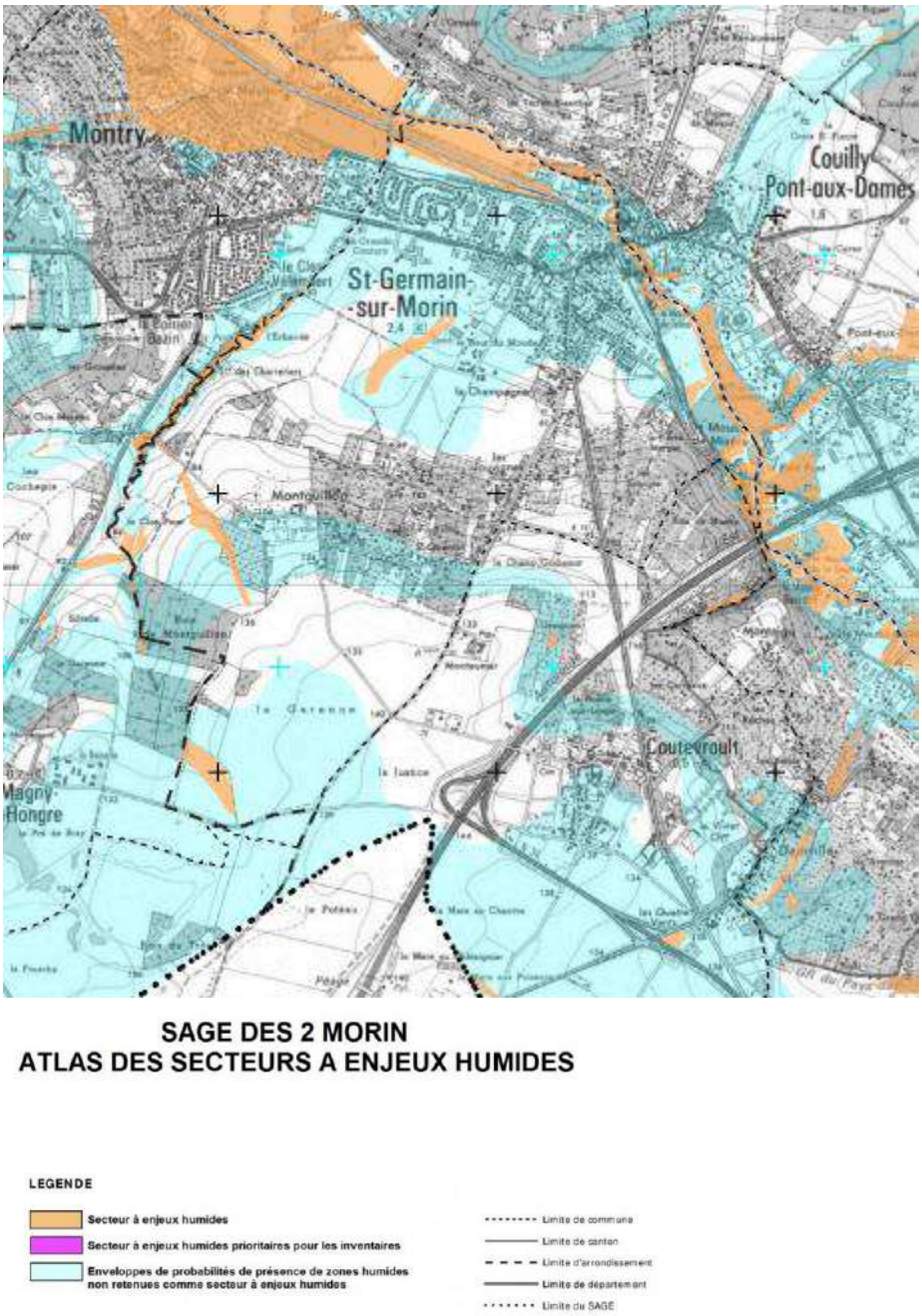


Figure 81 Atlas des secteurs à enjeux humides, SAGE des 2 Morins

Sur cette carte, certaines zones identifiées en zone à très forte probabilité humide, et les zones humides avérées, sur la carte précédente, sont toutes catégorisées en zone secteur à enjeux humides. Il conviendra d'analyser de manière plus précise certaines zones, car des études à proximité de certaines se sont avérées non humides.

Une étude a été réalisée par la commune sur la zone 1AUx présumée humide, et sur le secteur de la zone UE afin d'avérer l'absence de zones humides. En effet, la commune a tenu à vérifier d'elle-même l'absence de zone humide avant d'ouvrir à l'urbanisation ces secteurs.
L'étude, jointe en annexe du PLU, démontre l'absence de zone humide sur les secteurs étudiés.

2.9. ZNIEFF et espaces naturels à préserver

Une partie du territoire communal compte des unités naturelles d'intérêt reconnu pour la faune et la flore, et répertoriées en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Les ZNIEFF mentionnées ci-dessous figurent bien à l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) et dans la base de données de la DRIEE.
La commune est concernée par des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I :

- « Les ZNIEFF de type I sont caractérisées par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional » ;
- « Les ZNIEFF de type II sont de vastes ensembles naturels riches et peu modifiés, et qui offrent des potentialités biologiques importantes ».

La commune trouve sur son territoire un ZNIEFF de type I :

- La ZNIEFF « Boisement de Montguillon et bois la Garenne » entre Magny-le-Hongre et Saint-Germain-sur-Morin, référencée 77268001. Ces boisements, essentiellement des chênaies-charmaies, regroupent de nombreuses et très belles stations de Scilles à deux feuilles.
  Au sein du Bois de Montguillon, le long du ru de la Sourde, nous avons de belles populations d'Ail des ours. Quelques pieds de Polystic sont présents le long du ru. Au vu du degré d'urbanisation alentour, la ZNIEFF constitue un lieu de refuge.

Figure 82 ZNIEFF de type 1 "Boisement de Montguillon et bois la Garenne"

Aujourd'hui les boisements sont protégés par des Espaces Boisés Classés. Il convient de préserver cette protection lors de la révision du PLU.

Mesures compensatoires prescrites des atteintes à la biodiversité

Une mesure compensatoire a été instaurée sur les parcelles ZA n°44 et ZA n°51. Ces parcelles sont de la propriété d'EPA Marne. Lors de la réalisation de la ZAC des 3 Ormes, répartie sur les communes de Coupvray, Magny-le-Hongre, Montry, la destruction des milieux et habitats naturels, et d'une faune remarquable a dû être compensée. Ce sont ces parcelles qui ont été choisies pour la compensation.
Dans l'arrêté préfectoral n°2013/DRIEE/144 du 12 décembre 2013, il est convenu que, jusqu'en 2035, ces parcelles soient dédiées à de l'agriculture intensive avec une méthode biologique.

Figure 83 Espace de mesure compensatoire

Il convient, si le secteur est impacté par quelconques constructions, de réaliser une étude permettant de composer la perte des terres agricoles.

Espace naturel sensible

Dans la Commune de Saint Germain-sur-Morin, 3 Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont en projet sur le territoire communal, représentant une surface totale de 69,25 ha.

1 - Les « Prés de la Corvée » (4,78 ha)

Flore remarquable : Cardamine impatiente (Cardamine impatiens), Euphorbe des bois (Euphorbia amygdaloides), Grande ciguë (Conium maculatum), Julienne des dames (Hesperis matronalis).
Milieux présents : prairies, bois, mares.

2 - Les « Prés des Noues » (9,27 ha)

Flore remarquable : Compagnon rouge (Silene dioica), Grande ciguë (Conium maculatum), Julienne des dames (Hesperis matronalis), Rhinante velu (Rhinanthus alectorolophus).
Milieux présents : prairies, friches, cultures.

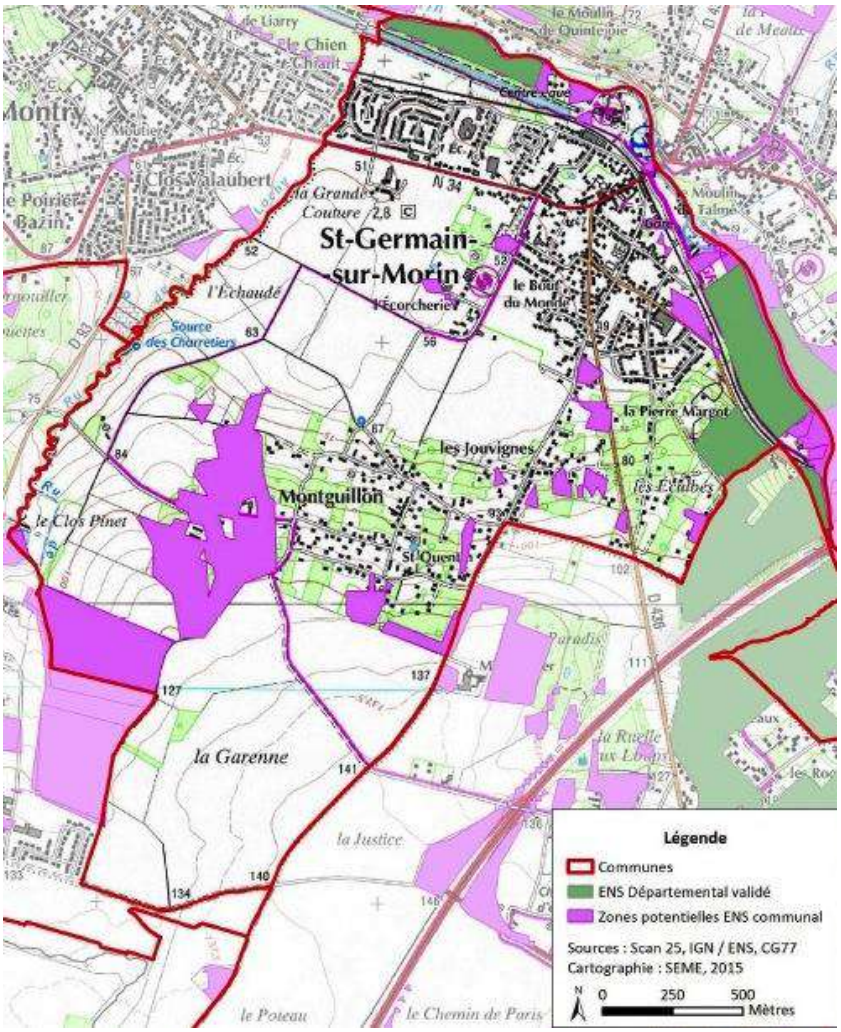
3 - Le « Bois de Misère » (55,2 ha)

Milieux présents : boisements sénescents.

Le « Prés de la Corvée » et le « Prés de la Noue » se situent dans la vallée du Grand Morin, en limite nord-est de la commune. Ils abritent une flore remarquable. Le troisième ENS correspond à une partie du « Bois de Misère » présent sur le coteau.

Ces ENS font l'objet d'un droit de préemption partagé entre la Commune et le Département.

De plus, plusieurs secteurs sont identifiés en tant que « ENS potentiels » dans le PAC de Seine-et-Marne Environnement.



Autres éléments écologiques

Aucune autre protection écologique n'est identifiée sur le territoire de Saint-Germain-sur-Morin.

III. LE CONTEXTE ARCHITECTURAL

3.1. Le bâti traditionnel

Le centre-ville de Saint Germain-sur-Morin est caractérisé par un tissu urbain historique bien préservé, constitué par d'anciennes maisons traditionnelles (commerces en rez-de-chaussée et en général un étage et des combles au-dessus), maisons de maitre remarquables et corps de ferme (reconnaissables par leur cour conservée), aujourd'hui réhabilités en logements. Plusieurs rues (notamment la rue de Paris) sont marquées par l'alignement sur rue des bâtiments ou des murs en pierres.
Le cœur de la commune est organisé de manière traditionnelle autour d'une place sur laquelle se situent la mairie, l'ancienne mairie et l'église.

Même si on observe parfois des constructions dont l'époque d'achèvement est plus récente, ainsi que des mélanges architecturaux juxtaposés (des constructions rurales anciennes / maisons récentes), l'aspect global du bourg parait cohérent et bien préservé. Les nombreuses maisons restaurées témoignent, d'une façon générale, la volonté de préserver les architectures originales de la part des habitants.

La rue de la gare date quant à elle probablement de l'apparition du chemin de fer ce qui explique l'implantation du bâti traditionnel du 19ème siècle (villas) en recul par rapport à l'alignement. Il en est de même pour les avenues J. Jaurès et W. Rousseau.

Figure 84 Le bâti traditionnel

Les principales caractéristiques architecturales traditionnelles sont les suivantes :

- Les anciennes fermes qui s'organisent autour de cours,
- Les maisons de bourg mitoyennes implantées à l'alignement, plus hautes que larges, de hauteur R+1+comble et couvertes de toiture à 2 pentes,
- Les maisons dites de « maître », maisons indépendantes composées d'un volume plus long que large, de deux étages couverts par une toiture à quatre pentes et d'une façade symétrique,
- Les toitures en petite tuiles, avec les faitages parfois décorés,
- L'utilisation de la brique comme matériel de construction et de décoration, notamment pour les corniches et les bordures de fenêtres et portes,
- Le traitement variable des façades : parfois elles présentent des enduits couvrants en chaux et sable, d'autres fois elles sont en pierre vue,
- La présence de différentes typologies de lucarnes (rampante ou en chien couché, jacobine ou à chevalet…).

Figure 85 Les éléments du patrimoine bâti traditionnel

Les hameaux et les sites construits isolés

Figure 86 Corps de ferme - hameau de Montguillon

Le hameau de Jouvignes / Montguillon et Saint Quentin, au sud-ouest de la commune, est composé d'un habitat hétéroclite, construit suite à une vente à la découpe. On parle alors « d'urbanisme à la parcelle ».
On trouve aussi un lotissement rue des vieilles vignes.
D'anciennes fermes indiquant qu'à l'origine, le tissu ne se composait que de ces quelques bâtiments.
La forte dénivellation oriente la plupart des voies est/ouest et donc les bâtiments nord-est/sud-ouest.
La plupart des voies de ces hameaux sont des chemins composés uniquement d'une chaussée qui peut être relativement étroite et parfois complétée par des bas-côtés enherbés.
La commune comporte également quelques constructions ou groupes de constructions isolées, implantés dans des espaces forestiers ou agricoles (dans les environs de Montguillon) ainsi que des fermes isolées.
Une réflexion devra être menée afin de choisir la typologie de zonage la plus adaptée aux évolutions souhaitées de ces sites.

3.2. Les éléments du patrimoine

Saint Germain-sur-Morin compte de nombreux sites qui sont témoins de son histoire. La plupart d'entre eux ont déjà été identifiés et protégés au titre de la Loi Paysage dans le PLU précèdent.

1. La mairie ou Hôtel de Giresme

Elle comporte un fronton, un perron avec une balustrade, des baies à petits bois et un corps de bâtiment caractéristiques du 18ème siècle auquel malheureusement, il a été ajouté au 19ème siècle, un petit volume néo-gothique (style qui s'inspire de l'architecture médiévale).

2. L'ancienne mairie

Localisé sur la place de la mairie, cette « maison de maître briarde » du 18ème, avec la composition symétrique de sa façade comporte en son centre un fronton. Son toit est à quatre pentes et sa corniche en plâtre.

3. Demeure

Elle est située derrière l'église. C'est une maison de maître dans le style « briard », possédant un haut toit à petites tuiles plates, des lucarnes-frontons, un corps de bâtiment et une corniche et son bandeau en plâtre, caractéristiques des habitations briardes.

4. Eglise

Située place de la mairie, elle date du XIVème siècle. Elle comporte une toiture en petites tuiles plates et des façades enduites.

5. Monument aux morts

Accolé à l'église, il se distingue par le travail du sculpteur, caractéristique du début du XXème siècle.

6. Bâti et cour au 27, rue de Paris

La cour abrite un bâtiment, possédant une tourelle abritant sans doute l'escalier et des loggias à structure bois et colombages.

Ce bâtiment était autrefois un relai de diligences.

7. Demeure – 9, rue Mondet

Cette maison de maître a des ouvertures symétriques et un toit à quatre pentes.

8. Demeure – 10, rue de Paris

Cette demeure est remarquable pour la modénature de sa façade : pilastres, encadrements des baies, frise sous la corniche…
Nota : on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

9. Demeure – 2, rue de Melun

Elle se caractérise par une lucarne avec un fronton couvert d'un globe et une corniche à structure en bois.

10. Devanture – 19, rue de Paris

Elle est remarquable par le travail en bois exécuté sur le font du bâtiment.

11. Ferme - 50, rue des boulangers

12. Moulin vieux

Localisé rue des prés, ce bâtiment est d'architecture « briarde traditionnelle ».

13. Lavoir, à l'angle du chemin des boulangers et du chemin de la Baudette

Ce lavoir, de même que celui situé dans la rue Quentin, a été restauré récemment.

14. Lavoir, rue de Saint Quentin

15. Puits

Situé sur la voie communale N°2 reliant Magny-le-Hongre à Saint Germain-sur-Morin, il est fermé. Sa structure est en maçonnerie.

16. Puits, 17 rue de Saint Quentin

Ce puit est fermé et sa structure est en maçonnerie.

18. Demeure – 4, rue de Melun

Elle date du XIXème siècle.

19. Demeure – 6, rue de Melun

Elle date du XIXème siècle.

20. Demeure – 35, rue de Paris

C'est une villa du 19ème siècle qui est aussi remarquable par son volume, sa toiture avec brisis et ses chaînes d'encoignure bicolores.

21. La gare et sa halle

Elle est un exemple typique des constructions publiques du 19ème siècle ce qui en fait un élément remarquable.

En effet, le bâti en pierres de taille est animé par de grandes baies vitrées cintrées et les modénatures sont marquées par des briques.

De même, la halle qui l'accompagne est un exemple remarquable des halles du 19ème siècle avec ses ouvertures dont les allèges sont situées au niveau des planchers de trains, sa toiture qui avance pour protéger des intempéries les livraisons et son bardage en bois dentelé.

3.3. Les extensions du bourg

3.3.1. L'habitat pavillonnaire

La commune de Saint-Germain-sur-Morin s'est d'abord développée dans les années 70 sur l'arrière de la rue de Paris avec deux opérations groupées aux maisons identiques. Puis dans les années 80-90, la commune s'est développée au lieudit « le bout du monde ». Ces deux opérations n'ont été que des ventes à la parcelle. Chaque maison se distingue de sa voisine.

Puis dans les années 2000, une opération de renouvellement urbain a été menée dans le centre-bourg, suivie par trois opérations groupées : deux pavillonnaires et une de logements collectifs, située à l'arrière du centre de secours.

Parallèlement, les trois centres d'équipements ont vu le jour : l'école qui date des années 7, puis le pôle sportif par étape, et enfin le centre de secours. Les deux dernières opérations de pavillons ont fait plus attention aux espaces publics : l'opération située rue du pressoir… possède un généreux espace public et l'opération de la Champagne des trottoirs enherbés, des murs de clôtures identiques à ceux du bâti traditionnel.

Figure 87 Photographie de l'habitat pavillonnaire récent

L'habitat pavillonnaire récent se divise aussi en deux :

- Soit il appartient à une opération groupée et est identique au bâti des parcelles voisines et forme une unité ou une masse sans caractère,
- Soit il se démarque des constructions voisines tant par la couleur de son enduit, que sa volumétrie.

Ces constructions sont situées en retrait par rapport à la voirie. En général, les caractéristiques récurrentes des maisons récentes de l'habitat pavillonnaire sont :

- L'hétérogénéité des clôtures et des portails,
- L'hétérogénéité des volumes,
- La présence de jardins individuels,
- Un rez-de-chaussée avec éventuellement un étage et des combles aménagés,
- Une maçonnerie enduite, de ton pierre ou blanc cassé,
- Des toitures le plus souvent couvertes de tuiles mécaniques de couleur rouge ou brune.

Figure 88 Habitat pavillonnaire hétéroclite

3.3.2. L'habitat collectif

À Saint-Germain-sur-Morin, on observe quatre ensembles d'habitat collectif, dont les périodes de constructions varient de 1990 à nos jours.

Ces collectifs montent à R+2+combles, sont couverts de toitures à pentes composées de tuiles mécaniques et sont enduits dans des tons allant du blanc cassé au rosé.

Figure 89 Photographie de l'habitat collectif récent

3.5. La trame verte en milieu urbain

Les jardins arborés, les vergers, les alignements d'arbres, les espaces verts… représentent également des éléments paysagers enrichissant le cadre du village.
En particulier, le centre-ville de Saint-Germain-sur-Morin présente différents aménagements paysagers. Des massifs fleuris sont positionnés dans certains carrefours et le long des rues du centre. La place du marché est aménagée avec des alignements d'arbres et la mise en valeur d'un élément local.

À l'arrière de la mairie, la place du 18 juin 1940 est aménagée autour d'un plan d'eau. Près de la mairie, l'espace François Mitterrand à l'aménagement soigné même pelouse et sujets arborés d'essences variées. Il est entouré de cheminements stabilisés.

Figure 90 Espace situé à l'arrière de la mairie

Des alignements d'arbres viennent souligner les bas-côtés de certaines voies départementales. Le long de la RD436, en descendant le coteau, le talus est planté de sujets qui renforcent la focalisation du regard sur le centre-ville en contrebas.

Des alignements d'arbres sont aussi implantés le long des voies de desserte de certains quartiers, associés à l'aménagement de trottoirs.
Dans les nouveaux lotissements (années 2000) où l'on souhaite monter un certain standing, les plantations s'accompagnent de larges trottoirs et de réverbères, avec la création de petits espaces verts.

Le parc des sports s'accompagne aussi de plantations visant à son intégration, notamment avec des tilleuls le long de la rue de Montguillon.
Des espaces verts sont aussi associés à l'aménagement de certains quartiers. Rue des Voyeux, près de l'école de l'Orme aux loups, est aménagé un espace de jeux pour enfants et de détente.

La composition de la commune conduit à ce que de nombreux quartiers se trouvent à proximité d'espaces naturels ou agricoles. Des parcelles en prairie et la végétalisation des bas-côtés contribuent aussi à créer un cadre verdoyant, dans le hameau de Montguillon notamment.

Figure 91 Photographie de la végétalisation à Saint-Germain-sur-Morin

3.6. Les entrées de village et franges villageoises

Les entrées de village désignent l'espace entre les premières zones bâtis et l'espace naturel ou agricole.

Le terme d'entrée de ville est apparu au milieu des années 1990 pour définir des secteurs de transition en extension entre la campagne et la ville.

Ce n'est pas un événement ponctuel, ni uniquement un espace de voirie. C'est ce qui est perçu par l'usager lorsqu'il quitte la campagne avant de pénétrer dans le bourg, c'est-à-dire dans le tissu continu. Ce n'est pas plus la campagne, ce n'est pas encore la ville traditionnelle.

Dans la commune de Saint-Germain-sur-Morin, une analyse des limites des périmètres bâtis peut faire ressortir les différentes typologies d'entrée de ville qu'on peut rencontrer dans le territoire.

On constate :

- La nécessité de renforcer la qualité paysagère de certaines entrées du village,
- La nécessité de protéger les coutures paysagères existantes aux entrées du village (fonds de jardins, plantations, alignements d'arbres…)

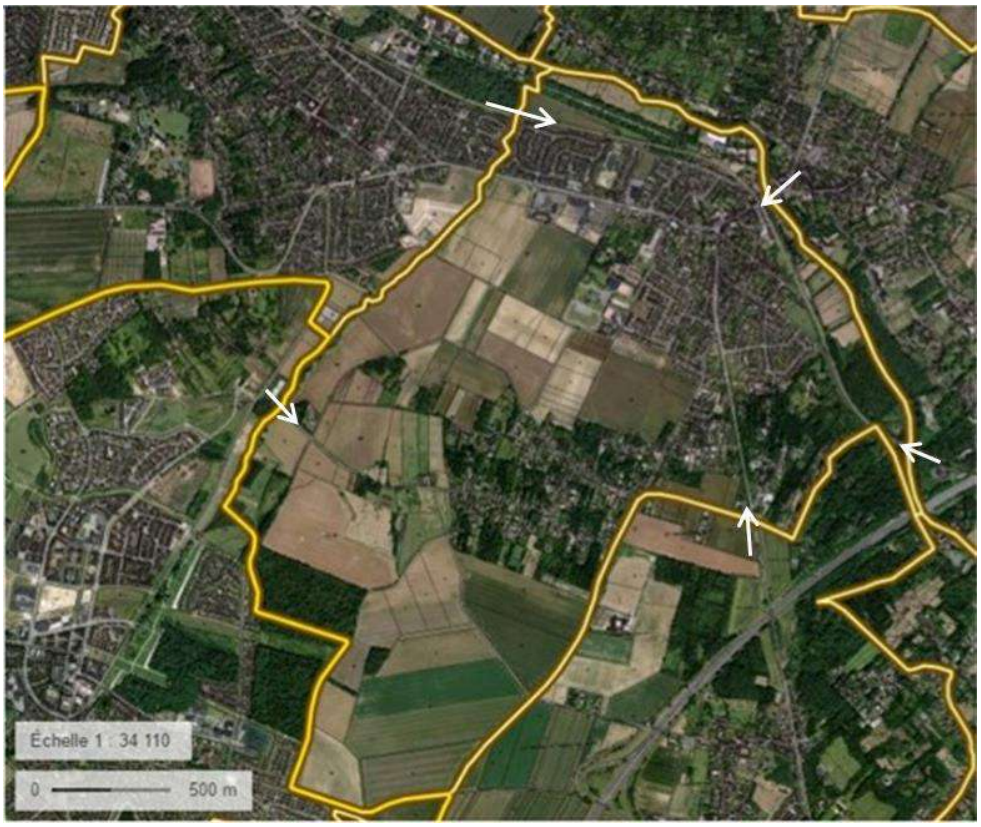


Figure 92 Localisation des entrées de ville de Saint-Germain-sur-Morin

L'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin depuis le Nord (RD934)

Cette entrée est aménagée par un fleurissement important et un cheminement piéton séparé de la circulation routière. La traversée du Grand Morin précède celle de la voie ferrée (passage à niveau visible en arrière-plan).

Figure 93 Entrée de ville depuis Couilly-Pont-aux-Dames

L'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin depuis l'Ouest (RD934)

À l'Ouest, Saint-Germain-sur-Morin est séparé de Montry par le ru de Lochy. Toutefois, l'urbanisation implantée au Nord de la RD934 se prolonge d'une commune à l'autre sans discontinuité urbaine au Nord. Cette urbanisation est cependant déconnectée de la voie, de sorte que l'usager n'a pas l'impression d'être totalement en milieu urbain. L'entrée d'agglomération est figurée peu avant le croisement des pompiers, avec un panneau une signalétique et un fleurissement semblable à celui de l'entrée depuis Couilly.

Figure 94 Entrée de ville depuis Montry

L'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin depuis l'Est (RD436)

Au Sud-Est de Saint-Germain-sur-Morin, se trouve la commune de Coutevroult, connue pour le péage du même nom. La sortie de l'A4 desservant la vallée du Morin se trouve sur ce territoire. La RD436 passe au-dessus de l'autoroute avant d'atteindre Saint-Germain en remontant vers le Nord. Rien ne permet d'identifier que le carrefour avec le chemin des Boulangers constitue la limite communale. La RD436 descend ensuite le coteau boisé avant d'arriver en zone urbaine.

Figure 95 Entrée de ville depuis Coutevroult

L'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin depuis l'Est (RD8a)

La RD8a marque la limite communale entre Villiers et Coutevroult puis entre Coutevroult et Saint-Germain sur un linéaire de plusieurs centaines de mètres. Elle passe sous l'autoroute avant de rejoindre Saint-Germain. Elle est entourée de boisements et rien ne permet de déterminer l'entrée sur le territoire de Saint-Germain. Elle longe ensuite la voie ferrée et entre dans le noyau urbain de Saint-Germain par les arrières du secteur de champagne avant de devenir la rue L. Douvizie.

Figure 96 Entrée de ville depuis Coutevroult

L'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin par la route de Magny, depuis la RD93

L'entrée est marquée par le passage du ru de Lochy. La voie monte ensuite sur le coteau pour rejoindre le hameau de Montguillon.

Figure 97 Entrée de ville depuis Magne-le-Hongre

DEUXIÈME PARTIE : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Figure 98 Localisation de l'évolution de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

La commune a vu son paysage urbain changé depuis 2012.
Depuis 2012, année d'approbation du précédent PLU, la consommation prévue par le PLU a été réalisée, soit 3,75ha.
En effet, le collège a été construit et a ouvert ces portes en 2013. Toutefois, sa construction a consommé près de 3,4 hectares d'espaces agricoles.
Bien qu'au cœur du bourg, la taille de la parcelle laisse présager qu'il s'agisse de consommation d'une parcelle non urbanisée. Cette parcelle a servi à la construction de la crèche, et s'étend sur 0,35 hectare.
Depuis 2014, 0,35 hectare a été consommé.
La zone 2AUx a quant à elle, subit aucun changement d'usage des sols, et est restée agricole.

Au vu de l'analyse du MOS (Mode d'occupation des sols), les données correspondent entre 2012 et aujourd'hui. Aucune autre consommation d'espace n'a été identifiée sur le territoire de Saint-Germain-sur-Morin.

C/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATION DU ZONAGE ET RÈGLES D'URBANISME

I. EXPLICATIONS DES RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

1. Les choix du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale. En région Île-de-France, les PLU doivent être compatibles au SDRIF – Schéma direction de la Région Île-de-France, et éventuellement aux SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). La commune de Saint-Germain-sur-Morin n'est concernée par aucun SCOT, tant qu'il n'est pas élaboré et approuvé par la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération.

Les articles L151-5 et R.123-3 du code de l'urbanisme définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document doit être simple et compréhensible par tous les citoyens. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Les PADD est la pièce maîtresse du PLU, qui expose la vision stratégique du développement territorial à long terme (à horizon de dix à quinze ans).

Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

La loi lui fixe trois objectifs :

- « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*. »
- « *Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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*. »
- « *Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*. »

La notion de développement durable est au cœur du PADD. Selon la définition de l'I.C.L.E.I. : « *Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services.* »

1.1. Justification des axes et orientations du PADD

Axes et orientations du PADD	Justifications
AXE 1 – Poursuivre un développement urbain et économique équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie	
A – L'aménagement de l'espace : maintenir l'identité de la commune, « espace charnière »	Une attractivité du territoire, mais une sensibilité, au regard de la capacité en

entre le périurbain et la ruralité, en valorisant ses atouts	équipements généraux, en matière d'augmentation de la démographie. Celle-ci nécessite d'organiser un accroissement démographique échelonné dans le temps. Par ailleurs, les modalités d'accès à la ville et de desserte ferroviaire (accessibilité, stationnement) nécessitent d'être améliorées.
B – L'habitat et la démographie : maîtriser la croissance urbaine et démographique (objectif d'environ 4500 habitants à l'horizon 2030), tout en améliorant le parc de logements et le cadre de vie	L'offre en logement est peu adaptée aux évolutions actuelles des besoins (18 logements HLM en 2013 ; en augmentation depuis) : - Prédominance des maisons individuelles (82,7 % en 2013) ; offre faible en logements collectifs (seulement 16,4 % logements en 2013) ; - Prédominance de logements de plus de 5 pièces (53,7 % en 2013) ; offre locative faible (11,2 % des RP en 2013) ; - Une augmentation continue de la taille des logements : le nombre des 5 pièces a été en constante augmentation entre 1990 et 2013.
C – Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter l'économie et les commerces locaux, développer l'attractivité touristique du territoire	On constate : - Une économie locale à conforter : 217 établissements actifs en 2013, reposant sur les commerces et les services. - Un taux d'équipements commerciaux suffisant pour une commune périphérique d'un centre urbain : boulangerie, épicerie, boucherie, pharmacie et café-tabac, en plus des artisans. - Il apparaît donc nécessaire d'appuyer le développement du village sur les facteurs économiques existants.
AXE 2 – Développer un niveau d'équipements correspondant aux besoins de la population actuelle/future	
A – Les équipements : adapter les scolaires et sportifs en fonction des besoins actuels et futurs. Prendre en compte les nécessités de renforcement et des réseaux et des équipements, liées à l'urbanisation et à la densification	Une desserte adéquate pour la plupart des équipements, et des possibilités d'améliorations pour d'autres : le groupe scolaire nécessite d'être reconstruit (un emplacement réservé n°6 – 18.438 m2 – a été inscrit à cet effet).
B – Les réseaux d'énergie : prendre en compte les enjeux liés aux économies d'énergie et à l'essor des énergies renouvelables	Nécessité de limiter l'empreinte écologique des nouvelles opérations.
C – Les transports et les déplacements : agir pour une mobilité plus durable, en favorisant les modes alternatifs à la voiture (transports en commun, modes actifs…)	- Une croissance de la mobilité, face à un réseau routier fonctionnel mais chargé, et avec des alternatives à la voiture individuelle : - Une gare située à une station de Couilly-St-Germain ; plusieurs lignes de bus - Un manque d'aménagements, toutefois, pour développer les « circulations douces », en dehors des zones de circulation partagée. *Et donc des besoins :*

	- Des marges d'amélioration de l'offre en transports alternatifs. - La nécessité de faciliter la mobilité active vers la gare (piétons et cycles).
D – Les réseaux numériques : favoriser l'accès à la fibre optique	- Une couverture numérique relativement faible, au regard des débits constatés dans l'agglomération de Melun. - Une limite, en termes de potentiel de développement local (la fibre optique est en service depuis 2017).
AXE 3 – Associer protection de l'environnement, qualité paysagère et paysage du quotidien pour un cadre de vie agréable	
A – L'urbanisme et les paysages : mettre en valeur l'identité et les spécificités de Saint-Germain-sur-Morin	- Un petit patrimoine local à préserver : maisons de maître identifiées, puits, lavoirs, etc. - Un tissu bâti à dominante de logements individuels, lequel représente une morphologie urbaine attractive pour les habitants. - Une trame verte imbriquée dans le tissu construit (parcs, jardins, vergers) Espaces forestiers avec boucles de randonnées balisées (inscrites au PDIPR). Sentes piétonnes, etc. Il est donc nécessaire de prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti et de sa trame végétale. En termes d'urbanisme, il convient de distinguer le centre du village de sa périphérie, au regard des prescriptions qualitatives à mettre en application.
B – La protection des espaces naturels et forestiers, ainsi que des continuités écologiques : préserver ces espaces, atouts de la commune	- Des enjeux paysagers, notamment aux entrées du village. - Une riche trame verte : le Bois de Montguillon, des espaces agricoles et le site de la vallée du Grand Morin. Ces caractéristiques nécessitent de prendre la sensibilité des milieux naturels en considération.
C – La protection des espaces agricoles, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : préserver les espaces agricoles au Sud de la commune. Limiter la consommation d'espaces à 23ha.	Les choix effectués en matière de consommation d'espaces sont la conséquence de trois facteurs : - la délimitation des zones constructibles du P.L.U actuel, - les identifications / qualifications effectuées par les cartes des Modes d'Occupation des Sols de l'IAU, - les obligations issues de la loi en termes de construction de logements.

Tableau 2 Justification de la compatibilité du projet avec le PADD

1.2. Justification des objectifs de population et de logements

Pour déterminer la surface urbanisée de référence, les éléments du SDRIF ont été interprétés à l'échelle communale.
Pour cela, la commune s'est inspirée du document « Orientations Réglementaires » du SDRIF, permettant de déterminer quels espaces sont à inclure ou à exclure du calcul des surfaces urbanisées.

Ainsi, l'habitat individuel et collectif, les jardins individuels, le cimetière, les installations sportives, les administrations et équipements culturels, les équipements sportifs, les parkings et le lieu de culte, ont été intégrés dans la surface urbanisée de référence.

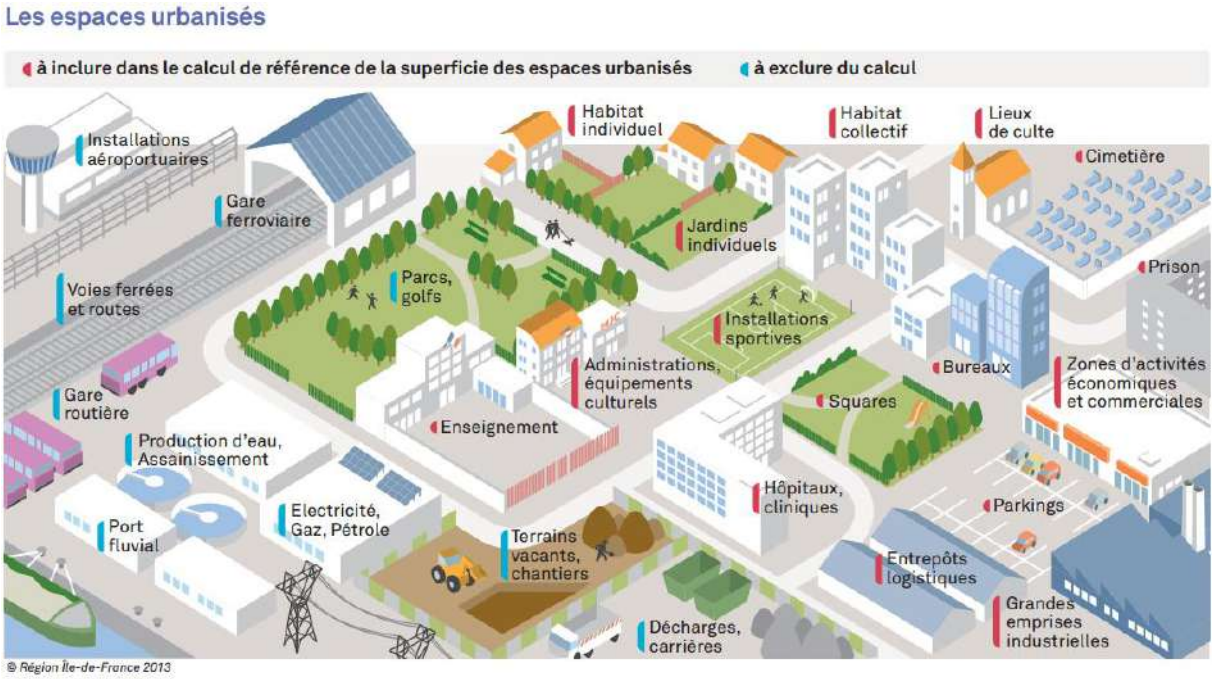


Figure 99 Les espaces pris en compte, ou non, dans l'espace urbanisé de référence

La surface urbanisée de référence de Saint-Germain-sur-Morin s'élève à 135,5 hectares.

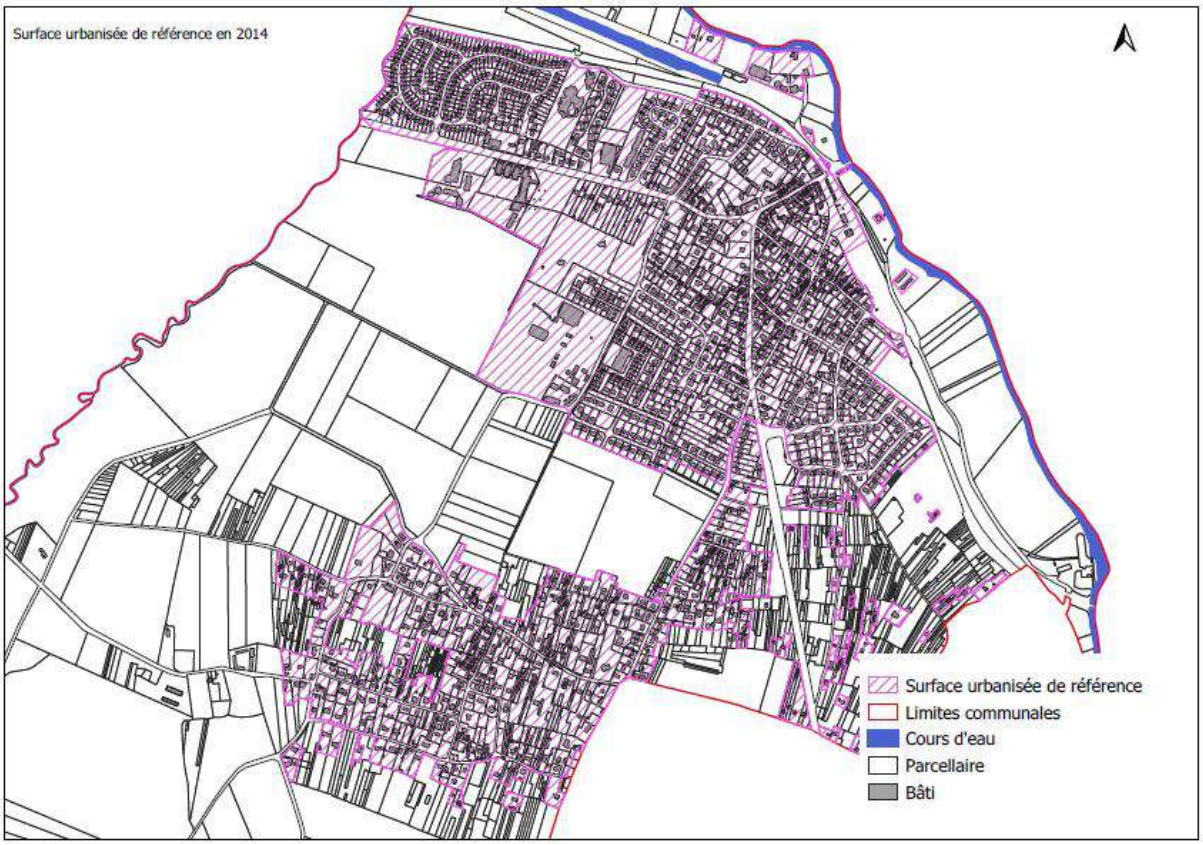


Figure 100 La surface urbanisée de référence

Il a également été déterminé 105 hectares dédiés à l'habitat.

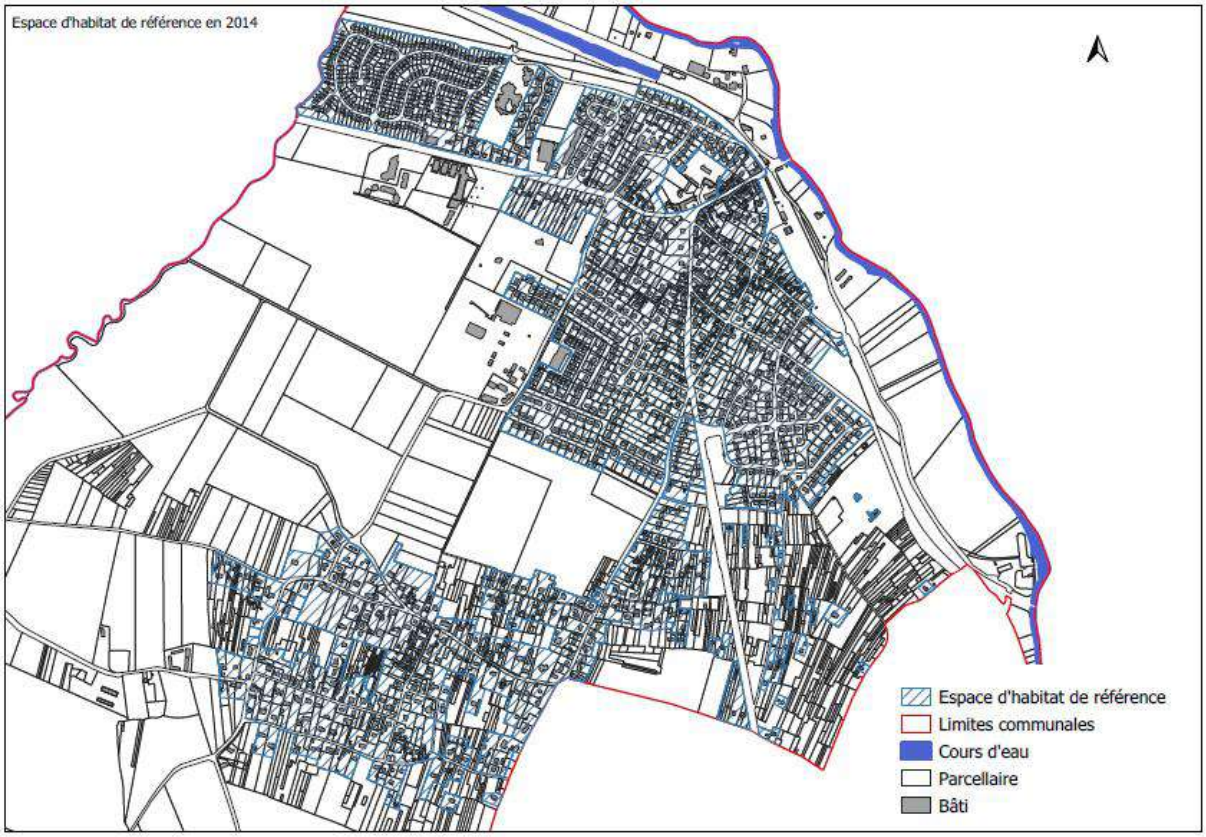


Figure 101 L'espace d'habitat de référence

Pour prendre en compte les besoins en termes d'évolution des équipements communaux, de desserrement de la popuation, du vieillissement de la population, de la décohabitation des plus jeunes, il a été déterminé un besoin en logement de 280 logements entre 2019 et 2030.

Il est nécessaire de conserver le taux de logements vacants, importants pour garantir une rétention foncière, et diminuer une pression foncière. Ce taux est actuellement idéal, il a simplement été arrondi à l'entier inférieur. Le taux de résidence secondaire, au vu des tendances passées doit rester similaire, ce qui donne un taux de 1% en 2030.

Le Plan Local de l'Habitat intégrant la commune de Saint-Germain sur Morin, laisse à penser que les prévisions, quant à la population communale, édictées dans le SDRIF de 2013 seront proches d'être atteintes.

Une étude des parcelles libres et divisibles a été réalisée afin de mieux anticiper la répartition des logements au sein de l'espace urbanisé de référence. Aussi, il convient de préciser que la commune doit atteindre un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de logements.

Au vu de la vitesse à laquelle la population augmente au sein du territoire communal, la variation annuelle de la population a été doublée. En effet, avec les prospections actuelles, les 4500 habitants envisagés seront atteints en 2030.

RETROSPECTIF SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN						PROSPECTIF		
	2007		var.an	2014		var.an	2030	
population municipale	3362			3558			4501	
			28			73		
Croissance annuelle			*0,81%*			**1,57%**		
solde naturel						12		
en % par an			*0,9*			**0,33%**		
solde migratoire						61		
en % par an			*0,2*			1,24%		
population des ménages	3362			3558			4501	
taille moyenne des ménages	*2,73*			*2,75*			2,60	
taux de desserrement			*0,10%*			**0,84%**		
parc logements	1302		*13*	1390			1859	
résidences principales	1230	*94%*	*9*	1296	*93%*		1731	*93,1%*
résidences secondaires	27	*2%*	*-1*	19	*1%*		19	*1,0%*
logements vacants	45	*3,5%*	*4*	75	*5,4%*		110	***5,9%***
				Estimation des constructions (2014-2019)		43	217	
				Construction neuve résiduelle (2019-2030)		22	**280**	

Figure 102 Scénario retenu pour le projet communal

Méthodologie :

L'identification du potentiel foncier se fait en deux temps : identification des parcelles au sein du tissu urbain (les « dents creuses »), puis repérage des grandes parcelles divisibles.
Une fois les parcelles identifiées et leur emprise établie, il est appliqué une densité à l'hectare sur leur surface cumulée pour en déduire le nombre de logements potentiellement constructibles au sein de la zone considérée.
Pour ce calcul, ont été retirés les espaces qui seront classés en « Espace Boisé Classé » ou en « élément du paysage à protéger », qui s'insèrent au sein de l'espace urbanisé de référence.

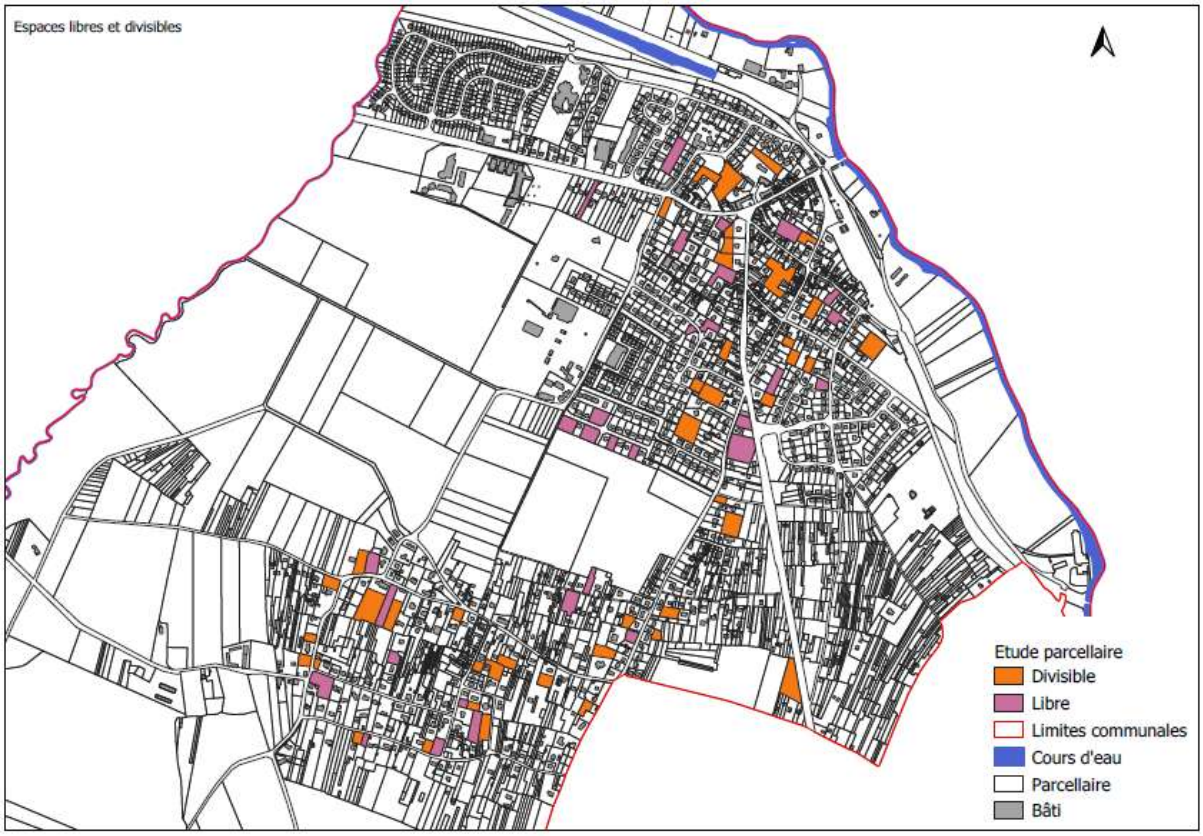


Figure 103 Parcelles libres et divisibles

Potentiel foncier issu de terrains libres :

Au sein de l'espace urbanisé de référence, il a été calculé 3,9 hectares de surfaces potentiellement urbanisables, et directement accessibles depuis les rues, ou une seule parcelle. Le tissu urbain actuel est composé de bâti ancien, petits collectifs et de maisons individuelles installés sur des parcelles plus ou moins grandes.

La densité relevée sur le bourg et le hameau de Montguillon est de 13,2. La densité à atteindre est de 15,2 logements par hectare.

La commune veut augmenter de manière raisonnable la densité de l'espace urbanisé, tout en respectant les réelles possibilités de développement (accessibilité aux réseaux publics).

En appliquant une densité moyenne de 20 logements par hectare, on obtient un potentiel d'environ 78 logements.

Potentiel foncier issu de divisions de terrains bâtis :

Au sein de l'espace urbanisé de référence, les grandes parcelles divisibles regroupent environ 2,5 hectares sur le secteur du bourg, et 2,3 hectares sur le secteur de Montguillon.

En appliquant une densité moyenne de 20 logements par hectare, on obtient un potentiel foncier d'environ 114 logements.

Au sein du potentiel foncier issu de divisions de terrains bâtis, ce sont 159 logements potentiellement réalisables.

Ce sont donc 192 logements réalisables.

Potentiel foncier mutable issu de réhabilitation et densification :

La commune a identifié le secteur du centre-ville. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, dans laquelle la programmation souhaitée indique une volonté de 70 logements.

Résultats de l'ensemble du potentiel :

Avec l'ensemble du potentiel foncier issu de parcelles libres, divisibles, et mutables, ce sont 262 logements qui sont réalisables au sein de l'espace urbanisé de référence.

Compatibilité du scénario avec le SDRIF :

La densité minimale attendue pour la densité de **logements est de 15,2 par hectare**.

La commune comptait, au 1er janvier 2014, 1390 logements. Après étude, 217 logements ont été construits depuis 2014. Si l'on ajoute les 262 logements attendus au cœur de l'espace d'habitat de référence, la commune atteint un total de 1869 logements. La densité atteinte serait de **17,8 logements par hectare**, ce qui dépasse amplement les 15,2 logements par hectare espéré au titre des 15% d'augmentation de densité d'habitat.

La densité minimale attendue pour la densité humaine est de **29,7 habitants et emplois par hectare**.

La commune comptait, au 1er janvier 2014, 3558 habitants et 477 emplois. La proportion est donc de 15% emplois pour 85% habitants. La commune souhaite conserver au minimum cette proportion. Avec le nombre de logements déjà construits depuis 2014 et le nombre attendu d'ici 2030, ce sont 4345 habitants qui sont attendus dans l'espace urbanisé de référence. Si nous gardons la proportion d'emplois, ce sont en totalité 677 emplois qui seront disponibles sur le territoire communal. **La densité humaine serait de 37,1**, ce qui dépasse amplement les 29,7 habitants et emplois par hectare au titre des 15% d'augmentation.

Réserve foncière 1 :

Toutefois, bien que la commune ait théoriquement le potentiel pour atteindre la densité exigée par le SDRIF, cela n'est pas suffisant pour atteindre le nombre d'habitant souhaité par la commune.

Aussi, un secteur au cœur du bourg, rue des Voyeux, est un terrain cultivé mais peu rentable, car enclavé au sein de l'espace urbanisé et s'étendant sur 9000m². Toutefois, cette réserve foncière peut être utile à la commune, car avec un prorata de 20 logements à l'hectare, ce sont 18 logements qui pourront y être construit.

Ces 18 logements sont ceux qui manquent à la commune (262+18=280) pour atteindre le scénario de population affiché ci-dessus.

Réserve foncière 2 :

Il convient également de mettre une réserve foncière ouvrable si, dans un certain délai, les objectifs ne sont pas atteints ou atteignables au vu de la progression de la population.

Le secteur de Montguillon évolue peu, et l'assainissement non collectif limite la densification. Pour cette raison, une zone 2AU a été inscrite, sur le « secteur d'urbanisation préférentielle » identifié au SDRIF. Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir cette zone, permettant d'analyser les effets du PLU, ainsi que la justification de l'ouverture de la zone 2AU.

Figure 104 Projet d'extension en vue d'accueillir de l'habitat

1.3. Justification du projet en matière d'équipements publics en lien avec l'objectif de population

En termes d'équipements, les réseaux sont en capacité d'accueillir les nouveaux habitants.
Concernant l'équipement scolaire, comme déjà développé, l'école doit être reconstruite pour des raisons écologiques, économiques et de sécurité. Au cours de l'opération de reconstruction, il devra être envisagé l'agrandissement des capacités existantes. Toutefois, cela représente l'équivalent de 2 classes supplémentaires, dont 1 en maternelle, et 1 en primaire.

2. Les choix pour les orientations d'aménagement et de programmation

Dans les OAP à destination de logements, il conviendra d'envisager diverses dispositions :

- Un nombre de logements à l'hectare
- La typologie de logements attendue (taille et social)
- Le principe de circulation routière
- Le principe de circulation piétonne
- Le principe de circulation cyclable
- Le traitement paysager en limite de zone

Dans les OAP à destination d'activités, il conviendra d'envisager diverses dispositions :

- La typologie des activités attendue (ne pas créer de concurrence avec le cœur du bourg)
- Le principe de circulation routière

- Le principe de circulation piétonne
- Le principe de circulation cyclable
- Le traitement paysager en limite de zone

OAP n°1 – Zone d'activités « La grande couture »

La commune est située sur le territoire de Val d'Europe Agglomération. Stratégiquement située, elle est accessible depuis l'autoroute A4, la ligne P du Transilien, et est à proximité du secteur « Disney ».
Depuis quelques temps, et notamment la crise sanitaire, le mode de travail s'est développé autour du télétravail. La commune souhaiterait que cet espace soit dédié à l'aménagement d'un espace de coworking. La commune laisse également la possibilité à un équipement public intercommunal de s'installer, il s'agit de rendre accessible certains services à l'ensemble de la population de la communauté d'agglomération.
Aussi, ce secteur est sujet aux inondations par ruissellement d'eaux pluviales, qui créé des dégâts lors de fortes pluies, notamment sur le secteur des pompiers. Lors des fortes pluies de juin et juillet 2021, la caserne et les logements des pompiers ont été impactés. L'aménagement de ce secteur permettrait, à partir de solutions durables, de limiter ce phénomène.
Enfin, le développement de ce secteur permettrait de prévoir un nouvel aménagement en entrée de ville afin d'améliorer la sécurité. Cet aménagement devra être réalisé en concertation avec l'Agence Routière Départementale du département, gestionnaire de la voirie.

Les objectifs sont, ainsi, divers sur ce secteur :

- Laisser la possibilité de développer un espace de coworking ou un équipement public intercommunal ou d'intérêt général.
- Créer un aménagement paysager permettant à la fois d'améliorer la qualité du site depuis l'espace agricole et l'espace urbain.
- Gérer les ruissellements d'eaux pluviales en provenance de la plaine agricole.
- Développer les liaisons douces depuis les accès aux transports collectifs.
- Améliorer la sécurité en entrée de ville par un aménagement en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

Une bande était initialement prévu le long du ru Lochy. Cette dernière a été reclassée en zone agricole. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation « Les coutures » prévoit un retrait supplémentaire constitué d'alignement d'arbres, permettant de créer une trame verte en complément de celle du ru du Lochy.
La largeur de cette trame doit être d'au moins 6 mètres par rapport à l'espace agricole.
Aussi, l'entrée de ville sera aménagée en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy. Pour garantir une bonne insertion paysagère, il a été repris l'implantation face au présent projet, afin d'avoir une cohérence dans l'entrée de ville.

Une étude avérant l'absence de zones humides a été réalisée, cette dernière est annexée au PLU. L'OAP vient encadrer le futur aménagement attendu sur la zone 1AUx. Elle impose un retrait de la zone agricole et l'inscription d'une trame paysagère, afin de s'assurer qu'une bonne intégration paysagère soit réalisée, et qu'aucun impact sur le milieu naturel ne soit possible.

L'ARD de Meaux-Villenoy a été consultée sur ce secteur. Il a été demandé à la commune d'utiliser l'accès existant, afin de ne créer aucune nouvelle sortie directe sur la RD934, pour des raisons de sécurité.
Le stationnement, quant à lui, est imposé par le règlement de la zone 1AUx.

OAP n°2 – Centre-ville

Le centre-ville de la commune se situe le long de la RD934, la rue de Paris. Très passante, le stationnement le long de celle-ci créé des problèmes de circulations, notamment lorsque deux bus se croisent.
Cette situation ne met pas en valeur les commerces et les équipements publics qui sont à destination de la population.
Un nouvel aménagement a donc été envisagé sur ce secteur par la commune.
Divers objectifs ont été inscrits :

- Permettre une densification au plus proche des commerces et services à la population.
- Créer une nouvelle circulation automobile et piétonne, afin de mettre en valeur le cœur du bourg.
- Assurer une densification à proximité des équipements publics, des commerces et des transports collectifs.

Cette OAP répond aux objectifs attendus par le secteur à fort potentiel de densification. La commune a créé une orientation d'aménagement et de programmation visant à densifier le secteur par la création d'environ 70 logements. De plus, il est prévu la réalisation de commerces en rez-de-chaussée qui permet de recentraliser davantage les services, commerces et artisans de proximité.

La circulation automobile sera interne au futur quartier du centre-ville. La situation actuelle implique des problèmes de circulation importants en heure de pointe le matin et le soir. En effet, le stationnement le long de la rue de Paris empêche de croisement de véhicules imposants (bus, camion, tracteur, par exemple).
Il est donc important de revoir la circulation au cœur de ville, ainsi que le stationnement. L'objectif de l'OAP est de reporter le stationnement au cœur du futur quartier. Le passage ne sera qu'avec l'objectif d'y accéder, et donc un usage local. La traversée de la commune via la rue de Paris sera simplifiée. Il conviendra simplement d'élargir les trottoirs (prévu au sein de l'OAP), pour garantir l'accès au quartier par les mobilités douces.
Les voiries internes devront prévoir des liaisons douces pour faciliter l'accès aux commerces prévus en rez-de-chaussée.
Le stationnement est imposé par le règlement écrit. Aussi, il pourra être intégré dans l'assiette de la construction pour limiter l'emprise de l'usage privé.
L'objectif de l'OAP est de redynamiser le centre-ville, en permettant de l'identifier plus clairement, ainsi que prévoir une mixité fonctionnelle plus évidente. Cette mixité est désirée par la proximité de ce secteur avec la gare ferroviaire.

L'intégration des futurs bâtiments devra s'effectuer en lien avec les prescriptions édictées au sein du règlement écrit du PLU, ainsi qu'avec celles de l'OAP. Ainsi, les futures constructions s'insèreront plus facilement au sein de l'environnement urbain existant.

II. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1. Évolution du zonage par rapport au zonage du PLU précédent

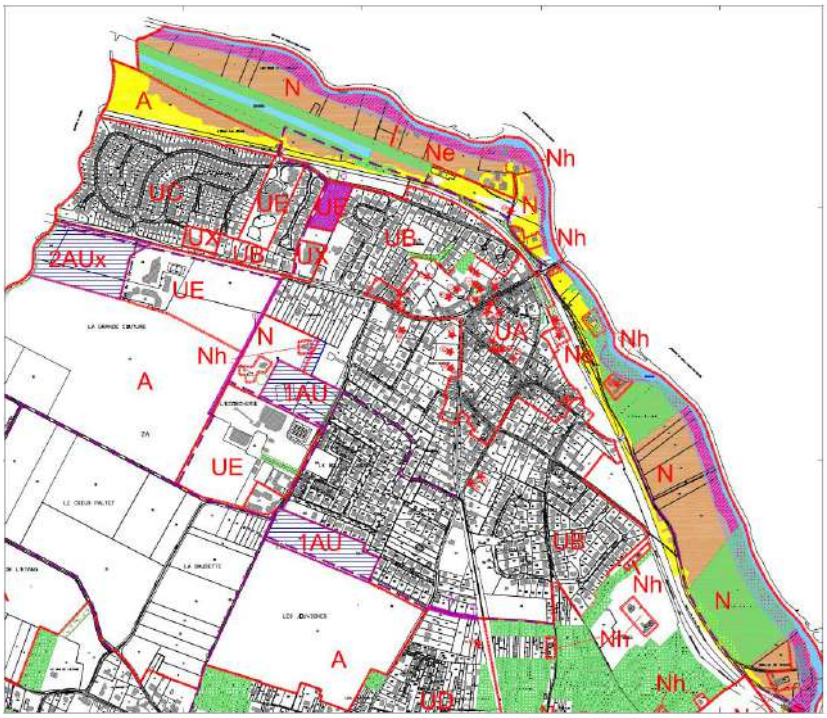


Figure 105 Plan zonage du bourg avant révision

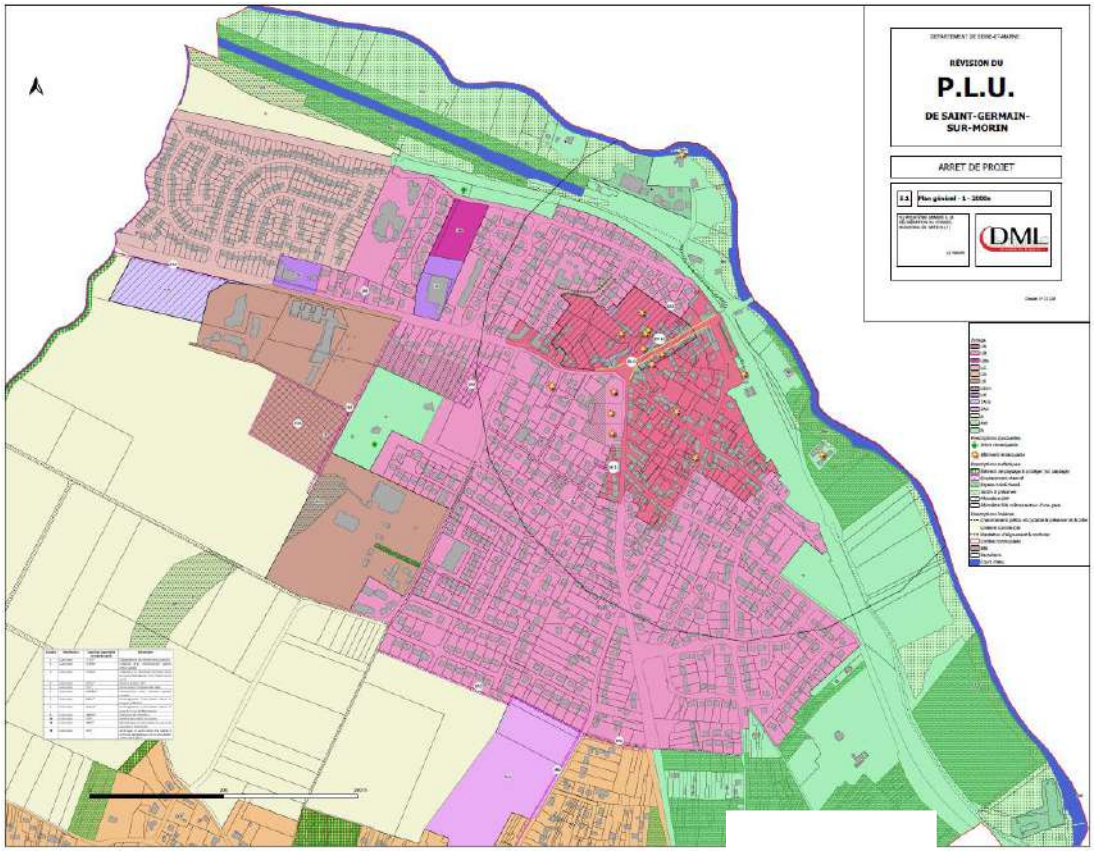


Figure 106 Plan zonage du bourg après révision

Figure 107 Plan zonage général avant révision

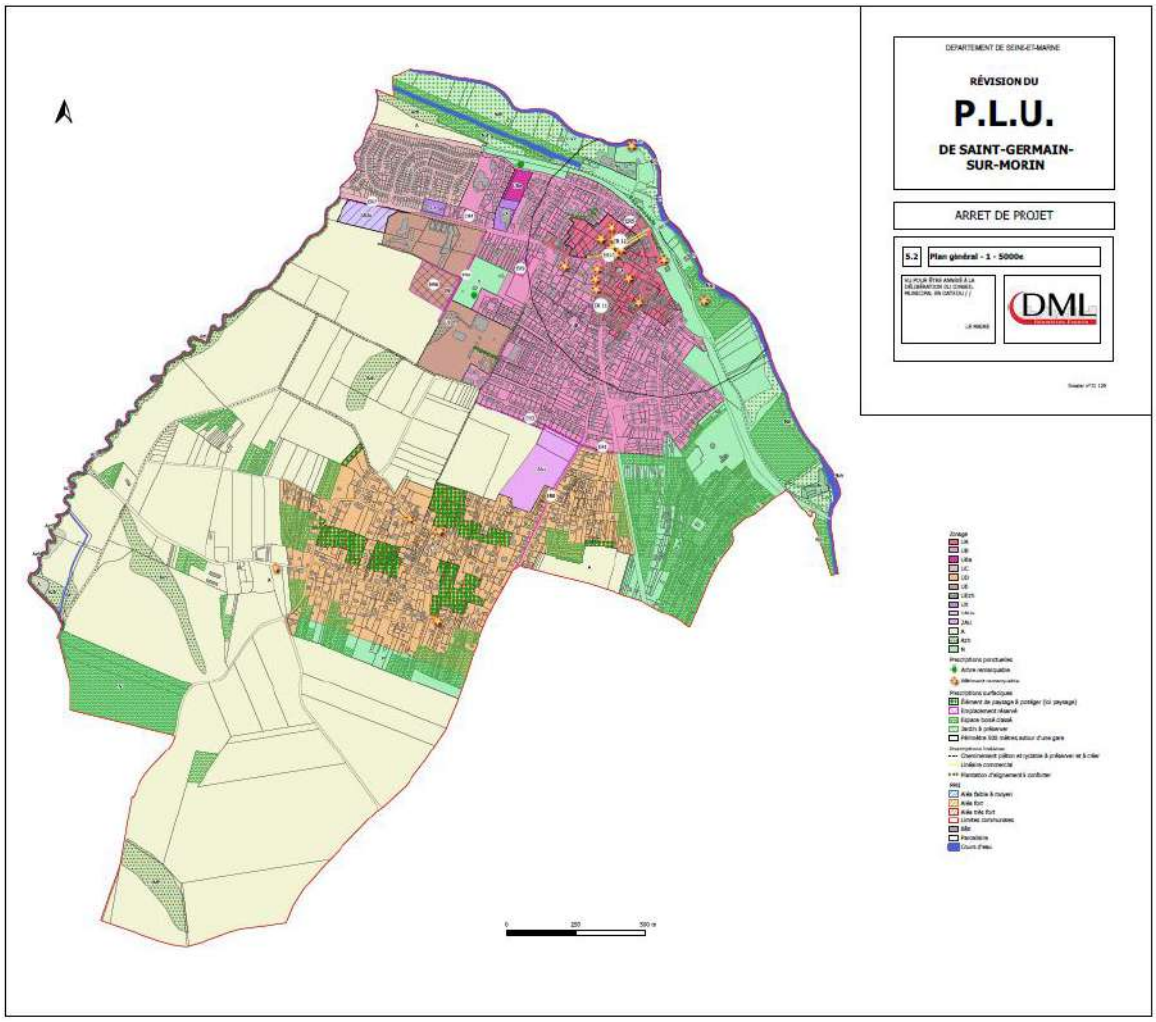


Figure 108 Plan zonage général après révision

2.2. Plan de zonage – surface par zone et évolution entre le PLU avant et le PLU après révision

Zone	Définition	PLU	PLU révisé
Zones urbaines			
UA	Centre-bourg	10,5	10,5
UB	Extensions du bourg	50,17	55,8
UC	Lotissement du Grand Morin	10,38	11,2
UD	Hameau dont le développement souhaite être limité	59,32	59,4
UE	Équipements collectifs	13,73	12,7
UEzh	Équipements collectifs en zone humide avérée		0,5
UX	Activités économiques	0,89	0,9
TOTAL		**144,99**	**151**
Zones à urbaniser			
1AUx	Zones à urbaniser dédié à l'activité	3,06	1,5
2AU	Zones à urbaniser dédié à l'habitat	3,72	4,2
TOTAL		**6,78**	**5,7**
Zones agricoles			
A	Espaces agricoles	251,02	231,6
Azh	Espaces agricoles en zone humide avérée		13,3
TOTAL		**251,02**	**244,9**
Espaces naturels			
N	Grandes entités naturelles	70,15	58,6
Ne	Zones de constructions au sein d'espaces naturels	3,77	1,9
Nzh	Grandes entités naturelles en zone humide avérée		15,1
Nh	Habitat et hameaux isolés ou en zone sensible	2,63	
TOTAL		**76,55**	**75,6**
TOTAL		**479,34***	**477,2**

Tableau 3 Répartition des surfaces par zone

**Il semblerait que la projection soit différente, ce qui fait varier les résultats aux dixièmes. Ces résultats aux dixièmes pour chacune des zones créent, sur les totaux des zones, une variable non négligeable. Toutefois, entre le POS et le PLU, il avait déjà été observé une différence de 8 hectares sur la superficie générale.*

La zone Nh a été supprimée afin de l'intégrer soit au sein de la zone Ne, soit au sein de la zone Nzh. La majeure différence entre la zone A avant et après PLU, et la zone N avant et après PLU vient de la répartition globale des zones et des petites consommations qui ont dû avoir lieu. La zone N a été répartie dans 3 secteurs, avec une zone Nzh qui a été créée.

2.3. Les zones urbaines

Selon le code de l'urbanisme, « *les zones urbaines sont dites « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». (R151-18 du code de l'urbanisme).

Zone UA – centre historique de l'agglomération

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de Saint-Germain-sur-Morin. Le tissu est composé notamment de bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services publics.
L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone est concernée par :

- Des plantations d'alignement protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments remarquables protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme,
- Des zones potentiellement humides,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux,
- Des zones de bruit lié à la présence de la RD934,
- Une orientation d'aménagement et de programmation,
- Un linéaire commercial matérialisé sur le règlement graphique,
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare,
- Un emplacement réservé.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	70%	11 mètres	Alignement ou recul >2m Bande de 12m	En limite ou retrait >4m (3m si façade aveugle)	Pas de règle	10%
PLU révisé	70%	11 mètres sauf exception (rue de Paris – 13 mètres)	Alignement ou recul >2m	En limite ou retrait >4m (3m si façade aveugle	Contigu ou retrait 8m	10%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UA :**

- Soumettre à conditions l'implantation d'éoliennes dans le centre ancien (article UA 1.2.1).
  ➲ Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation… (voir tableau ci-dessus)
  ➲ Adapter les règles du PLU actuel aux exigences actuelles de la commune. Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales en milieu urbain. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.

Zone UB – quartiers d'extension à vocation dominante d'habitat pavillonnaire

Cette zone urbaine mixte concerne principalement les extensions du bourg de Saint-Germain-sur-Morin. Elle regroupe principalement des secteurs à usage d'habitat (opérations groupées et des constructions au coup par coup), ainsi que des équipements et petites activités commerciales.
Un sous-secteur UBa a été créé afin de permettre la réalisation d'habitat intergénérationnelle, et permettre d'assurer le parcours de vie des habitants de la commune. En effet, la population étant vieillissante, la mixité permet de répondre à une offre de logement plus petit. Aussi, la commune se situe non loin de l'université Gustave Eiffel, située à Champs-sur-Marne, mais également de Disneyland Paris, qui recrute chaque année des nombreux étudiants. La réglementation en zone UBa, en termes de gabarit reste similaire, afin de garantir une bonne insertion dans le paysage urbain à proximité.

La zone est concernée par :
- Des plantations d'alignement protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments remarquables protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme,
- Des zones potentiellement humides,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux,
- Une zone de bruit lié à la présence de la RD934,
- Des emplacements réservés (ER1, ER2, ER3, ER5, ER6),
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer,
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	50%	8 mètres	Recul >5m	Une limite / retrait Recul >H/2 (min 3m) si façade aveugle Recul >6m si façade avec baies	Pas de règle	20%
PLU révisé	50%	9 mètres sauf exception 13 mètres (rue de Paris)	Recul >5m	Une limite / retrait Recul >6m si façade avec baies Recul >3m si façade aveugle	Contigu ou retrait 8 mètres	20%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UB :**

- Soumette à condition l'implantation d'éoliennes dans les zones résidentielles (article UB 1.2.1)
  ➲ Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation, coefficient de non imperméabilisation… (voir tableau ci-dessus)
  - ➲ Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. Les marges de recul imposées en zone UB visent à assurer une cohérence dans le paysage des quartiers.

Zone UC – quartiers d'extension de l'agglomération : lotissement du Grand Morin

Cette zone correspond au lotissement du Grand Morin, zone de constructions individuelles, réalisée sous la forme d'opération d'ensemble.

La zone est concernée par :
- Une zone d'aléa faible à moyen du PPRI Vallée du Grand Morin,
- Des zones potentiellement humides,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	50%	8 mètres	Recul >4m	Une limite / retrait Recul H/2 (min 3m) si façade aveugle Recul >6m si façade avec baies	Pas de règle	25%
PLU révisé	50%	8 mètres	Recul >4m	Une limite / retrait Recul >4m si façade avec baies Recul >3m si façade aveugle	Contigu ou retrait 8 mètres	25%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UC :**

- Soumettre à conditions l'implantation d'éoliennes dans les zones résidentielles (article UC 1.2.1).
  - ➲ Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation, coefficient de non imperméabilisation (voir tableau ci-dessus).

- ➲ Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces perméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. Les marges de recul imposées en zone UC visent à assurer une cohérence dans le paysage des quartiers récents.

Zone UD – quartiers d'extension de l'agglomération : hameau de Montguillon

Cette zone correspond aux hameaux implantés de manière isolée sur le coteau dans un contexte très naturel, et pour lesquels il n'est pas souhaité de densification (Montguillon, Les Jouvignes…). Il s'agit principalement d'habitat pavillonnaire, établi le long des voies.

La zone est concernée par :
- Des bâtiments remarquables au titre du L151-19 du code de l'urbanisme,
- Des éléments du paysage à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme,
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer,
- Des zones potentiellement humides,
- L'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux,
- Un emplacement réservé (ER9).

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	20%	8 mètres	Recul >8m Bande de 20m	Recul >6m	Pas de règle	65%
PLU révisé	20%	8 mètres	Recul >8m Bande de 30m	Recul >6m	Retrait de 10m	65%

- ⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UD :**

- Soumettre à conditions l'implantation d'éoliennes dans les zones résidentielles (article UD 1.2.1).
  - ➲ Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation, coefficient de non imperméabilisation… (voir tableau ci-dessus).
  - ➲ Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. Les marges de recul imposées en zone UD visent à assurer une cohérence dans le paysage du hameau.

Zone UE – zone d'équipements collectifs

Cette zone accueille les principaux équipements de la commune. La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée. Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

La zone est concernée par :

- Des alignements d'arbres protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- Des zones potentiellement humides,
- Des zones humides à enjeux pour lesquelles un sous-secteur UEzh a été créé,
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer,
- Des emplacements réservés (ER3 et ER7),
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux,
- Une zone de bruit lié à la présence de la RD934.

Une partie de la zone UE est en extension par consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation d'1,8 hectare, au titre des 5% permis par le SDRIF. Ce secteur se situe sur un secteur agricole protéger au titre d'un arrêté préfectoral. La consommation de cet espace est soumise à condition qu'une compensation soit effectuée, que ce soit à l'échelle communale ou intercommunale.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015		15 mètres	Alignement ou recul >5m	Une limite/retrait Recul >3m si façade aveugle Recul >4m si façade avec baies	Pas de règle	20%
PLU révisé		15 mètres	Alignement ou recul >5m	Une limite / retrait En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle	Pas de règle	20%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UE :**

- Soumettre à conditions l'implantation d'éoliennes dans les secteurs proches de zones résidentielles (article UE 1.2.1).
  - ➲ Préserver le paysage du centre ancien et assurer l'absence de nuisances pour les habitants du village (objectif du PADD).

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation, coefficient de non imperméabilisation… (voir tableau ci-dessus).
  - ➲ Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts (objectif du PADD). Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. Les marges de recul imposées en zone UE visent à assurer une cohérence dans le paysage urbain.

Zone UX – sites d'activités artisanales, commerciales et de bureaux

La zone couvre les secteurs réunissant une ou plusieurs activités économiques (activités artisanales, commerciales, de bureaux et les entrepôts en lien avec ces trois catégories d'activités).

La zone est concernée par :
- Des zones potentiellement humides,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux,
- Une zone de bruit liée à la présence de la RD934.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	60%	11 mètres	Recul >8m	Une limite / retrait Recul >6m	Recul >6m	10%
PLU révisé	60%	11 mètres	Recul >8m	Une limite / retrait Recul >6m	Recul >6m	10%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel et justifications, concernant la zone UX :**

- Néant : maintien de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation
  - ➲ L'objectif est de préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village et cela même dans la zone à vocation d'activités.

2.4. Les zones à urbaniser

Selon le code de l'urbanisme, « *les zones à urbaniser sont dite « zone AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouverts au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipements, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (R151-20 du code de l'urbanisme).

Zone 1AUx

Il s'agit d'une zone non urbanisée dont la vocation actuelle est principalement agricole, mais dont la situation en périphérie de la ville présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à terme, aux activités économiques.
Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de ZAC sous réserve d'un aménagement d'ensemble.

La zone est concernée par :
- Une zone potentiellement humide,
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux,
- Une zone de bruit lié à la présence de la RD934,
- Une orientation d'aménagement et de programmation,
- Des emplacements réservés.

Cette zone en extension par consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, d'une surface de 1,5 hectare est permise au titre des 5% du SDRIF.

Les besoins en termes d'activités économiques :
La commune offre un nombre d'emplois conséquents (536 en 2018), mais très inférieur à la proportion sur la CA VEA. Bien que cette donnée soit élevée, la commune souhaite diversifier son offre, et conserver une proportion d'emploi – habitants d'ici 2030.
Aussi, l'augmentation de la population amène une demande plus forte d'emplois à proximité.
Aujourd'hui, la voiture est toujours majoritaire dans les déplacements pendulaires. Approcher le travail des logements permet de limiter les déplacements individuels motorisés. En effet, le secteur envisagé pour le développement d'activités se situe en continuité urbaine et s'insère entre l'espace urbanisé de Saint-Germain-sur-Morin et de Montry. Il est desservi par les transports en commun avec des arrêts à proximité. Des circulations piétonnes sécurisés sont prévus, permettant de développer la marche pour les déplacements pendulaires.
La proximité de la commune avec le secteur Disneyland Paris et Meaux, et indirectement de Paris, par le train ou la proximité de l'autoroute A4, permet de créer un rayonnement attractif pour la commune de Saint-Germain-sur-Morin.
L'augmentation du nombre d'emplois est de 15% minimum. L'activité attendue est davantage axée sur les nouvelles méthodes de travail, coworking, ou la création d'un équipement public intercommunal, pour garantir une bonne répartition des services au sein de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA). Ces sites, malgré une demande assez forte sur le secteur, sont peu nombreux. Ils permettent d'attirer de nouvelles entreprises et de conserver la dynamique du territoire.

La zone 1AUx a été considérablement réduite par rapport à l'arrêt de projet de 2019 (1AUx et 2AUx). En effet, la zone d'extension liée au développement d'activités économiques, initialement prévue sur 17,37 hectares, s'étend aujourd'hui sur 1,5 hectare. Plus aucun impact n'est envisageable sur les groupes scolaires de part l'activité autorisée et sa situation géographique.

La commune a réalisé une étude de sol sur la zone 1AUx pour s'assurer de l'absence de zones humides.

Zone créée au cours de la présente procédure.

Zone – 2AU

Il s'agit d'une zone non urbanisée dont la vocation actuelle est principalement agricole, mais la situation en périphérie de la ville présente l'opportunité d'une urbanisation vouée, à terme, au logement.
Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de ZAC sous réserve d'un aménagement d'ensemble.
La zone est concernée par :

- L'aléa moyen de de retrait-gonflement des sols argileux,
- Une orientation d'aménagement et de programmation,
- Des emplacements réservés,
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer.

Cette zone, bien que non urbanisable à l'approbation du PLU, est une extension par consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, permise au titre de la pastille « urbanisation préférentielle » permettant une extension de 25 hectares.
La zone 2AU s'étend sur 4,2 hectares.
Elle ne sera urbanisable qu'après modification du PLU, au cours de laquelle sera définit des règles.

Zone créée au cours de la présente procédure.

2.5. Les zones naturelles et agricoles

Selon le code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (R151-22 du code de l'urbanisme).

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou le stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci » (R151-23 du code de l'urbanisme).

Selon le code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestières ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du code de l'urbanisme).

« *Peuvent être autorisées en zone N :*
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci » (R151-25 du code de l'urbanisme).

Zone A

La zone A recouvre les espaces agricoles principalement représentés sur le plateau. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique qui leur est indispensable.

La zone A est concernée par :

- Le PPRI de la vallée du Grand Morin partie aval,
- Des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le long du ru du Lochy,
- Des zones de bruit liées à la présence de l'A4, l'Avenue de Montguillon et la RD934,
- Des zones potentiellement humides,
- Des zones humides avérées pour lesquelles un sous-secteur Azh a été créé,
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer,
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme,
- L'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux,
- Des bâtiments remarquables dont la liste est disponible dans les dispositions générales règlement.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	Pas de règle	Bâti agricole : 15 mètres Habitation : 8 mètres	Recul >10m (ou égal à une construction voisine existante)	Recul >10m	Pas de règle	Pas de règle
PLU révisé	Pas de règle	Bâti agricole : 15 mètres Habitation : 8 mètres	Recul >10m (ou égal à une construction voisine existante)	Distance comprise entre 10 et 30 mètres.	Contigu ou distance max 20m	Pas de règle

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel, concernant le zone agricole A :**

- Précision de la réglementation des occupations du sol et interdites dans les zones humides (articles A.1.1 et A.1.2)
  - ➲ Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDAGE et du SAGE des 2 Morin, relatives à la préservation des zones humides.

- Définition de règles précises concernant : les possibilités constructives de nouveaux logements et/ou équipements, les possibilités d'aménagement / d'extension des bâtiments d'habitation existants (article A.1.2.1).

- L'objectif est de maîtriser l'impact paysager, lié à la possible construction de nouveaux logements d'exploitants agricoles en zone A. Il s'agit également de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en préservant le caractère rural du territoire. Les équipements collectifs peuvent être autorisés sous certaines conditions.

Zone N

La zone N se décline en plusieurs secteurs :

- La zone N référée au plan par l'indice N qui correspond aux grandes entités naturelles de la vallée et des coteaux boisés. Elle inclut aussi des constructions pour lesquelles il n'est souhaité aucun développement étant donné leur situation en zone sensible.
- Le secteur Ne, référé au plan par l'indice Ne qui correspond aux sites permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial. Ce secteur permet également l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le secteur Nzh, référé au plan par l'indice Nzh qui correspond aux secteurs concernés par des zones humides avérées.

La zone N est concernée par :

- Le PPRI de la vallée du Grand Morin partie aval,
- Des boisements isolés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- Des espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme,
- Des zones de bruit liées à la présence de l'A4,
- Des zones potentiellement humides,
- Des zones humides avérées pour lesquelles un sous-secteur Nzh a été créé,
- Des cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer,
- L'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles,
- Des bâtiments remarquables, dont la liste est disponible dans les dispositions générales du règlement,
- Un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques,
- Le périmètre de 500 mètres autour d'une gare
- Des plantations d'alignements à conforter.

	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
PLU 2015	30% en secteur Ne	8 mètres	Recul >8m Bande de 20m	Recul >6m Recul >3m pour les annexes	Pas de règle	10%
PLU révisé	30% en secteur Ne	8 mètres	Recul >8m Bande de 20m	Une limite ou retrait >6m si façade avec baies >3m si façade aveugle	Distance max de 10m	10%

⇨ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU actuel, concernant la zone naturelle N :**

- Précision de la réglementation des occupations du sol autorisées et interdites dans les zones humides (articles N.1.1 et N.1.2)
  - ➲ Ces interdictions permettent de prendre en compte les orientations du SDAGE et du SAGE des 2 Morin, relatives à la préservation des zones humides.

- Définitions de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus), ainsi qu'en matière des caractéristiques architecturales (article N.4.2).
  - ➲ L'objectif est d'encadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone naturelle, afin de préserver les paysages. En même temps, des exceptions sont introduites pour les bâtiments d'exploitation agricole, qui ont des exigences techniques spécifiques.

- Suppression du secteur Nh
  - ➲ D'une part, cette identification ne correspond plus aux définitions du code de l'urbanisme. D'autre part, sa multiplication représente une incitation au mitage du coteau de la vallée du Grand Morin.

STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

Pour le sous-secteur Ne, il s'agit de la reconduction des secteurs Ne du plan local d'urbanisme initial, représentés par des sites permettant l'accueil d'équipements en lien avec l'activité hippique ou nautique et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial. Ce sous-secteur permet également l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Le sous-secteur Ne se situe à deux endroits différents de la commune.

2.6. Les prescriptions

Prescriptions surfaciques

Espaces boisés classés

Selon le code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*. » (L113-1 du code de l'urbanisme).

« *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier […] » (L113-2 du code de l'urbanisme).

Élément de paysage à protéger

Selon le code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les*

prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » (L151-23 du code de l'urbanisme).

Emplacement réservé

Selon le code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. » (L151-41 du code de l'urbanisme).

Périmètre de 500 mètres autour d'une gare

Selon le code de l'urbanisme : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidée par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.*

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du premier article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans les cas où ces travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des

logements financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas. » (L123-1-13 du code de l'urbanisme).

Pour garantir sa prise en compte dans les projets, la commune a identifié son périmètre. Ce dernier permet de localiser de manière précise les secteurs concernés.

Jardin à préserver

Ce sont des secteurs de jardin à préserver en milieu urbain. Saint-Germain-sur-Morin tend à se densifier fortement notamment par les prescriptions réglementaires du présent PLU. La commune a identifié des secteurs de jardins à préserver afin de garantir des îlots de fraicheur au sein de l'espace urbanisé.

Prescriptions linéaires

Plantations d'alignement

Tout comme l'élément de paysage à protéger, les plantations d'alignement sont définies et réglementées par l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Cheminements piétons et cyclables à préserver ou à créer

Selon le code de l'urbanisme : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies ou espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.* » (L151-38 du code de l'urbanisme).

La commune a souhaité identifier sur le plan de zonage les cheminements doux à préserver ou à créer afin de développer les circulations douces sur le territoire communal, et ce, en lien avec les chemins identifiés au PDIPR.
Ils auront une fonction de promenade ou de liaisons aux équipements publics et sportifs.
Linéaire commercial

Afin de préserver les commerces du cœur du bourg, et notamment leur implantation en rez-de-chaussée, une prescription linéaire a été ajoutée. Elle a pour objectif d'identifier les rues concernées.

Prescriptions ponctuelles

Arbres remarquables

Les arbres remarquables sont protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, ils participent au paysage communal.

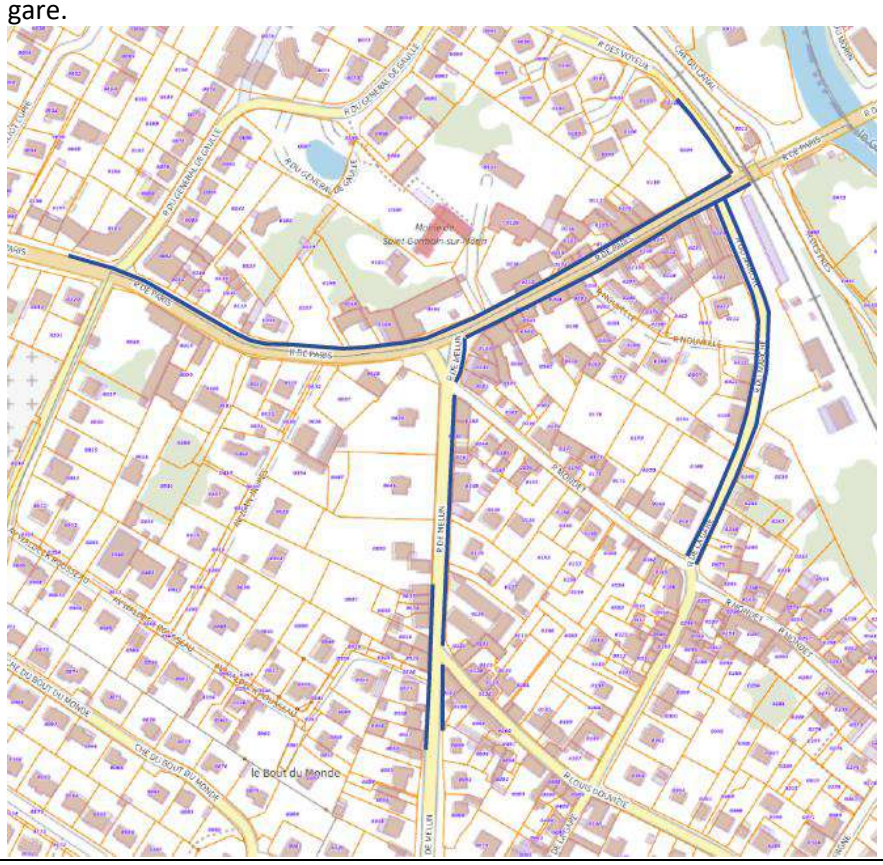
Bâtiments remarquables

Selon le code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* » (L151-19 du code de l'urbanisme).

2.7. Tableau récapitulatif des règles par article, par zone et sous-secteur et leur justification

Zone UA

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes destinations ou sous-destinations amenant des nuisances à la population sont interdites. Cette zone, ayant pour vocation l'accueil des fonctions urbaines, les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Des usages et affectations du sol sont interdits. Les usages et affectations apportant des nuisances pour la population ou l'environnement sont interdits. D'autres usages et affectations du sol sont soumises à condition. Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques. Les constructions à usage d'artisanat ou industriel sont autorisées pour favoriser la dynamique économique de la commune, sous condition qu'elles occupent au plus une surface de plancher inférieure à 300m² de surface de plancher. Cette disposition a pour objectif de garantir la diversité des entreprises sans pouvoir créer de nuisances pour les riverains. Le règlement fait mention des risques sur cette zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. La commune souhaite les préserver. Pour les zones humides potentielles, une étude pédologique et/ou floristique doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera autorisée. La zone UA est également concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement pour prévenir la population. Enfin, pour conserver de la verdure au sein de la zone UA, des plantations d'alignement repérées au règlement graphique font l'objet d'une protection. Une prescription linéaire a été ajoutée pour garantir, sur certaines rues, la conservation des commerces et artisans de proximité au rez-de-chaussée.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	La commune a souhaité conserver les commerces et artisans de proximité. En effet, lors de la vente des fonds de commerce, la plupart se transforme en logement. Pour éviter le changement de destination, la commune a inscrit un linéaire commercial sur les rues concernées : rue de Paris, rue du général de Gaulle, et la place de la mairie.

	Aussi, la commune cherche à diversifier son parc de logement. La proximité de la zone UA avec la gare, incite la commune à développer des logements sociaux. La commune n'est pas soumise à obligation de réalisation, elle a donc inscrit 10% pour toutes les opérations de plus de 5 logements. L'objectif est de développer une offre de logements diversifiée et répartie dans l'ensemble de la zone.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	La commune a souhaité déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, étant donné le nombre important de parcelles en zone UA. Elle souhaite garder une cohérence architecturale sur chacune des constructions. <u>1) Emprise au sol</u> La zone UA permettant une densité élevée, la commune a souhaité imposer une emprise au sol maximale de 70%. Cette emprise au sol permet de garantir des espaces de respiration au cœur de l'espace bâti. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur maximale est de 11 mètres. Cette hauteur a été reprise du PLU afin qu'elle reste identique, et qu'elle garantisse une insertion paysagère. La commune a souhaité autorisée une hauteur de 13 mètres pour les constructions ayant des toitures à pente le long des rues : de Paris, rue des Voyeux, rue de Melun, rue du Marché et le long de la rue de la gare entre les croisements avec la rue de Paris et avec la rue Mondet, et la rue de Paris à l'angle de rue du général de Gaulle. Cette hauteur permet d'assurer une densité plus importante sur les secteurs à proximité des équipements et services publics, et des commerces et artisans de proximité, et de la gare. 

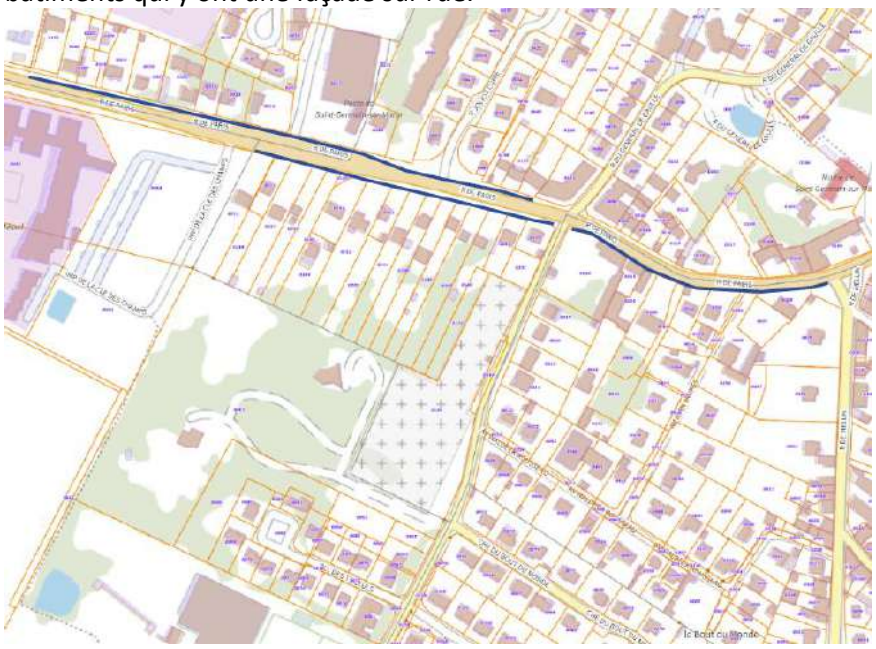
	Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Afin de garantir une insertion des constructions dans le milieu urbain existant, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum. Seul le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation a une obligation de retrait. Ce choix a été fait pour permettre l'élargissement du trottoir et sécuriser les déplacements piétons. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</u> Pour garantir une continuité visuelle peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour s'assurer de la préservation de l'intimité, les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles. Des retraits sont autorisés à 3m si la façade ne comporte ni ouverture ni baie. Ils sont imposés à 4m si la façade en comporte, afin de limiter les problèmes de vue sur la propriété voisine. Le parc de logements de Saint-Germain-sur-Morin est vieillissant. Pour permettre la réhabilitation des constructions en termes d'isolation, les distances minimales peuvent être réduites de 30cm. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Les constructions peuvent s'accolées, pour des raisons de consommation d'énergie. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 8 mètres. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural repris est celui de la région. Un nuancier a été ajouté aux dispositions générales afin de guider la population sur les teintes à privilégier dans les nouvelles constructions. Concernant les clôtures, elles doivent permettre de créer une continuité visuelle. Pour s'assurer que les nouveaux aménagements de chauffage et de climatisation respectent la réglementation, le règlement fait un rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme imposant un dépôt de déclaration préalable. Ces aménagements devront être dissimulés.

	Enfin, le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Il est rappelé le code civil en ce qui concerne la distance de plantation par rapport aux limites de la parcelle. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 10% d'espace de pleine terre, permettant de garantir des espaces de respiration, et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données fournies par l'INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. En 2018, 2048 véhicules ont été comptabilisés, ce qui équivaut à 1,4 voiture par ménage. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher, cette réglementation a été reprise. De plus, pour les secteurs intégrés dans le périmètre de 500m de la gare, cette tranche augmente à 60m². Pour les constructions à usage de commerces, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposé les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place pour 10 employés (ce qui équivaut à environ 1 place pour 100m²), en prévoyant également des places visiteurs. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher. Pour les constructions d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR. Pour mieux s'assurer que la distance de 500m par rapport à une gare soit prise en compte dans les projets, le périmètre a été reporté sur le plan de zonage.

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privés	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence de l'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle est exigée. Les réseaux électriques doivent être enterrées. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone UB

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes destinations ou sous-destinations amenant des nuisances à la population sont interdites. Cette zone, ayant pour vocation l'accueil des fonctions urbaines, les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Des usages et affectations du sol sont interdits. Les usages et affectations apportant des nuisances pour la population ou l'environnement sont interdits. D'autres usages et affectations du sol sont soumises à condition. Les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques. Les constructions à usage de commerce sont autorisées pour favoriser la dynamique économique de la commune, sous condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m². Cette disposition a pour objectif de garantir la diversité commerciale, sans pouvoir créer de nuisances pour les riverains. Le règlement fait mention des risques sur cette zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. La commune souhaite les préserver. Pour les zones humides potentielles, une étude floristique et/ou pédologique doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera autorisée. La zone UB est également concernée par l'aléa de retrait gonflement des sols argileux. Bien que les études de sols soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement pour prévenir la population. Enfin, pour conserver de la verdure au sein de la zone UB, des plantations d'alignement repérées au règlement graphique font l'objet d'une protection. Au sein du sous-secteur UBa, seules les constructions à usage d'habitat intergénérationnelle est autorisé, et sous condition que la taille maximale des logements ne dépasse pas le type T3.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle. La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas attendue dans cette zone. Toutefois, le PLU ne l'interdit pas.

Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	La commune a souhaité déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, étant donné le nombre important de parcelles en zone UB. Elle souhaite garder une cohérence architecturale sur chacune des constructions. <u>1) Emprise au sol</u> L'emprise au sol maximale a été fixée à 50%. Ce coefficient d'emprise au sol correspond à ce qu'il est attendu en zone UB, soit des pavillons sur des parcelles de taille moyenne. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur des constructions a été fixée à 9 mètres dans l'objectif de garantir l'insertion des constructions dans l'environnement urbain. Une partie de la rue de Paris se situe en zone UB. Pour être en cohérence avec la réglementation de la zone UA, la hauteur est limitée à 13m pour les bâtiments qui y ont une façade sur rue.  Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La zone UB est davantage pavillonnaire et tend à la rester. Pour rester en cohérence avec l'existant, un retrait de 5 mètres minimum est imposé. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</u> Pour garantir une continuité visuelle tout en garantissant une certaine densification, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

	Des retraits sont autorisés à 3m si la façade ne comporte ni ouverture ni baie. Ils sont imposés à 6m si la façade en comporte afin de limiter les problèmes de vues sur la propriété voisine. Le parc de logements de Saint-Germain-sur-Morin est vieillissant sur certains secteurs. Pour permettre la réhabilitation des constructions en termes d'isolation, les distances minimales peuvent être réduite de 30cm. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Les constructions peuvent s'accolées, pour des raisons de consommation d'énergie. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 8 mètres.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural repris est celui de la région. Un nuancier a été ajouté aux dispositions générales afin de guider la population sur les teintes à privilégier dans les nouvelles constructions. Concernant les clôtures, elles doivent permettre de créer une continuité visuelle. Pour s'assurer que les nouveaux aménagements de chauffage et de climatisation respectent la réglementation, le règlement fait un rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme imposant un dépôt de déclaration préalable. Ces aménagements devront être dissimulés. Enfin, le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Il est rappelé le code civil en ce qui concerne la distance de plantation par rapport aux limites de la parcelle. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 20% d'espace de pleine terre pour garantir des espaces de respiration, et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données fournies par l'INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. En 2018, 2048 véhicules ont été comptabilisés, ce qui équivaut à 1,4 voiture par ménage. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher, cette réglementation a été reprise, et 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher si la construction neuve se situe dans le rayon de 500m de la gare. Au sein du sous-secteur UBa, il ne sera exigé que 0,5 place par logement.

	Pour les constructions à usage de commerces, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposé les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs. Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR. Pour mieux s'assurer que la distance de 500m par rapport à une gare soit prise en compte dans les projets, le périmètre a été reporté sur le plan de zonage.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence de l'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone UC

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les destinations ou sous-destinations amenant des nuisances à la population sont interdites. Cette zone ayant pour vocation l'accueil de fonctions urbaines, les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Les constructions à usage d'activités économiques sont fortement limitées, la zone UC n'étant pas destinée à leur accueil. Ainsi, les bureaux sont limités à une surface de plancher de 55m². Des usages et affectations du sol sont interdits. Les usages et affectations apportant des nuisances pour la population ou l'environnement sont interdites.

	Le règlement fait mention des risques sur cette zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. La commune souhaite les préserver. Pour les zones humides potentielles, une étude pédologique ou floristique doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera autorisée. La zone UC est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement pour prévenir la population.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle. La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas attendue dans cette zone. Toutefois, le PLU ne l'interdit pas.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	La commune a souhaité déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, étant donné le nombre important de parcelles en zone UC. Elle souhaite garder une cohérence architecturale sur chacune des constructions. <u>1) Emprise au sol</u> L'emprise au sol maximale a été fixée à 50%. Ce coefficient d'emprise au sol correspond à ce qu'il est attendu en zone UC, soit des pavillons sur des parcelles de taille moyenne. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur maximale des constructions a été fixée à 8 mètres, dans l'objectif de garantir l'insertion des constructions dans l'environnement urbain. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La zone UC est davantage pavillonnaire et tend à le rester. Pour rester en cohérence avec l'existant, un retrait minimum de 4m est imposé. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</u> Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait, pour garantir une continuité visuelle. Des retraits sont autorisés à 3m si la façade ne comporte ni ouverture ni baie. Ils sont imposés à 4m si la façade en comporte afin de limiter les problèmes de vues sur la propriété voisine. Le parc de logements de Saint-Germain-sur-Morin est vieillissant sur certains secteurs. Pour permettre la réhabilitation des constructions en termes d'isolation, les distances minimales peuvent être réduite de 30 cm. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les

	possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Les constructions peuvent s'accolées, pour des raisons de consommation d'énergie. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 8 mètres. Certaines destinations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural repris est celui de la région. Un nuancier a été ajouté aux dispositions générales afin de guider la population sur les teintes à privilégier dans les nouvelles constructions. Concernant les clôtures, elles doivent permettre de créer une continuité visuelle. Pour s'assurer que les nouveaux aménagements de chauffage et de climatisation respectent la réglementation, le règlement fait un rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, imposant un dépôt de déclaration préalable. Ces aménagements doivent être dissimulés. Enfin, le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Il est rappelé le code civil en ce qui concerne la distance de plantation par rapport aux limites de la parcelle. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 25% d'espace de pleine terre pour garantir des espaces de respiration, et l'infiltration des eaux pluviales.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. En 2018, 2048 véhicules ont été comptabilisés ce qui équivaut à 1,4 voiture par ménage. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher, cette réglementation a été reprise. Pour les constructions à usage d'activités économiques, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposées les constructions de moins de 50m² de la surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises :

	Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs. Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence de l'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone UD

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les destinations ou sous-destinations amenant des nuisances à la population sont interdites. Cette zone ayant pour vocation l'accueil des fonctions urbaines, les exploitations agricoles et forestières sont interdites. Des usages et affectations du sol sont interdits. Les usages et affectations apportant des nuisances pour la population ou l'environnement sont interdits. Le règlement fait également mention des risques sur cette zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. Pour les zones humides potentielles, une étude pédologique ou floristique doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera autorisée. La zone UD est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement pour prévenir la population.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle. La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas attendue dans cette zone. Toutefois, le PLU ne l'interdit pas.

Article 3 – volumétrie et implantation des constructions	La commune a souhaité déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, étant donné le nombre important de parcelles en zone UD. Elle souhaite garder une cohérence architecturale sur chacun des constructions. <u>1) Emprise au sol</u> L'emprise au sol maximale a été fixée à 20%. Ce coefficient d'emprise au sol correspond à ce qu'il est attendue en zone UD, soit des pavillons sur des parcelles d'assez grande taille. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur maximale des constructions a été fixée à 8 mètres dans l'objectif de garantir l'insertion des constructions dans l'environnement urbain. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La zone UD est pavillonnaire et tend à le rester. Située aux extérieures, au hameau de Montguillon, les parcelles incluses dans la zone UD sont utiles à la transition paysagère entre le milieu agricole et urbain, mais également naturel et urbain. Une bande de constructibilité de 30 mètres a été inscrite pour cette raison. La hauteur de fond de parcelle doit être limitée. Au-delà de cette bande, seules les annexes, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisés. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres. Ces retraits permettent de limiter davantage les constructions en second plan. En effet, la zone UD comprend le hameau de Montguillon qui est sous-équipé en termes de réseau. Il convient de limiter la densité de ces espaces, afin de limiter les pollutions éventuelles, qu'elles soient de l'ordre environnementale ou visuelle. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</u> Pour permettre de beaux espaces de circulation, il est préférable dans le hameau de Montguillon que les constructions soient implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être de 8 mètres minimum en cas de façade avec ouverture ou baie, et 2,5 mètres dans le cas contraire. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u>

	En cohérence avec ce qui est expliqué ci-avant, la distance entre deux bâtiments est fixée à 10 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural repris est celui de la région. Un nuancier a été ajouté aux dispositions générales afin de guider la population sur les teintes à privilégier dans les nouvelles constructions. Concernant les clôtures, elles doivent permettre de créer une continuité visuelle. Pour s'assurer que les nouveaux aménagements de chauffage et de climatisation respectent la réglementation, le règlement fait un rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme imposant un dépôt de déclaration préalable. Ces aménagements devront être dissimulés. Enfin, le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Il est rappelé le code civil en ce qui concerne la distance de plantation par rapport aux limites de la parcelle. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 65% d'espace de pleine terre pour garantir des espaces de respiration, et l'infiltration des eaux pluviales. Aussi, dans le hameau, peu de construction sont reliés au réseau d'assainissement collectif. Cette surface permet de garantir un espace suffisant dans le cas d'installation de microstation d'épuration.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. En 2018, 2048 véhicules ont été comptabilisés, ce qui équivaut à 1,4 voiture par ménage. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposées les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.

	Pour les constructions à usage d'activités économiques et d'équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs. Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévoir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone UE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Destinée à accueillir des équipements publics, les sous-destinations sont en lien avec cette destination. Certaines sous-destinations sont autorisées sous condition. Les logements et les bureaux sont autorisés s'ils sont en lien avec les constructions et installations autorisées. Des usages et affectations du sol sont interdits. Les usages et affectations apportant des nuisances pour la population ou l'environnement sont interdits. Le règlement fait mention des risques présents sur cette zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. La commune souhaite limiter les impacts sur ces dernières. Le règlement impose la réalisation d'une étude de sol avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, les travaux, occupations du sol ou aménagements, liés aux constructions et usages du sol autorisés dans la zone, sont autorisés sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet. Une partie de la zone UE se situe au sein de parcelles agricoles protégées par un arrêté préfectoral. Son occupation est autorisée sous réserve qu'une compensation des terres impactées soit effectuée, et qu'un accord soit émis par arrêté préfectoral ou tout autre décideur. La compensation peut être réalisée à l'échelle intercommunale. La zone UE est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol

	soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement, pour prévenir la population. Une partie de la zone UE se situe sur la parcelle ZA n°51. Cette dernière est inscrite dans un secteur à « mesure compensatoire » au sein l'arrêté préfectoral n°2013/DRIEE/144 portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces animales protégées, dans le cadre des projets de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Trois Ormes » sur les communes voisines de Magny-le-Hongre et de Coupvray. Les constructions autorisées dans le règlement de la zone sont permises sous condition que la dérogation soit autorisée par l'autorité compétente, et que la compensation soit effectuée. Pour s'assurer que la compensation soit optimale, elle peut être réalisée à l'échelle de l'intercommunalité.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle. La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas attendue sur cette zone. En effet, elle a pour objectif l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	La commune a souhaité déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme étant donné la superficie des parcelles en zone UE. Elle souhaite garder une cohérence architecturale sur chacune des parcelles. <u>1) Emprise au sol</u> Il n'est pas fixé de règle. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur ne doit pas excéder 15 mètres. En effet, il s'agit d'une hauteur plus que les autres zones urbaines. Cela permet aux équipements existants de préserver leur fonctionnement si nécessaire. <u>3) implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> L'implantation des constructions est assez libre, à l'alignement ou en retrait de 5 mètres, afin de permettre aux équipements publics existants d'évoluer sur leur parcelle et ne pas consommer d'espace inutile, tout en garantissant de répondre aux futurs besoins de la population. Toutefois, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</u> Les constructions peuvent s'implanter d'une limite séparative à une autre ou sur une des limites séparatives. En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Il n'est pas fixé de règle. En effet, la commune souhaite une concentration des équipements et services publics en limitant la consommation d'espace inutile.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural repris est celui de la région et sous conseille du CAUE. Un nuancier a été ajouté aux conditions générales du règlement, afin de guider la population sur les teintes à privilégier dans les nouvelles constructions. Le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 20% d'espace de pleine terre afin de garantir des espaces de pleine terre, et l'infiltration des eaux pluviales.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données fournies par l'INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de commerces, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposé les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant des places visiteurs. Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone UX

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les constructions ou sous-destinations qui ne sont pas liés aux activités économiques sont interdites ou très fortement limitées. Les logements sont conditionnés au gardiennage. Le règlement fait mention des risques présents sur la zone. En effet, des zones potentiellement humides sont localisées en annexe du PLU. La commune souhaite les préserver. Pour les zones humides potentielles, une étude pédologique ou floristique doit démontrer l'absence des zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera autorisée. La zone UX est également concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol soient d'ores et déjà obligatoires, la commune a souhaité le rappeler dans le règlement pour prévenir la population.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Au vu des constructions, installations et usages autorisés dans la zone, la mixité fonctionnelle et sociale n'est pas recherchée. Il n'est donc pas fixé de règle.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	<u>1) Emprise au sol</u> L'emprise au sol maximale a été fixée à 60%. L'objectif est de conserver les entreprises existantes, et permettre leur développement. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> Les entreprises sont à proximité voire jouxtent des zones à vocation d'habitat. La hauteur doit être limitée pour ne pas gêner les constructions adjacentes pour cette raison, la hauteur maximale a été fixée à 11 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La zone UX a davantage vocation à accueillir des activités économiques. Le gabarit de ce type de construction, pour correspondre aux attentes des entreprises, peut vite être imposant. Il est donc imposé un retrait d'au moins 8 mètres. Toutefois, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD934 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés</u>

	Pour conserver des espaces de respiration, l'implantation ne peut s'effectuer que sur une limite séparative latérale. Le retrait est, quant à lui, imposé à 5 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Entre deux constructions non contiguës, la distance doit être de 6 mètres minimum, pour les raisons citées ci-avant. Certaines dérogations ont été apportées afin de ne pas diminuer les possibilités d'évolution de la zone, ainsi que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural doit être simple et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Pour s'assurer du maintien des éléments boisés, notamment de la trame paysagère, le règlement impose leur conservation ou leur remplacement. Il est rappelé le code civil en ce qui concerne la distance de plantation par rapport aux limites de la parcelle. Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 10% d'espace de pleine terre afin de garantir des espaces de pleine terre, et l'infiltration des eaux pluviales.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données fournies par l'INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de commerces, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposé les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant des places visiteurs.

	Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Au vu de la destination de la zone, une largeur de voirie d'au moins 8 mètres est imposée.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone 1AUx

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les destinations ou sous-destinations qui ne sont pas liées aux activités économiques ou d'équipements publics sont interdites ou fortement limités. Le règlement fait mention des risques présents sur la zone. La zone 1AUx est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études de sol soient d'ores et déjà obligatoires la commune a souhaité le rappeler dans le règlement, pour prévenir la population.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Au vu des constructions, installations et usages autorisés dans la zone, la mixité fonctionnelle et sociale n'est pas recherchée. Il n'est donc pas fixé de règle.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	<u>1) Emprise au sol</u> L'emprise au sol maximale a été fixée à 60%. L'objectif est de laisser des espaces libres pour garantir l'infiltration des eaux pluviales. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> Les entreprises sont à proximité de zones à vocation d'habitat (sur la commune de Montry). La hauteur doit être limitée pour ne pas gêner les constructions adjacentes. Pour cette raison, la hauteur maximale a été fixée à 11 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La zone 1AUx a davantage vocation à accueillir des activités économiques. Le gabarit de ce type de construction, pour correspondre aux attentes des

	entreprises, peut être important. Il est donc imposé un retrait d'au moins 8 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</u> Pour conserver des espaces de respiration, l'implantation ne peut s'effectuer que sur une limite séparative latérale. Le retrait est, quant à lui, imposé à 5 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>5) Implantations des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Une opération d'ensemble est attendue sur la zone. Aucune distance minimale n'a été fixée. Certaines dérogations ont été apportées afin de que rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le style architectural doit être simple et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Le règlement incite à la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable e de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose le maintien des mares, noues et fossés, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Il a été inscrit 20% d'espace de pleine terre afin de garantir des espaces de pleine terre, et l'infiltration des eaux pluviales.
Article 6 – Stationnement	Le stationnement a été étudié en fonction des données fournies par l'INSEE, ainsi que les recommandations du PDUIF. En ce qui concerne le stationnement pour les habitations, le PDUIF exige que le nombre de stationnement imposé, n'excède pas plus d'1,5 fois le nombre de véhicules existants. Il ne peut être exigé plus de 2,1 places par logement (1,4 x 1,5). Le règlement n'impose pas plus de 2 places par logement. En ce qui concerne les bureaux, le PDUIF recommande d'imposer a minima 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de commerces, la chambre du commerce et de l'industrie demande à ce que ne soit pas imposé les constructions de moins de 50m² de surface de plancher. Pour cela, le règlement du PLU impose 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour le stationnement des vélos, les normes du PDUIF ont été reprises : Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local. Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.

	Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place pour 10 employés, en prévoyant des places visiteurs. Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves. Aussi, pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, des normes ont été inscrites pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements, d'industrie ou tertiaire, les bâtiments neufs destinés à un service public, les aires de stationnement en plein air. Enfin, il est rappelé les normes pour le stationnement des PMR.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucun accès direct sur la RD934 n'est autorisé. En effet, la zone se situe en entrée de ville, et la RD934 est une voie très fréquentée.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone 2AU

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Toutes les destinations ou sous-destinations sont interdites. Seuls les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructures, ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle. L'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par une évolution du PLU (révision, modification, mise en compatibilité) au cours de laquelle seront définies les règles.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. En contrepartie, les essences invasives sont interdites. Le règlement impose que soit conservés ou remplacés les éléments de la trame paysagère. Il

	impose également le maintien des mares, noues et fossés, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.
Article 6 – Stationnement	Il n'est pas fixé de règle. L'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par une évolution du PLU (révision, modification, mise en compatibilité) au cours de laquelle seront définies les règles.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	
Article 8 – Desserte par les réseaux	

Zone A

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Cette zone a pour objet d'identifier les exploitations agricoles. Celles-ci sont autorisées. Il est également autorisé sous condition certaines sous-destinations. <u>Au sein de la zone Azh, sont interdits</u> : Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées. L'objectif est la protection complète des zones humides dans les espaces agricoles. Des espaces boisés classés sont identifiés et réglementés au PLU. Avant tout projet, une étude de sol doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Bien que les études soient d'ores et déjà obligatoires, la commune souhaite prévenir la population. Les constructions situées en zones potentiellement humides doivent, avant tout projet, faire l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, le règlement du sous-secteur Azh s'appliquera.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	<u>1) Emprise au sol</u> Au vu de la configuration des parcelles, aucune emprise au sol n'a été fixée. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur maximale est fixée à 15 mètres afin de répondre aux besoins des exploitants agricoles. Les engins agricoles sont de plus en plus imposants, il faut garantir leur stockage. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Il est imposé un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement. Les parcelles agricoles se situent majoritairement éloignées du bourg, dans les plaines. La hauteur des bâtiments est assez importante. Pour assurer la sécurité et la visibilité et la sécurité, un retrait est prévu. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</u>

	Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 10 à 30 mètres par rapport aux limites séparatives afin de limiter le mitage. <u>5) Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété</u> Afin de limiter le mitage, une distance maximale de 20 mètres et imposée entre deux constructions.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les couleurs devront être discrètes et de préférence mate, afin d'assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage. Il est rappelé que la zone A identifie des bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement impose de préserver ou conforter les éléments du paysage et les cheminements existants repérés au plan de zonage. Toute modification des espaces paysagers à protéger est interdite, seuls les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Le règlement précise que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. Les essences invasives sont interdites. Le règlement impose la conservation ou la préservation des éléments de la trame paysagère. Les mares, noues et fossés devront être conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique.
Article 6 – Stationnement	Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles, et se situées en dehors de la voie publique. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilité des sols, les aires de stationnement doivent être stabilisées et perméables.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est demandé une gestion à la parcelle. Afin de prévenir le risque de ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit, des fourreaux d'attente sont obligatoires.

Zone N

Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et	Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec le milieu naturel est interdite. <u>Au sein du sous-secteur Nzh, sont interdits :</u>

affectations des sols, constructions et activités	Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées. L'objectif est la protection complète des zones humides dans les espaces agricoles. D'autres constructions, installations et usages des sols sont soumis à condition. Dans le sous-secteur Ne, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaires. De plus, les constructions et installations nécessaires à l'activité hippique sont autorisées afin de conforter l'activité. Certains aménagements sont autorisés dans le secteur de zones à enjeux prioritaires, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, et sous condition que le principe d'éviter-réduire-compenser soit mis en place. Il est rappelé les normes d'isolation phonique aux abords de l'autoroute A4, le RD934 et en bordure de l'avenue de Montguillon.
Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règle.
Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions	<u>1) Emprise au sol</u> Des constructions sont présentes en zone naturelle. Bien que de nouvelles constructions ne sont pas autorisées, la commune souhaite que les propriétés existantes puissent se mettre aux normes. Elle laisse une petite marge de manœuvre aux habitants légalement autorisées. <u>2) Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur des constructions doit être maîtrisée et garantir une insertion paysagère avec le reste de la zone. Pour cette raison, la hauteur maximale a été fixée à 8 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>3) Implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques</u> Afin de limiter la constructibilité, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres. Certaines dérogations ont été apportées afin de rendre possible l'installation et la construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette dernière permet de garantir le maintien des services à proximité de la population. <u>4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</u> Les constructions peuvent s'implanter en limites ou en retrait de 6 mètres des limites séparatives. Sur certains secteurs, les parcelles sont très étroites, imposer d'importants retraits favoriserait le mitage des constructions. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cela induirait des difficultés d'entretien pour les installations et constructions existantes.

	5) implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Afin de limiter le mitage, la distance entre deux constructions est limitée à 10 mètres.
Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les couleurs devront être discrètes et de préférence mate, afin d'assurer l'insertion des bâtiments dans le paysage. Il est rappelé que la zone N a identifié des bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement incite la prise en compte de tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.
Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement impose de préserver ou conforter les éléments du paysage et les cheminements existants repérés au plan de zonage. Toute modification des espaces paysagers à protéger est interdite, seuls les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Le règlement précise que les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les plantations seront choisies par les essences locales recommandées dans les dispositions générales du règlement. Les essences invasives sont interdites. Le règlement impose la conservation ou la préservation des éléments de la trame paysagère.
Article 6 – Stationnement	Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles et se situées en dehors de la voie publique. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement doivent être stabilisées et perméables.
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	Afin de limiter les risques pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Article 8 – Desserte par les réseaux	Les normes ont été étudiées avec le syndicat intercommunal, ayant la compétence en matière d'assainissement. Toutefois, des normes ont été inscrites pour les constructions qui ne sont pas intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement, afin d'assurer la bonne gestion des eaux usées. Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et l'engorgement des réseaux publics, des normes plus strictes qu'une simple gestion à la parcelle sont exigées. Les réseaux électriques doivent être enterrés. Afin que les futures constructions aient accès aux réseaux de communications à très haut débit des fourreaux d'attente sont obligatoires.

2.8. Amendement Dupont : zone 1AU1

Les nuisances liées à la RD934 :

Les nuisances apportées par la RD934 sont sonores.
Le règlement indique bien, dans le premier article de la zone 1AUx que :
« En application de l'arrêté préfectoral 99 DAI CV 070, du 19 avril 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande matérialisée sur les documents graphiques :

- En bordure de l'autoroute A4 : une bande de 300 mètres

- En bordure de la nationale 34 (RD934) : une bande de 100 mètres. »

Les prescriptions d'isolation phonique devront seront donc respectés pour les nouvelles constructions.

Le choix du secteur :

Ce secteur, privilégié par la commune, a été choisi par sa proximité avec les équipements publics existants. L'objectif, s'il s'agit d'activités, est de développer un espace de type coworking, en lien avec les nouvelles méthodes de travail actuelles (télétravail notamment).
Il ne s'agira en aucun cas de proposer des activités qui pourraient entrer en concurrence avec les commerces et artisans du bourg.
Il est également laissé l'opportunité de développer un équipement public, communal ou intercommunal, en lien avec ceux existants à proximité.

L'aménagement de ce secteur permet de retravailler l'entrée de ville, qui bien qu'annoncée, n'incite pas les usagers de la voie à ralentir.
Cet aménagement sera réalisé en concertation avec l'Agence Routière Départementale (ARD) Meaux – Villenoy.

Sécurité :

Afin de ne pas créer de dangerosité lors de l'entrée et la sortie du site, en concertation avec l'ARD, il a été décidé que l'accès devra être mutualisé avec celui de la caserne des pompiers.
Aucun problème de sécurité des accès n'est à prévoir, puisqu'aucun accès direct sur la RD934 n'est autorisé, et l'accès, géré par un feu tricolore, est existant.

Le secteur est reconnu pour recevoir des ruissellements des eaux pluviales depuis quelques années (arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle).
L'orientation d'aménagement et de programmation impose la création de noues paysagères tout le long du site, afin d'accueillir ces eaux, et réduire les risques d'inondation par ruissellement d'eau pluviale.

Qualité architecturale et urbaine :

Le règlement de la zone 1AUx réglemente l'aspect extérieur des constructions, et les gabarits sont également défini.
Pour garantir une continuité visuelle depuis la RD934, un retrait de 8 mètres par rapport à l'alignement de cette dernière est imposé. Cela correspond au retrait existant en face du présent secteur.
Afin de conserver une cohérence d'aspect, les matériaux utilisés et leur aspect ont également été réglementés.

Qualité des paysages :

Afin de créer une cohérence paysagère, les clôtures sur rues et en limites séparatives devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, ce qui correspond aux clôtures existantes dans l'environnement proche, voire immédiat.
De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation impose un alignement d'arbres autour du projet (excepté à l'entrée du site), cet alignement aura pour effet d'atténuer le potentiel impact visuel de la future construction, depuis les plaines agricoles et le voisinage pavillonnaire situé en face, ou sur la commune de Montry.
Enfin, la zone 1AUx est en retrait du ru du Lochy d'au moins 30 mètres, ce qui atténuera l'impact visuel depuis la commune de Montry, qui est davantage pavillonnaire. La ripisylve du ru du Lochy existante

ne sera pas concernée par un quelconque aménagement, qui ne serait pas prévu par le règlement ou l'orientation d'aménagement et de programmation.
Les retraits imposés, les noues paysagères et les alignements d'arbres à créer protègent les exploitations agricoles qui borde le secteur, de tout risque d'empiètement. Aussi, elle garantisse une zone de non traitement au bénéfice des exploitants agricoles.

III. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PARTICULIÈRES

3.1. Les emplacements réservés

La commune pour diverses raisons a décidé d'inscrire des emplacements réservés.

Emplacement réservé n°1

Situé de part et d'autre du chemin de la Procession, il a pour objet son élargissement, et s'étend sur environ 730m². Il permettra de relier la rue de Montaumer et la rue de Melun.

Emplacement réservé n°2

Situé le long du collège, cet emplacement réservé a pour objet la création d'un cheminement piéton et/ cyclable, d'une superficie approchée d'environ 1720m².

Emplacement réservé n°3

Situé le long de jardins, cet emplacement réservé a pour objet la création d'un cheminement doux entre la rue de Montaumer et le chemin de la croix. Sa superficie approchée est d'environ 1500m².

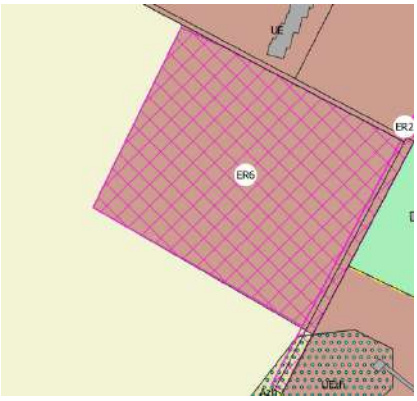
Emplacement réservé n°4

Cet emplacement réservé a pour objet de créer un nouvel accès à l'école actuelle, qui après déménagement sera à vocation de la zone UB, soit davantage pavillonnaire. Sa superficie approchée est d'environ 320m².

Emplacement réservé n°5

Cet emplacement réservé a pour objet la création d'un paysage pour rendre accessible la mairie depuis l'impasse des lilas. Sa superficie approchée est d'environ 35m².

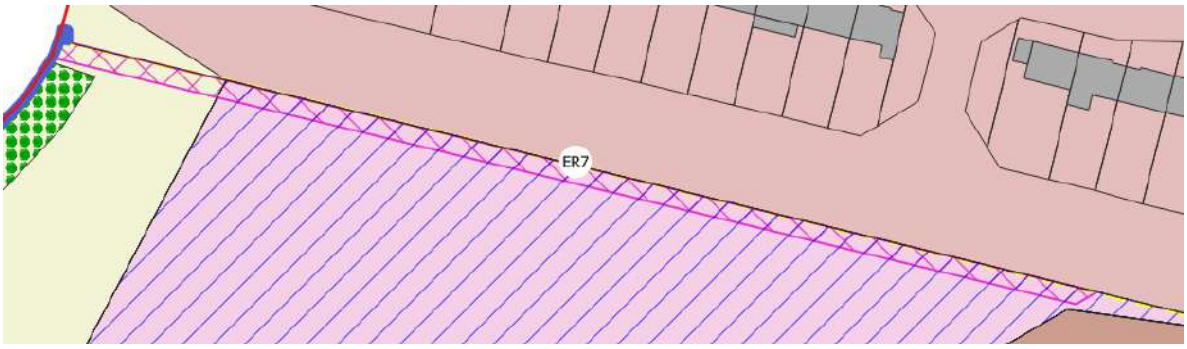
Emplacement réservé n°6



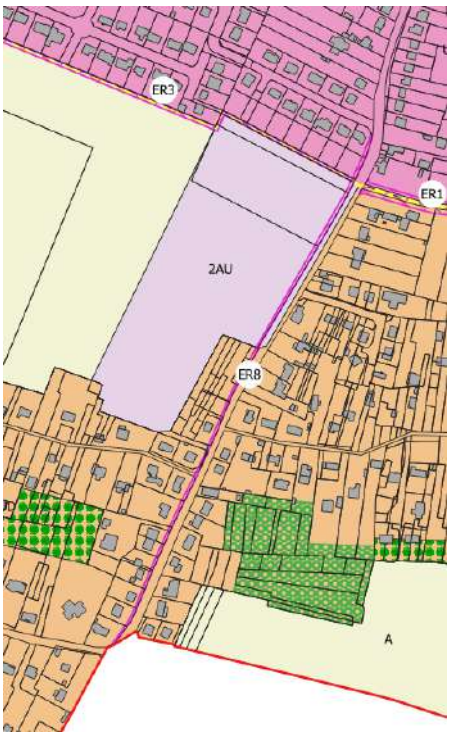
Situé au Sud du collège, et le long des équipements sportifs de la commune, il a pour objet d'accueillir le nouveau groupe scolaire de la commune. Sa superficie approchée est d'environ 1,8 hectare.
Cet emplacement réservé était situé en zone humide potentielle. Afin de s'assurer qu'aucune zone humide ne soit impactée par le projet communal, la commune a réalisé une étude de sol. Cette étude a permis d'avérer l'absence de zone humide sur ce secteur.

Emplacement réservé n°7

Situé le long de la route départementale 934, cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'une liaison douce vers Montry. Sa superficie approchée est d'environ 830m².



Emplacement réservé n°8

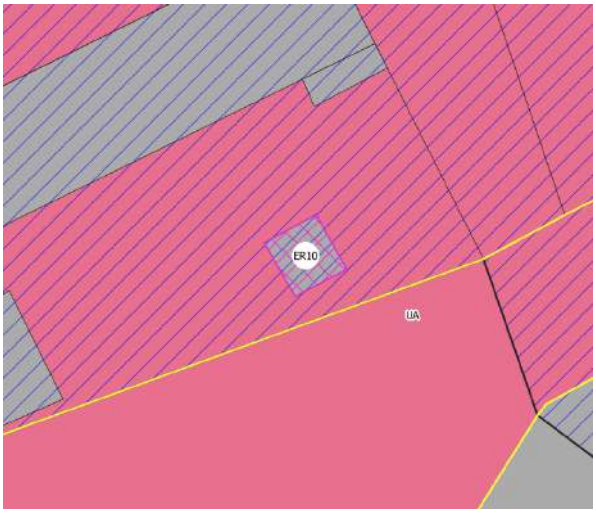


Situé le long de la rue Montaumer, cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'une liaison douce permettre de sécuriser les déplacements depuis les hameaux des Jouvignes et de Montguillon. Sa superficie approchée est d'environ 1400m².

Emplacement réservé n°9

Situé au nord-ouest du cimetière, cet emplacement réservé a pour objet l'agrandissement du cimetière.
Sa superficie approchée est d'environ 2800m²

Emplacement réservé n°10



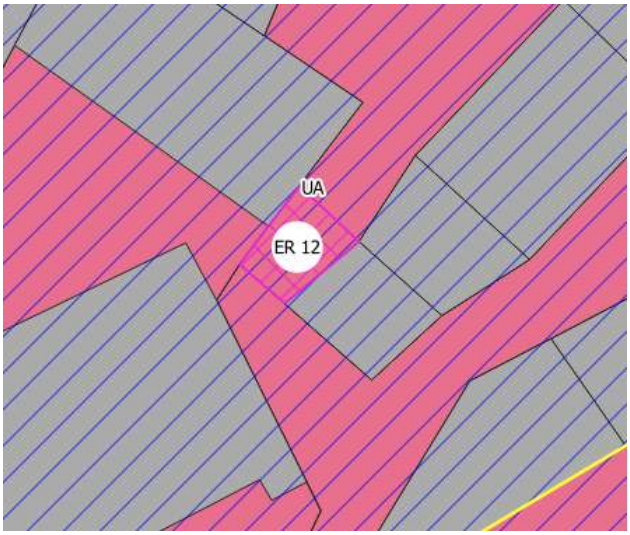
Situé sur la place de la mairie, cet emplacement réservé a pour objet d'améliorer la circulation automobile au cœur du bourg, notamment pour la gestion du stationnement, qui pose des soucis de sécurité. Sa superficie approchée est d'environ 17m².

Emplacement réservé n°11

Cet emplacement réservé a pour objectif de rétablir la liaison de la rue Jean Baptiste Baudin, initialement existante, permettant de créer une liaison douce, et un accès pour les véhicules de sécurité et d'incendie.

Sa superficie approchée est d'environ 165m².

Emplacement réservé n°12



Cet emplacement réservé permettra de retrouver une possibilité d'accès direct sur la place de la Mairie et à terme une possibilité de circumambulation autour de l'Eglise et l'accès à la Ferme des Religieux.

La superficie approchée est d'environ 10m².

3.2. Les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Élément de paysage à protéger

Pour certains boisements, notamment les jardins de particuliers aux hameaux de Montguillon et les Jouvignes, il a été décidé de les inscrire au sein d'une prescription de protection. Toutefois, pour permettre leur entretien, les espaces boisés classés semblent être une protection très forte et inadaptée. Ils sont donc protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Arbres remarquables

La commune a identifié quelques arbres importants participant à favoriser la biodiversité, mais également à améliorer le paysage urbain.

Plantations d'alignement

Certains alignements d'arbres ou de haies au cœur du bourg, ainsi que quelques secteurs le long des voies ferrées. L'article L151-23 est moins contraignant que les espaces boisés classés pour leur entretien. L'objectif est de conserver et conforter les alignements arborés, qui sont pour les autres secteurs, majoritairement situés dans les jardins des particuliers.

Bâtiments remarquables

La commune ne comptabilise aucun monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques. Il convient de protéger le bâti traditionnel du bourg, afin de conserver une identité architecturale. Ce sont 21 bâtiments qui ont été identifié :

1 – Nouvelle mairie, Hôtel de Giresme – AD 180
2 – Ancienne mairie – AD 216
3 – Ferme des religieux – AD 114
4 – Église – AD 126
5 – Monuments aux Morts – AD 126
6 – Bâtiment à colombage et cour, 27 rue de Paris – AE 543
7 – Demeure, 9 rue Mondet – AE 171
8 – Demeure, 10 rue de Paris – AE 116
9 – Devanture, 19 rue de Paris – AE 204
10 – Ex-château, 35 rue de Paris – AE 585
11 – Longère briarde, chemin des Boulangers – B 830
12 – Lavoir de la Baudette – AM 71
13 – Lavoir de la rue de Saint-Quentin – AL 174
14 – Puits route de Magny – non cadastré
15 – Puits rue de Saint Quentin – AL 174
16 – Porte à bateaux du Moulin Neuf – AD 8
17 – Moulin vieux, 7 rue des Prés – AE 227
18 – Gare, uniquement le bâtiment voyageur – AE 405
19 – Maison, 2 rue de Melun – AE 29
20 – Maison, 4 rue de Melun – AE 446
21 – Maison, 6 rue de Melun – AE 32

Jardins à préserver

Les secteurs identifiés sont ceux dont le caractère naturel est fortement présent (arbres dont les essences peuvent être remarquables), ainsi que les secteurs à proximité de zones naturelles que la commune souhaite préserver de tout aménagement urbain, qui nuirait à son aspect.

3.3. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés

La commune a souhaité préserver la grande majorité des boisements notamment le long de la vallée du Grand Morin, et dans les plaines agricoles.
Toute atteinte aux boisements identifiés au sein des espaces boisés classés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

IV. PRÉSENTATION DES ANNEXES

4.1. Les servitudes

AC1 – Servitudes relatives aux monuments historiques

Classement au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernant les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable. Aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Abords des monuments historiques : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM).

Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, aucun bâtiment n'est classé ou inscrit. Cependant, la commune est concernée par le rayon de 500 mètres de protection de l'église Saint-Georges de Couilly-Pont-aux-Dames. Cette protection impacte davantage une zone naturelle et une toute petite partie de la zone UA.

EL3 – Servitudes de halage et de marchepied

<u>Servitude de marchepied :</u>

Les propriétés riveraines, d'un cours d'eau ou d'un lac domanial, sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.

<u>Servitude de halage :</u>

Servitude concernant les cours d'eau domaniaux où il existe un chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation. La servitude grève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords desdits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin.

Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

Servitude à l'usage des pêcheurs :

Il existe sur les terrains grevés des servitudes de marchepied et de halage, une servitude dite « à l'usage des pêcheurs ». En effet, l'article L2131-2 du CGPPP dispose que « Tout propriétaire, locataire, fermier ou titulaire d'un droit réel, riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial est tenu de laisser les terrains grevés de cette servitude de marchepied à l'usage du gestionnaire de ce cours d'eau ou de ce lac, des pêcheurs et des piétons ». En outre « Le long des canaux de navigation, les pêcheurs et les piétons peuvent user du chemin de halage et de la portion de berge faisant partie du domaine public, dans la mesure où le permet l'exploitation de la navigation ».

Sur décision de l'autorité administrative, le droit visé à l'alinéa précédent peut exceptionnellement être supprimé soit pour des raisons d'intérêt général, soit pour des raisons de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, la servitude de marchepied s'applique tout le long du Grand Morin.

EL7 – Servitudes d'alignement des voies publiques

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue, pour l'autorité en charge de la voirie concernée, un moyen de protection contre les empiétements des propriétés riveraines.

Les servitudes d'utilité publique sont issues du plan d'alignement. Celui-ci permet de modifier l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes et constitue de ce fait un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

L'alignement individuel ne peut, quant à lui, que reconnaître la limite du domaine public routier par rapport aux propriétés riveraines. Les arrêtés d'alignement, qui sont des actes purement déclaratifs et non créateurs de droits, sont délivrés conformément au plan d'alignement s'il en existe un, ou dans le cas contraire, à la limite de fait de la voie.

Le plan d'alignement entraîne des conséquences différentes selon que les propriétés sont bâties ou non.

Pour les terrains non bâtis, le plan attribue, dès sa publication, la propriété à la collectivité propriétaire de la voie. Les parcelles de terrains non bâtis ainsi immédiatement classées dans le domaine public de la collectivité propriétaire de la voie. Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Pour les terrains bâtis, le sol des propriétés bâties sera attribué dès la destruction du bâtiment.
Elles sont en outre frappées d'une servitude de reculement qui suppose pour le propriétaire :

- L'interdiction de procéder, sur la partie frappée d'alignement, à l'édification de toute construction nouvelle (servitude non aedificandi). Toutefois, des règles particulières relatives aux saillies, c'est-à-dire certaines partie décoratives ou utilitaires de l'immeuble riverain de la voie publique, sont prévues dans des arrêtés portant règlement de voirie pris par le préfet, le président du conseil général ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale. Ces arrêtés fixent les dimensions maximales des saillies autorisées.

- L'interdiction d'effectuer tout travail confortatif sur les bâtiments frappés d'alignement (servitude non confortandi). Cette interdiction ne s'applique pas s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Les propriétaires riveraines des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies, de l'ouverture d'une voie nouvelle ou d'une modification de l'alignement. Le prix de cession est estimé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

INT1 – Servitudes relatives à la protection des cimetières

Les servitudes instituées par l'article L2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ;
- Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ;
- Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R425-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R425-13, lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Saint-Germain-sur-Morin est concerné par deux servitudes relatives à la protection des cimetières. Une des servitudes concerne le cimetière communal. L'autre servitude concerne

PM1 – Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) Plans de prévention des risques miniers (PPRM)

Il s'agit des servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surface submersibles et les périmètres de risques institués en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme (valant PPRN), et des plans de prévention des risques miniers (PPRM), établis en application des articles L562-1 et suivants du code de l'environnement.

Les PPRNP sont destinés à la prévention des risques naturels tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

Les PPRM sont quant à eux destinés à la prévention des risques miniers suivants : affaissements, effondrements, fontis, inondations, émanations de gaz dangereux, pollutions des sols ou des eaux, émissions de rayonnements ionisants.

Ces plans délimitent :

- Les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à prescriptions ;

- Les zones non directement exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à prescriptions car susceptibles d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

Dans ces zones, les plans définissent :

- Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- Les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Saint-Germain-sur-Morin est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation vallée du Grand Morin Aval. Les périmètres ont été inscrits sur le plan des servitudes, mais également sur le plan de zonage, afin de sa prise en compte par les constructeurs.

PT2 – Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L54 à L56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.

Il convient de distinguer deux régimes :

- Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L54 à L56 du code des postes et des communications électroniques) ;
- Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L56-1 du code des postes et des communications électroniques). Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

Un plan d'établissement des servitudes approuvé par décret fixe les zones qui sont soumis à servitudes. Quatre types de zone peuvent être créées :

- Des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques utilisant des aériens directifs, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques ;
- Des zones spéciales de dégagement entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz (c'est-à-dire de longueur d'onde inférieur à 10 mètres) ;
- Des secteurs de dégagement autour des stations de radiorepérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

La servitude a pour conséquence :

- L'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. À défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles ;

- L'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre ;
- L'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
    - D'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station ;
    - D'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- L'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

Sur Saint-Germain-sur-Morin, la servitude traverse le territoire du Sud-Ouest au Nord-Est, et passe au-dessus d'exploitations agricoles et d'habitations.

PT3 – Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications

Servitudes sur les propriétés privées instituées au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication (communication électronique) ouverts au public en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles :

- Sur et dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques ;
- Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques ;
- Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

L'installation des ouvrages du réseau de télécommunication (communication électronique) ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Les agents des opérateurs autorisés doivent être munis d'une attestation signée par le bénéficiaire de la servitude et de l'entreprise à laquelle appartient cet agent pour accéder à l'immeuble, au lotissement ou à la propriété non bâtie. Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction de ces agents dans les propriétés privées est nécessaire, elle est, à défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.
La bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. À défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

La servitude PT3, longe la rue de Paris (RD934) sur le territoire de Saint-Germain-sur-Morin.

T1 – Servitudes relatives aux voies ferrées

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques à savoir :

- Interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (article 5 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (article 6 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules en paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (article 7 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (article 8 de la loi du 15 juillet 1845),
- Servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article 6 du décret-loi du 30 octobre 1935 et article R114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'article 2 du décret) :
    - L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement précité,
    - L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

La servitude concerne la voie ferrée traversant le Nord et une partie Est du territoire communal.

4.2. Annexes relatives aux autorisations d'urbanisme dans la commune

Le conseil municipal, par délibération du 14 décembre 2007 impose le dépôt de déclaration préalable à l'édification d'une clôture. Cette délibération est jointe aux annexes du PLU.

4.3. Annexes relatives aux nuisances et risques

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

Les secteurs situés au bord de la RD934, également nommé Rue de Paris, sont impactés par le bruit. L'arrêté n°99DAI1CV070 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, classe la RD934 en voie de catégorie 3.
La voirie de catégorie 3 impose un retrait de 100 mètres des voies concernées pour les constructions à usage d'habitation.

Niveau sonore de référence L_{Aeq}(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq}(22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme réglemente, par ailleurs, les constructions par rapport aux voies de grande circulation.
« Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existants. […]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le projet communal ne prévoit pas la construction de nouveaux logements au bord de la RD934. Il est davantage envisagé des activités économiques ou des équipements publics, qui ne sont pas soumis aux exigences de retrait lié au bruit.

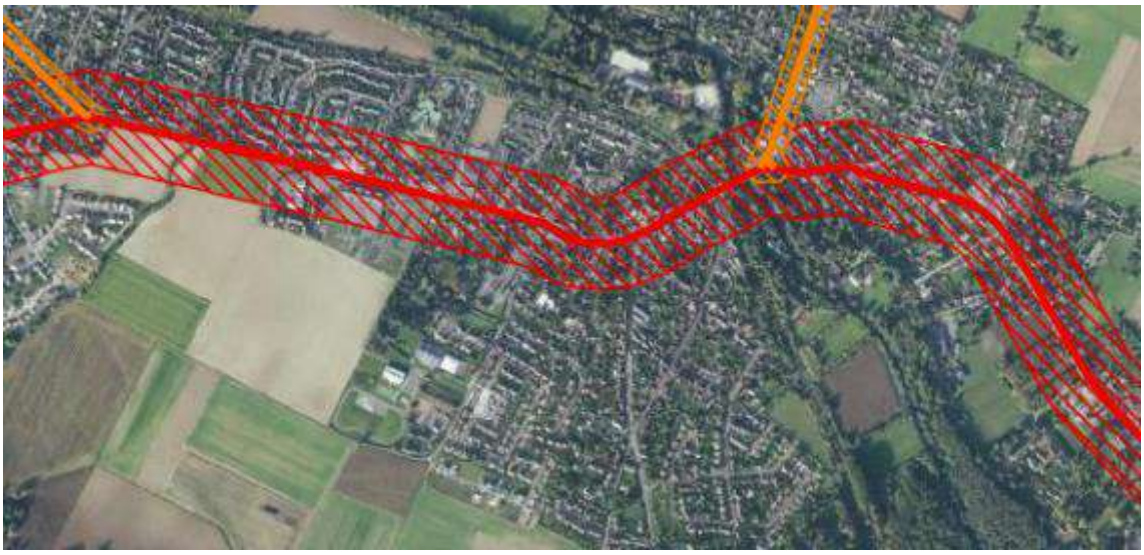


Figure 109 Secteur sujet au bruit - RD934

L'arrêté préfectoral n°01DAI1CV047 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, vient définir l'Avenue de Montguillon en catégorie 2.
Cette catégorie impose un retrait des constructions à usage d'habitation de 250 mètres par rapport à l'axe de la voie.

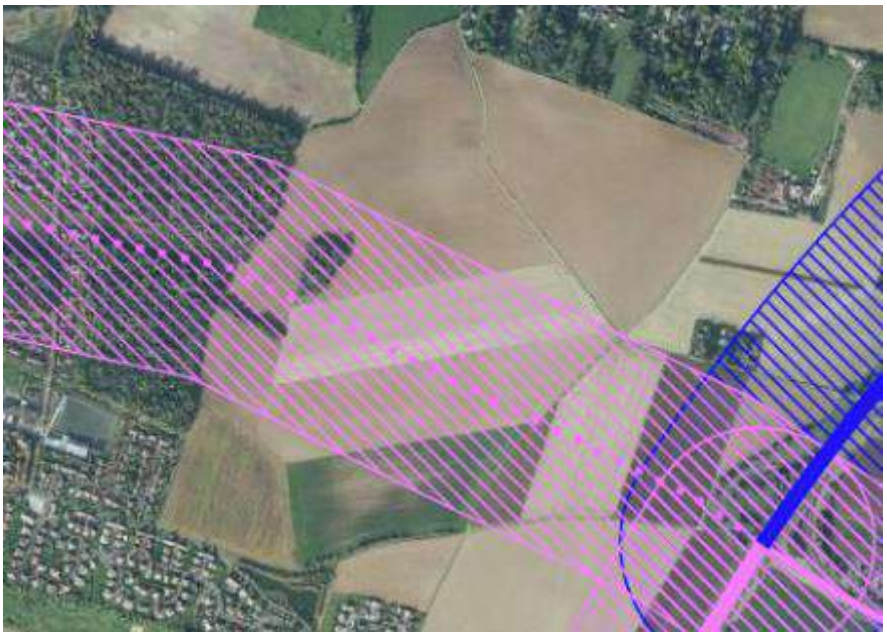


Figure 110 Secteur sujet au bruit - Avenue de Montguillon

Risques liés aux inondations

Les plans de prévention des risques inondation (PPRI) constituent l'un des principaux outils de la prévention du risque d'inondation. Ils ont pour objet principal de réglementer le développement de l'urbanisation avec les zones à risque. Comme pour les autres plans de prévention des risques naturels, les PPRI sont issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement dite Loi Barnier, et sont encadrés par les articles L562-1 à L562-12 du code de l'environnement.

Le PPRI délimite des zones d'exposition au risque dans lesquelles il réglemente les possibilités de construction ou d'aménagements. Il participe également à la réduction de la vulnérabilité en délimitant des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde des biens existants.

Le PPRI est élaboré pour les services de l'État, sous l'autorité du préfet du département, qui l'approuve après consultation des communes et enquête publique. Le PPRI devient alors une servitude d'utilité publique et doit être annexé au plan local d'urbanisme auquel il devient opposable.

Le PPRI du Grand Morin partie aval de Tigeaux à Saint-Germain-sur-Morin, a été approuvé par arrêté préfectoral 06DAIDDENV n°221, du 10 novembre 2006.
Pour garantir sa prise en compte, le PPRI a été inscrit sur le plan de zonage, sur le plan des servitudes d'utilité publique, et ajouté aux annexes du PLU.

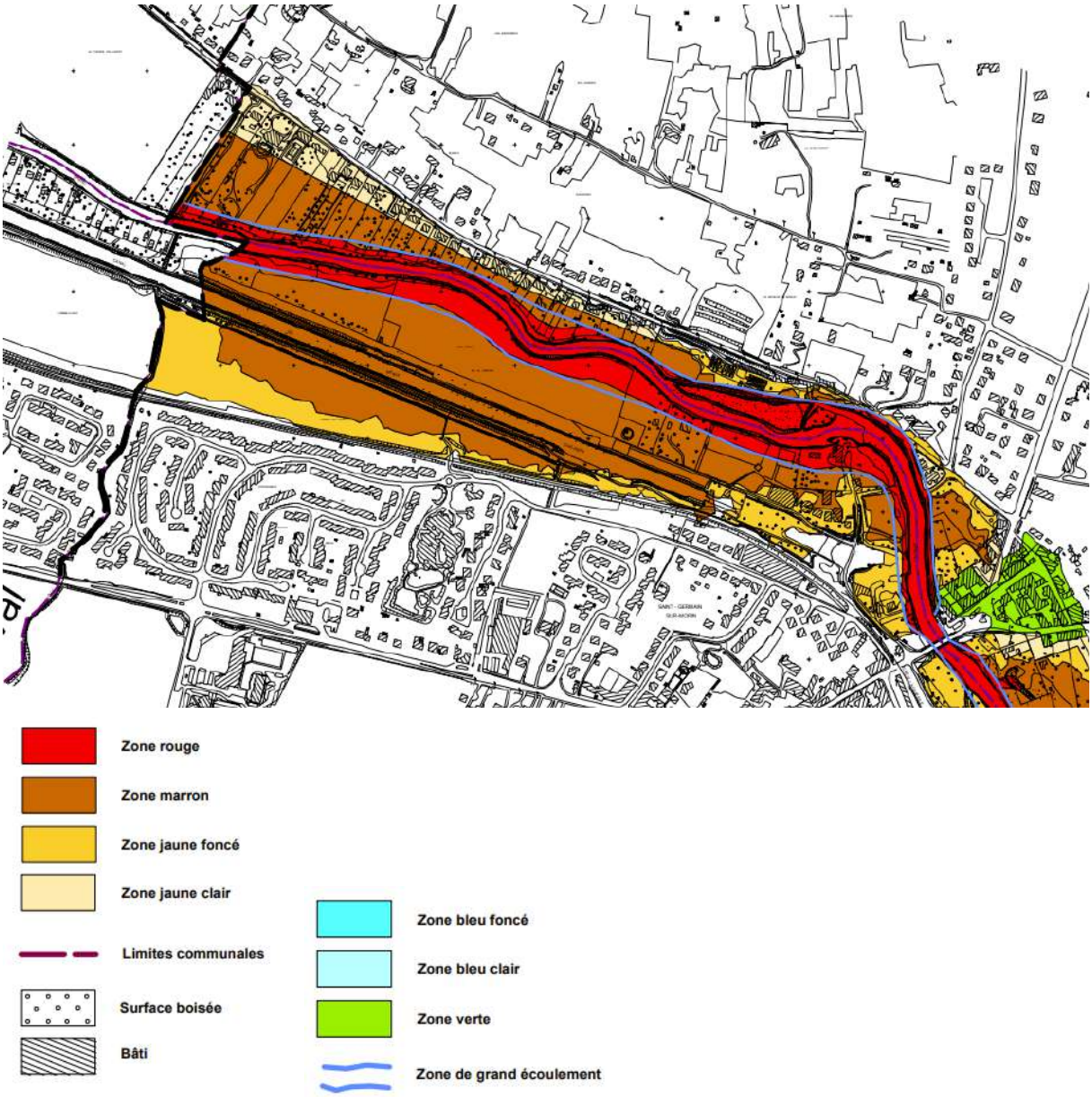


Figure 111 Extrait des zones d'aléas du PPRI

Les inondations par remontées de nappes

Le niveau des nappes phréatiques varie selon les raisons. Ainsi, l'eau de pluie infiltrée dans le sol les aliments en hiver. Les inondations par remontée de nappe résultent de la montée lente des nappes affleurantes. Ce phénomène survient lorsque l'alimentation naturelle des nappes dépasse leur vidange vers les exutoires naturels. C'est ce qui se produit lorsque le plus haut d'une nappe s'élève (succession d'années humides, pluies exceptionnelles) jusqu'à atteindre la surface du sol. La zone non saturée du sol se voit alors totalement envahie par l'eau.
Ces phénomènes apparaissent en l'absence de couche géologique imperméable séparant les nappes libres en profondeur, du sol sus-jacent, ou encore, lorsque la zone non saturée du sol est de faible épaisseur.
Les inondations par remontée de nappes et leur décrue sont à l'origine de différents types de dégâts :

- Inondations (sous-sols, garages semi-enterrés, caves) ;
- Fissuration d'immeubles comportant plusieurs niveaux de sous-sols ou de garages ;
- Remontées de cuves (enterrées ou semi-enterrées, de produits pétroliers ou à usage agricole), de piscines, de canalisations, fosses de systèmes d'assainissement) ;
- Terrassements différentiels occasionnant des dommages aux réseaux (routes, chemin de fer) ou aux ouvrages de génie civil ;
- Pollutions diverses ;
- Mouvement de terrains (effondrement de marnières, de souterrains, d'abris des dernières guerres).

Certaines mesures préventives permettent néanmoins de limiter leurs effets dans les zones sensibles aux inondations par remontée de nappes :

- Éviter la construction (vallées sèches, dépressions des plateaux calcaires) ;
- Déconseiller la construction de sous-sol, ou réglementer leur conception ;
- Éviter les aménagements de réseau ou prévoir des dispositions techniques prenant en compte ce risque (renforcement, ancrage, passage en aérien…) ;
- Mise en place d'un système de prévision (surveillance des niveaux des eaux superficielles).

(*Source : notre-environnement.gouv.fr*)

Sur Saint-Germain-sur-Morin, la majeure partie des espaces urbanisés est située en zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave. Pour cette raison, le règlement doit, au moins, réglementer la conception des constructions de sous-sol.

Les inondations par ruissellement

L'inondation par ruissellement se produit lorsque les eaux de pluie ne peuvent pas ou plus s'infiltrer dans le sol et y ruissellent. À l'origine du phénomène d'inondation par ruissellement se trouve un événement climatique important, par exemple une pluie de très forte intensité ou un cumul de pluie sur plusieurs jours.
L'inondation par ruissellement se traduit par un écoulement d'eau important en dehors du réseau hydrographique, c'est-à-dire dans des zones habituellement sèches ou des cours d'eau intermittents.
Le ruissellement peut être la cause d'inondation sur des territoires éloignés de tout cours d'eau, en milieu urbain comme en milieu rural !

- En milieu urbain : lors de pluies intenses, les débits d'eau de ruissellement peuvent être très importants et saturer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et les ouvrages hydrauliques. Les débordements occasionnés s'effectuent alors en empruntant généralement les rues avec des vitesses importantes combinées à des hauteurs d'eau variables. Ils peuvent ainsi occasionner des dégâts humains et matériels conséquents ;
- En milieu rural : l'érosion des sols entraîne des dépôts de boues dans les ouvrages de transport et de stockage des eaux pluviales et dans les espaces inondés. Dans certains cas, le

ruissellement en milieu rural peut ainsi se transformer en coulée de boue et provoquer des dégâts plus importants.

Les inondations par ruissellement peuvent aussi entraîner une pollution des eaux de surface et souterraine des sols : les eaux de ruissellement lessivent les sols et charrient avec elles des additifs agricoles (pesticides, engrais) en sortie de zones agricoles et des hydrocarbures et métaux lourds en sortie de zones urbaines.

L'occurrence et l'importance d'une inondation par ruissellement dépendent :

- De l'urbanisation, source d'imperméabilisation des sols : avec l'essor de l'urbanisation, des secteurs urbanisés se sont développés dans les trajectoires naturelles d'écoulement des eaux, ils sont dont plus soumis au risque d'inondation par ruissellement. D'une façon générale, le développement des surfaces imperméabilisées est une cause et un facteur aggravant du ruissellement ;
- De pratiques agricoles et forestières : la suppression d'espaces naturels de rétention et de ruissellement comme les forêts, les haies ou bandes enherbées contribue à l'apparition et/ou à l'aggravation du phénomène ;
- De la topographie : lorsqu'il pleut sur un relief accidenté, des « poches » d'eau peuvent se former jusqu'à déborder des obstacles.
  Lorsque le débordement survient, le volume d'eau libéré peut provoquer d'importants dégâts. À contrario, l'absence de relief conduit à une évacuation des eaux de pluie plus difficile. Les sols sont plus vite saturés en eau ce qui favoriser le ruissellement ;
- Des caractéristiques du sous-sol et de l'état du sol : le ruissellement en surface peut être favorisé selon la nature géologique du sous-sol (par exemple l'existence d'une couche argileuse imperméable à proximité de la surface) et la saturation des sols en eau.

À Saint-Germain-sur-Morin, il convient d'adapter le règlement afin que les nouvelles constructions n'accentuent pas ce risque.

4.4. Annexes relatives aux éléments écologiques et sanitaires

4.4.1. Les zones humides

Pour s'assurer de la protection de l'ensemble des zones humides, le règlement impose la réalisation d'études floristique ou pédologique avérant l'absence de zone humide.
Afin de mieux avertir la population, la commune a mis en annexe du PLU la carte identifiant l'ensemble des zones humides avérées (classe A) et potentielles (classe B).

La carte est également disponible sur le lien suivant : Front Office - Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles e (developpement-durable.gouv.fr)

4.4.2. Mesure compensatoire

L'arrêté n°2013/DRIEE/144 porte dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces animales protégées, dans le cadre de deux projets de ZAC sur les communes de Coupvray et Magny-le-Hongre (77).
Des mesures compensatoires pour la ZAC des Trois-Ormes ont été mis en place.
Les milieux créés devront être maintenus fonctionnels jusqu'en 2035. Une prescription indique :
« À compter du 1er novembre 2014, mise en place d'une agriculture extensive sur les parcelles ZA-51 et ZA-44 de la commune de Saint-Germain-sur-Morin, pour une superficie de 16,7 hectares environ. Cette mesure inclut l'interdiction d'emploi de produits sanitaires non autorisés en agriculture

biologique, la mise en place d'une rotation triennale incluant une période de friche dans le cycle de 3 ans, et la prise en compte du Busard-Saint-Martin (Circus cyaneus) dans les modalités d'exploitation. »
Pour mieux appréhender les restrictions et les raisons de la mise en place de l'arrêté, celui-ci est joint aux annexes du PLU.

4.4.3. Assainissement et eau potable

Les cartes des réseaux d'assainissement d'eaux usées, d'eaux pluviales et du réseau d'eau potable ont été annexées au PLU.
Une notice d'assainissement a également été jointe aux annexes, détaillant le fonctionnement du réseau.

D/ INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET INDICATEURS DE SUIVI DU DOCUMENT

MÉTHODE D'ÉVALUATION

L'analyse des incidences notables s'attache à estimer les effets prévisibles, positifs et négatifs, de l'application du PLU sur l'environnement. Nous évaluerons les incidences a priori du projet de PLU au regard des enjeux environnementaux déclinés ci-après.
L'évaluation de l'incidence environnementale du PLU est présentée par thématiques. L'évaluation environnementale est plus complète. Il s'agit ici de balayer les principes thématiques.

PRÉSENTATION DES IMPACTS

Impact sur le milieu physique et mesures envisagées

Climat :
Le projet n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles, du fait de modifications du bilan énergétique au voisinage du sol entrainées par le projet.
Pour réduire l'impact, des secteurs de jardins à préserver ont été identifiés en vue d'être conservés. Aussi, les espaces naturels ont été préservés dans un zonage adapté.

Topographie :
Il n'est pas prévu de fort impact sur la topographie. Les points de vue actuels sur la plaine agricole ont pour objectif d'être conservés (ou décalés dans l'espace). Les projets d'aménagement ne sont pas situés sur des zones humides.
Tout aménagement en milieux humides est proscrit ou, dans certains cas uniquement, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation devront être mis en place.

Eau de surface :
Augmenter la surface imperméabilisée des sols induits à une modification et une augmentation des ruissellements. Le ruissellement implique le rejet des polluants qui ne pénètre pas directement dans le sol. L'eau se gorge des polluants (en provenance, par exemple, des routes) et s'infiltre plus tard dans le sol. La pollution s'infiltre donc dans les récepteurs naturels de l'eau. L'objectif est de diminuer le trajet parcouru par la pluie.
De plus, cela peut provoquer de fortes inondations puisque l'eau ne parvient pas à s'infiltrer.
Pour lutter contre le ruissellement pluvial, la commune souhaite ne pas déterminer une emprise au sol élevée dans le règlement, et y favorisera également des stationnements perméables.
La gestion des eaux à la parcelle est préconisée sauf en cas d'impossibilité techniques et selon la nature du sol ou du sous-sol.

Impact sur le milieu naturel et la biodiversité et les mesures engagées

Zonages environnementaux :
Les abords des cours d'eau sont inscrits en zone N ou A. Les abords sont également protégés par un retrait obligatoire des hauts de berge des cours d'eau.
Les zones humides avérées ont été classées dans des sous-secteurs -zh.
Le sous-secteur Ne représente les constructions existantes à l'approbation du PLU, et légalement autorisée, qui s'inscrivent dans les zones naturelles. En effet, il est permis de légères évolutions qui

permettent de conforter les constructions existantes, sans permettre une densité aussi forte qu'en zone urbaine.

Trame verte et bleue, continuités écologiques :
La majorité des milieux naturels existants est préservée. En milieu urbain et agricole, les secteurs classés en zone N correspondent à des boisements importants. Les jardins les plus importants sont préservés au sein de prescriptions particulières. Les îlots verts du hameau de Montguillon sont également préservés. Les boisements le long du ru du Lochy ont été préservés par une prescription permettant leur maintien.
Une prescription réglementaire impose également un retrait de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau, permettant de préserver la forme naturelle des cours d'eau, et de limiter les pollutions accidentelles.

Faune, flore et habitat :
Outre la préservation des espaces naturels, sont prévus la préservation des principaux jardins en fond de parcelle, d'encourager les clôtures perméables à la petite faune, la plantation d'espèces végétales locales.
Aussi, l'extension de la zone UE s'effectue sur la parcelle cadastrée ZA n°51. Cette parcelle est incluse dans la mesure compensatoire de la ZAC « Trois Ormes » de Coupvray et Magny-le-Hongre. Bien que la commune ne mette pas en doute la préservation des espaces agricoles, les espèces mentionnées sur ce secteur ont peu ou pas été observées par la commune. Toutefois, cette extension est conditionnée par une mesure de réduction ou de compensation qui devra être mis en place et définie lors du dépôt de permis. Il sera proposé soit une réduction, soit une compensation sur un autre secteur.

Impact sur le milieu humain et mesures envisagées

Population et habitat :
La population devrait s'accroître d'ici à 2030 d'environ 700 habitants pour atteindre les 4500 habitants, ce qui représente une croissance dynamique mais maitrisée au vu de la taille de la commune.
La part des personnes âgées dans la population totale pourrait s'accroitre, avec le vieillissement de la population, et avec le maintien dans la commune de personnes vieillissantes grâce à une nouvelle offre de logements adaptés aux séniors, qui auraient autrement probablement quitté la commune faute d'offre de logement adaptée à leurs besoins. Le projet communal vise cependant à contrebalancer ce vieillissement en favorisant la construction de petits logements, plus adaptés aux jeunes ménages, et de logements accessibles du point de vue financier, pour faciliter l'installation de ménages avec enfants.
La baisse du nombre de personnes par logement, dans le prolongement de la tendance actuelle, touche à sa fin. Les projets récents et en cours seront facilités en zone urbaine, couplé avec une tendance à la baisse de la taille des logements proposés par les constructeurs. L'objectif est de créer une offre plus conséquente de petits logements dans la commune.
L'impact sera donc positif en matière :

- D'apport de population pour renforcer la dynamique de population (rajeunissement)
- D'animation de la vie sociale et économique
- De l'accessibilité au logement pour tous dans la commune

Effets pour la population existante :

- Les petits ménages principalement, et quelques personnes âgées et familles bénéficieront de cette offre de logement.

- Ils verront leur environnement requalifié tout en étant préservé : hauteur maintenue comme dans l'existant, préservation des principaux jardins en fond de parcelle, projet de requalification de l'espace public au niveau de la mairie.

Ainsi, la densification du centre-ville devrait avoir un impact favorable du point de vue de l'impact paysager et du cadre de vie.

Réseaux :
L'aménagement de la commune entraine d'une part une augmentation de l'urbanisation, et donc des besoins accrus en matière de réseau.
Il est demandé dans le règlement l'enterrement des réseaux, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle est recherchée sauf en cas d'impossibilité technique et selon la nature du sol et du sous-sol.
L'installation de la fibre optique est prévue dans le règlement, en imposant des fourreaux d'attentes.

Équipements :
L'installation de nouveaux habitants permet de renforcer la fréquentation des équipements publics et permettrait le maintien et le renforcement des commerces dans la commune.

Équipements scolaires. Les équipements scolaires municipaux sont vieillissants et ne correspondent plus aux besoins de la commune. Les locaux ne sont pas considérés comme insalubres mais leur entretien et leur coût (chauffage, lumière) sont très importants pour Saint-Germain-sur-Morin. Leur localisation n'est également pas adaptée, puisqu'ils sont excentrés du centre-ville et des principales zones d'habitat. Aussi, il est envisagé de reconstruire l'école, à proximité du collège. Cela permet de créer un pôle scolaire, et rassembler les besoins sur un seul et unique secteur. À travers cette construction, le nombre de classe sera adapté au besoin futur des habitants.

Équipements pour l'assainissement. La capacité de la station d'épuration de Couilly-Pont-aux-Dames, à laquelle Saint-Germain-sur-Morin est rattachée, a été augmentée à 15 000 EH (équivalent habitants). Elle apparait largement suffisante pour accueillir de nouvelles populations.

Équipements de transports. Voir ci-après.

Impact et mesures envisagées pour la mobilité

Mobilité automobile :
L'augmentation des déplacements liés au PLU correspond aux déplacements des résidents supplémentaires dans la commune, même si des aménagements sont prévus en faveur des déplacements piétons et cycles au sein de la commune.
L'INSEE estime que 93% des ménages possèdent au moins une voiture, dont 51,2% possèdent deux voitures ou plus.
Il est prévu deux places de stationnement, et moins s'il s'agit de logements sociaux ou de logements situés à moins de 500 mètres d'une gare.
Vu le taux de motorisation des ménages actuel présumé (puisque les données INSEE ne permettent plus de savoir combien de voitures il y a par commune), vu celui autorisé par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France et la surface moyenne des nouveaux logements, l'esprit du PDUIF sera respecté.

Mobilités douces :
À la fois parce qu'ils répondent aux enjeux environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique, de réduction des nuisances et pollutions, et aux enjeux sociaux d'accessibilité à la ville pour tous, les modes doux, à savoir les déplacements à pied, à vélo, doivent être favorisés dans les espaces d'habitat et de vie que nous construisons.

Le PLU vise à compléter le maillage des circulations douces, au travers du PADD, et notamment de ces OAP et des emplacements réservés qui vont permettre de développer un nouveau maillage de chemins pur faire le tour de ville et valoriser les paysages et richesses naturelles de la commune.
Le règlement prévoit du stationnement pour les vélos de 0,75m² par logement pour les logements composés jusqu'à deux pièces principales. Au-delà, le stationnement pour vélo est de 1,5m² minimum.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :
Le réaménagement du centre-ville va permettre d'aménager des trottoirs aux normes PMR, notamment dans le secteur de la mairie et de l'église. Cette problématique est particulièrement complexe dans les bourgs aux rues anciennes, souvent étroites.

Transports en commun :
La commune est plutôt bien desservie par les transports en commun. L'augmentation de la population ne pourra que favoriser l'amélioration de l'offre.

Accès des enfants à l'école :
Le déplacement de l'école et la localisation des nouveaux logements seront en continuité. En conséquence, l'arrivée de nouveaux écoliers devrait générer peu de flux automobiles, les aménagements PMR et doux donneront des conditions d'accès améliorées.

Impact et mesures envisagées pour le paysage et le cadre de vie

Cadre de vie :
Le cadre de vie va être affecté dans le centre-ville par la densification du secteur UA. Toutefois, ces évolutions se feront avec le respect des hauteurs actuelles et en respectant l'alignement des constructions, garant de l'identité de vieux bourg. Les dispositions en faveur de l'environnement et du paysage auront peu d'impact sur l'ensemble du tissu bâti existant, qui restera l'essentiel du vieux centre-ville, mais pourra impacter favorablement les constructions futures : en faisant référence au document du CAUE quant aux couleurs typiques des enduits et menuiseries en Seine-et-Marne, la demande d'une bonne insertion paysagère, et des demandes de plantation des parcelles.
Les zones à urbaniser devront intégrées des aménagements paysagers, afin d'atténuer leur impact depuis la plaine agricole.
La zone 1AUx permettra d'aménager l'entrée de ville de Saint-Germain-sur-Morin en provenance de Montry.
La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle peut ou non être ouverte dans un délai de six ans, par une modification ou révision du PLU. Au-delà de ces six ans, la zone 2AU rebascule en A ; une révision est alors nécessaire si un projet est prévu sur le même secteur, afin de recréer une zone à urbaniser.

Paysage :
Le projet de PLU devrait avoir un impact favorable sur le paysage communal. Au-delà de préserver la majorité des espaces naturels, haies et autres éléments patrimoniaux, il prévoit de nouveaux chemins et aménagements paysagers associés. La commune compte valoriser ses espaces agricoles dans le respect de leurs caractéristiques écologiques.
Des espaces publics à valoriser et requalifier sont aussi identifiés dans la deuxième OAP.
Par ailleurs, le tissu urbain sera faiblement modifié, ce qui devrait avoir un impact modéré sur les paysages.

Impact et mesures envisagées concernant la santé humaine, la salubrité et la sécurité publique

Confort :

Ensoleillement. Les constructions en zone UA auront le principal impact en la matière, puisque c'est là que la densification des espaces d'habitat sera la plus forte.
Vent. Dans le cas de vents violents, les haies préconisées en limite de terrain et entre les jardins, permettent d'atténuer les effets de vents violents.

Santé humaine et salubrité publique :

Le bruit. Deux types de sources de bruit sont à considérer, à la fois pour les bâtiments existants et futurs : le bruit provenant des activités de l'îlot (bruit de voisinage), et le bruit provenant des infrastructures routières et ferrées.
Les effets généraux du bruit sur la santé peuvent être de différents types. Outre les effets négatifs sur l'audition liés à une exposition à des intensités sonores importantes, le bruit, même modéré peut avoir des effets négatifs sur la santé. Il peut provoquer notamment des troubles du sommeil et du stress. Aujourd'hui, il est démontré que le bruit peut entrainer des modifications sur de nombreuses fonctions physiologiques telles les systèmes digestifs, respiratoire et oculaire. C'est pourquoi, les chercheurs qui ont étudié les effets de l'exposition prolongée au bruit soutiennent l'existence d'effets pathogènes chez l'homme, même si la plupart des recherches ont été réalisées en laboratoire pour des durées d'exposition brèves.
L'augmentation de population prévue par le projet de PLU aura pour effet d'augmenter légèrement la circulation automobile sur la voirie. De même que pour les questions de vents, les plantations permettent de réduire l'effet des nuisances sonores. Les secteurs les plus soumis aux risques de bruits sont ceux à proximité des voies routières et ferrées. Le projet de PLU n'aura pas d'impact sur ces nuisances.

Pollution des sols :
L'urbanisation d'un secteur peut entrainer des pollutions des sols. Ici, la typologie de l'occupation n'entrainera, à priori, aucune pollution particulière.

Pollution atmosphérique :
Il n'existe pas de mesure compensatoire quantifiable dans le domaine de la pollution générée par les transports. En revanche, le projet de PLU devrait favoriser légèrement le recours aux transports en commun et aux modes doux, ce qui a déjà été présenté.

Pollution de l'eau :
L'impact de la qualité de l'eau et la santé sera faible et limité à l'eau pluviale.

Influence de l'éclairage artificiel et pollution lumineuse :
La lumière naturelle joue un rôle essentiel de « resynchronisateur » des rythmes biologiques et du système hormonal chez la presque totalité des espèces, en réaccordant l'horloge interne au rythme circadien. Aujourd'hui, la médecine (et en particulier la médecine du travail) reconnait qu'une exposition durable à un éclairage artificiel, de nuit, affecte la santé humaine.
Ainsi, l'éclairage extérieur, lorsqu'il est mal géré, peut entrainer différentes nuisances telles que :

- Une menace sur la faune car la lumière artificielle peut créer un dérèglement biologique
- La disparition du paysage nocturne et du ciel étoilé
- La surconsommation énergétique

Le projet de PLU peut impliquer une pollution lumineuse augmentée, mais avec un impact faible au niveau habitat au vu de la localisation des principales constructions futures, et un éclairage adapté devra être mis en place pour la commune dans le cadre de la nouvelle voirie créée.

Gestion des déchets et hygiène :
L'arrivée d'une nouvelle population va engendrer la production de déchets supplémentaires : déchets ménagers ou autres, encombrants, déchets recyclables ou non. L'augmentation des populations est prévue par le syndicat mixte de traitement des ordures ménagères du nord Seine-et-Marne (SMITOM).

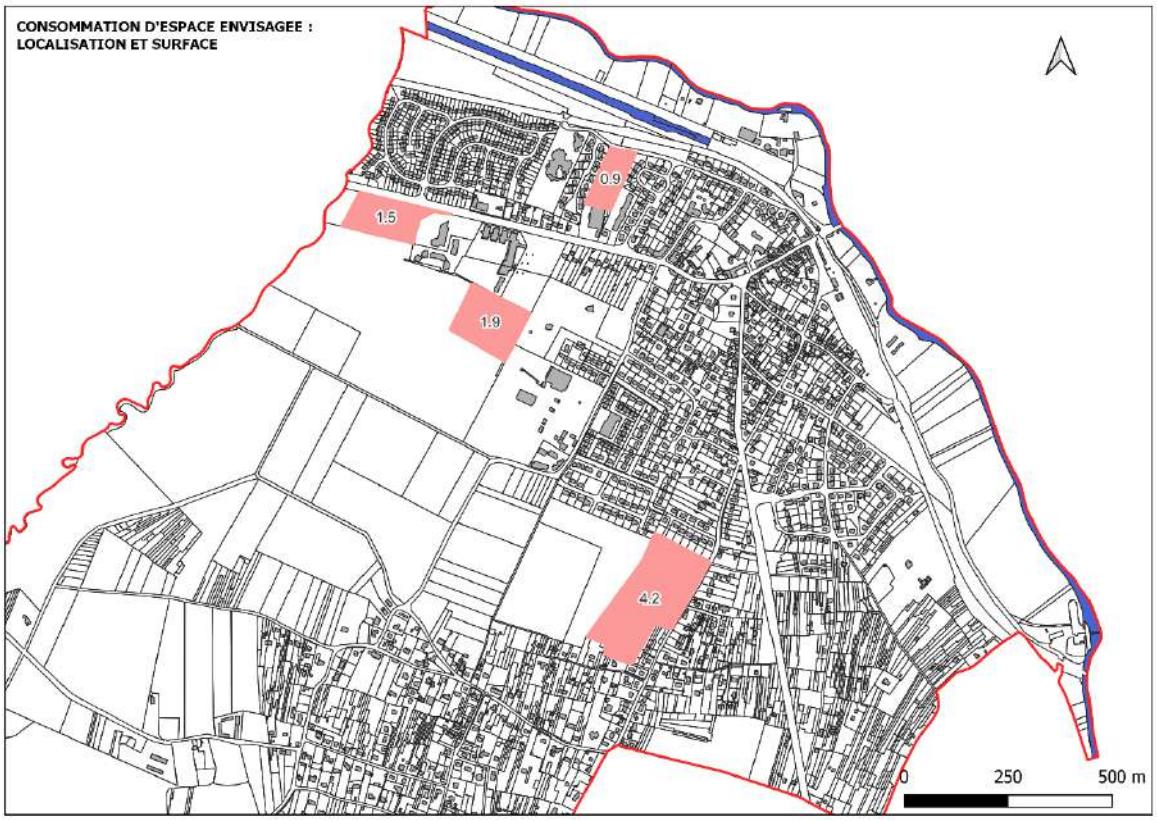
Sécurité :

Sûreté des personnes. Les risques présents dans la commune ont été présentés. Aucun nouveau projet ne se situe dans les limites du PPRI. Concernant le risque lié à la présence d'argile, une plaquette gouvernementale a été ajoutée aux dispositions générales du règlement.
Sécurité routière. L'augmentation de la population peut engendrer des difficultés de circulation. Des projets d'amélioration de la sécurité des déplacements par des réaménagements de la voirie et déviations sont, dès à présent, pensés par la commune.
Sécurité incendie. L'augmentation de la population pourra nécessiter une mise à niveau des équipements.

Impact et mesures envisagées concernant les espaces naturels et agricoles

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU en 2014 ont été, pour partie, urbanisées, et sont reclassées en zone urbaine.

De nouvelles zones ont été ouvertes à l'urbanisation, et d'autres ont été conservées et/ou réduites :
- Un secteur classé en zone UB, rue des Voyeux (0,9ha) ;
- La zone 1AUx a été reportée et réduite du PLU existant (2AUx), à l'entrée de la commune en provenance de Montry (1,5 ha) ;
- La zone 2AU a été créée le long de la rue Montaumer, elle a pour objectif de garantir une réserve foncière dans le cas où les objectifs communaux ne sont pas atteints (4,2 ha) ;
- Une extension de la zone UE entre le collège et les équipements sportifs (1,9ha).



Consommations prévues :

- En zone N – aucune consommation
- En zone A – Environ 8,5ha comme présentés sur la carte ci-dessus.

E/ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NIVEAU SUPÉRIEUR

SRCAE – Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France

Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances / Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et des systèmes énergétiques	Le règlement impose un minimum de performances énergétiques dans les constructions notamment : l'usage de matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, l'usage des énergies renouvelables, orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération / Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment / Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment / Favoriser le développement d'unité de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés	La commune ne dispose pas de réseaux de chaleur et de froid. Il est établi, selon les cartes présentées auparavant dans le rapport de présentation, que les capacités de développement des réseaux de chaleur, et de la géothermie notamment ne sont pas très favorables, bien qu'existant sur le territoire. Toutefois, le règlement impose l'usage d'énergie renouvelable, par l'installation d'unité de production. Il faut tout de même préciser que, dès 2022, la RT2020 est obligatoire pour toute nouvelle construction, ce qui favorise les points détaillés ci-avant.
Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance	La commune souhaite faire des économiques d'énergies, dans un premier temps en modifiant le type d'éclairage public (via LED : moins consommatrice d'électricité). Dans un second temps, une des sources les plus consommatrices pour la commune est l'école. En effet, datant des années 80, l'école n'a pas aux normes thermiques, ce qui implique une forte pollution par dégagement de gaz à effet de serre, mais également un cout élevé en termes d'électricité pour la commune. Il a été choisi de reconstruire l'école et de la centraliser davantage autour des équipements scolaires existants, limitant ainsi l'usage de l'automobile.
Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés	À travers le PLU, la commune de Saint-Germain-sur-Morin souhaite développer les circulations piétonnes et cyclables à travers l'ensemble de son territoire. Cela passe par des prescriptions linéaires, des emplacements réservés, et les orientations d'aménagement et de programmation. L'ensemble des éléments structurants de la commune pourront être accessible à l'ensemble de la population.
Réduire la consommation et émissions du transport de marchandises	La commune n'a pas de décision sur cet élément. Elle souhaiterait qu'une déviation soit envisagée pour que la rue principale soit moins engorgée aux heures de pointe.

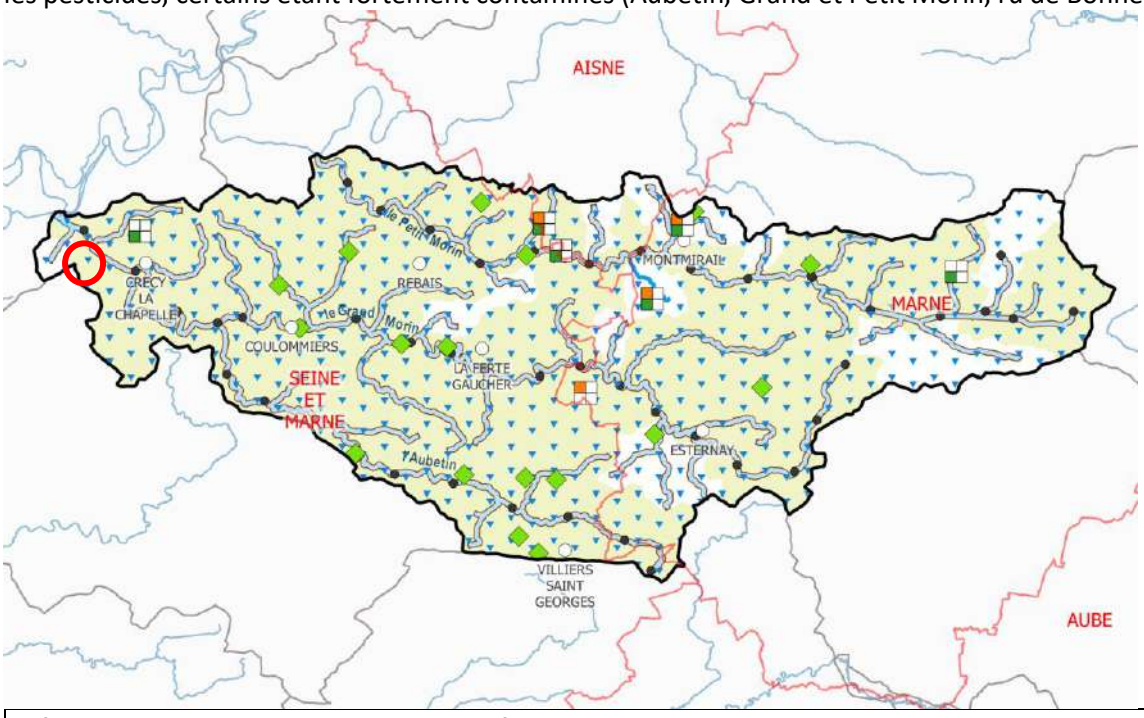
Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement	Les normes pour le stationnement des véhicules électriques sont définies au code de la construction et de l'habitation. Toutefois, un rappel est effectué dans le règlement.
Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air / Réduire l'empreinte carbone des consommations des Franciliens / Améliorer la qualité de l'air / Réduire l'empreinte carbone des consommations des Franciliens / Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens	Bien que l'augmentation de la population favorise l'augmentation des consommations et des pollutions, les normes de construction en termes de qualité écologique, thermique, etc. ont été définies dans le règlement. Le développement des liaisons douces en direction des équipements structurants, la gare, l'école, le collège, le bourg, permet de diminuer l'empreinte carbone des habitants de la commune. Aussi, la diminution de l'usage de l'automobile ne peut qu'améliorer la qualité de l'air.
Favoriser le développement d'une agriculture durable	Deux parcelles ont été choisies pour des mesures compensatoires par la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Ces dernières, avait été choisies pour développer une zone d'activités. Après eu l'information sur l'existence de cette protection, la commune a souhaité retirer le projet, impactant, de fait, les parcelles désignées pour accueillir une agriculture durable.
Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique	L'implantation des constructions afin de favoriser les apports solaires et valoriser la lumière naturelle est une volonté inscrite au règlement. De plus, des espaces de pleine terre ont été définies afin de limiter les îlots de chaleur. Enfin, les arbres, bois et forêts, ont été préservés au sein de prescriptions surfaciques tels que les espaces boisés classés ou les éléments de paysage à préserver (qui correspond au cœur d'îlots ou des jardins de particuliers).
Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises **Limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat**	La commune n'a pas d'impact sur cet élément.

SDAGE – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SDAGE 2022-2027 a été adopté en mars 2022. Il s'applique donc sur le territoire.
Le SDAGE 2022-2027 a réparti les objectifs selon les unités hydrographiques. Saint-Germain-sur-Morin s'inscrit dans l'unité hydrographique MORINS – RIF.8.
Ce territoire est à dominante rurale, les activités agricoles, associées à un fort drainage sont à l'origine de la contamination par les nitrates et très marquées par les pesticides. L'érosion des sols agricoles est prégnante. L'étalement urbain dans les vallées est en progression. L'obsolescence et les insuffisances capacitaires des systèmes d'assainissement sont à l'origine des rejets d'eaux usées par temps de pluie, chargées en phosphore. Cette situation peut être sensible en période d'étiage.
Les cours d'eau principaux (Petit et Grand Morin, Aubetin) sont de bonne qualité physico-chimique. Les affluents sont de qualité très hétérogène : certains sont plutôt déclassés sur la qualité physico-chimique et d'autres sur l'indice invertébré. Les nombreux aménagements hydrauliques entraînent une surélévation des cours d'eau, une modification de leur cours naturel, ainsi que des problèmes de franchissabilité pour les poissons. L'Aubetin présente des rectifications et une uniformisation de son

profil. Les zones humides sont nombreuses sur le territoire en tête de bassin mais aussi dans les vallées. Elles ont un intérêt majeur pour l'atteinte des objectifs écologiques et pour la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le système hydrologique est complexe, composé de plusieurs nappes aquifères plus ou moins interdépendantes. Les eaux souterraines et de surface sont étroitement liées.

La partie Est du territoire Seine-et-Marnais a fait l'objet d'études des aires d'alimentation des captages dont les plans d'actions, sont mis en application en 2020. La plupart des cours d'eau sont déclassés par les pesticides, certains étant fortement contaminés (Aubetin, Grand et Petit Morin, ru de Bonneval…).



Réduction des pollutions des collectivités	
ASS0302 – Réhabilitation d'un réseau hors Directive ERU	La capacité de la station d'épuration est suffisante, comme démontré ci-avant. La réglementation a été imposé dans le cas d'absence de rattachement au réseau collectif. Aussi, pour réduire le ruissellement des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est exigée, et le rejet doit être proche de 0. Cet objectif permet de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de limiter les intrants au sein de la station d'épuration.
ASS0502 – Équipement d'une STEP Hors Directive ERU	
ASS13 – Nouveau système d'assainissement ou amélioration du système d'assainissement	
Réduction des pollutions agricoles	
AGR0101 – Agriculture – Étude globale et schéma directeur	Le PLU ne dispose pas de cette compétence.
AGR0201 – Limitation des transferts de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	
AGR0202 – Limitation des transferts de fertilisants au-delà de la Directive nitrates	
AGR0301 – Limitation des apports de fertilisants dans le cadre de la Directive nitrates	
AGR0302 – Limitation des apports de fertilisants au-delà de la Directive nitrates	
AGR0303 – Limitation des apports des pesticides	Le PLU ne dispose pas de cette compétence.

AGR0401 – Mettre en place des pratiques pérennes à faible utilisation d'intrants	
AGR0503 – Élaboration d'un programme d'action AAC	
AGR0603 – Élaboration d'un programme d'action Erosion	
Protection et restauration des milieux	
MIA0101 – Milieux aquatiques – Étude globale et schéma directeur	Aucun projet aux alentours des cours d'eau n'a été défini, permettant ainsi de protéger les profils et les formes naturels des cours d'eau, et ainsi son bon fonctionnement. Les STECAL correspondent aux constructions existantes. Ils viennent simplement les conforter. Aucune pollution ne pourra être envisager aux alentours des cours d'eau puisqu'aucun nouvel aménagement n'est prévu à proximité de l'un d'eux. De plus, un retrait obligation d'au moins 6m des hauts de berge des cours d'eau dans les espaces urbanisés, et de 10m des hauts de berge des cours d'eau en zone agricole et naturelle. À travers le règlement, un sous-secteur « -zh » a été ajouté, la nuisance aux zones humides avérées est ainsi gérée. Dans le cas de zones potentiellement humides, une étude floristique et/ou pédologique est obligation pour avérer l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, l'imperméabilisation des sols est interdite. Dans les zones agricoles et naturelles, la réglementation est stricte. Dans le cas où une zone humide est avérée, qu'elle soit initialement en zone avérée ou potentielle, la même réglementation s'applique. Aussi, la commune a étudié certains secteurs en zone potentiellement humide afin de garantir qu'aucune ne sera détériorée. Les études ont démontré leur absence, ce qui a été joint en annexe du PLU.
MIA02 – Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau	
MIA03 – Mesures de restauration de la continuité écologique	
MIA14 – Mesures de gestion des zones humides	
Gestion de la ressource en eau	
RES02 – Mesures d'économie d'eau dans les secteurs agricoles, domestique, industriel et artisanal	Aucune aire d'alimentation de captage en eau potable n'est identifiée sur le territoire de Saint-Germain-sur-Morin. L'eau est captée sur les territoires de Condé-Sainte-Libiaire et d'Isles-lès-Villenoy, puis traitée dans l'usine de traitement située à Montry. Aucun périmètre de protection des captages n'existe sur ces captages, et aucun périmètre n'impacte le territoire communal de Saint-Germain-sur-Morin.
RES03 – Mettre en place des règles de partage de la ressource	

SRCE – Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France

Améliorer les connaissances sur les continuités et les fonctionnalités écologiques et notamment combler les lacunes identifiées par le SRCE à l'échelle régionale	Le rapport de présentation a une partie dédiée à l'environnement, aux réservoirs de biodiversité, aux continuités et les fonctionnalités écologiques. La totalité des éléments composants la trame verte et bleue ont été étudiées sur le territoire communal. De plus, la commune a été soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale, dans laquelle il est détaillé l'impact du PLU sur l'environnement.
Assurer l'information et la formation de l'ensemble des partenaires, des spécialistes au grand public […]	Le rapport de présentation permet d'information les acteurs et la population du territoire de Saint-Germain-sur-Morin.
Assurer une gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue	Les éléments identifiés au sein de la trame verte ont été préservés au sein d'un zonage adapté (A ou N), et que le règlement impose un retrait depuis les hauts de berges des cours d'eau.
Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques **Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.** **Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue**	Le PLU révisé a inscrit les zones humides au sein du sous-secteur adapté « -zh », limitant très fortement l'usage des sols. Le PLU avant révision identifiait de nombreux STECAL en zone naturelle, ce que le PLU révisé à limiter aux emprises dédiées aux activités ou aux emprises de constructions importantes. Les cartes des composantes et des objectifs ont été étudiées et reprises pour définir les grandes orientations en matière de l'environnement.
Garantir la bonne fonctionnalité des connexions intra-forestière / Garantir la bonne fonctionnalité des connexions inter-forestières par le traitement des principaux obstacles et point de fragilité des corridors boisés / Maintenir ou conforter les connexions entre les forêts et les corridors alluviaux / Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme	Les espaces boisés et forestiers du territoire communal ont été protégés au cœur de prescriptions réglementaires. Certains alignements d'arbres ont été identifiés et préservés permettant de conserver des liens ou des pauses pour la faune locale. La ripisylve des cours d'eau est préservée par l'instauration d'une zone naturelle ou d'un espace boisé classé. De plus, le retrait obligatoire depuis les hauts de berges des cours d'eau limite fortement l'impact sur la ripisylve.
Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques ou économiques ; limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons. **Préserver et conforter les réseaux d'infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole : bordures de chemins enherbées, lisières forestières, bosquets, arbres isolés, ripisylves, têtes de bassin, mares, etc.**	La commune a fait le choix de ne pas utiliser la totalité de ces capacités en termes de consommation d'espaces agricoles et naturels. En effet, elle s'est uniquement réservée les espaces nécessaires pour les besoins en termes de développement communal : logements, équipements, activités, etc. Concernant les éléments naturels adossés aux exploitations agricoles, les lisières, les boisements, arbres isolés, etc. sont préservés. Lors de la réalisation des projets urbains situés en bordure de l'espace agricole, une lisière

	arborée ou arbustive devra être mise en place entre l'espace agricole et l'espace urbain.
Développer une nouvelle approche de la nature en ville, fondée sur la fonctionnalité des éléments qui la composent (sol, eau, air, règnes végétal et animal). **Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturels au sein du tissu urbain : maintenir et développer un tissu d'espaces verts et naturels au sein et en bordure des zones urbanisées. Valoriser la multifonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisières d'urbanisation. Remettre les espèces au cœur de l'action en faveur des cours d'eau, des milieux humides et des milieux associés. Assurer la libre circulation des espèces tant aquatiques que terrestres (poissons, odonates, chiroptères, etc.) et spécialement des migrateurs amphihalins et holobiotiques. Reconquérir les têtes de bassin (restauration, constitution de ripisylve, etc.).** **Rétablir la connectivité entre milieux terrestres et aquatiques : milieux annexes et connexes (espaces de transition, milieux humides, champs d'expansion des crues, etc.). Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire).** **Renaturer les berges des cours d'eau, dont les grands axes fluviaux. Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique. Assurer la formation de tous les acteurs pour la prise en compte des enjeux de continuité de la trame verte et bleue.**	La commune a préservé les jardins au sein de l'espace urbanisé, en imposant un coefficient d'emprise au sol. De plus, une surface minimale du terrain doit être maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. La lutte contre l'imperméabilisation des sols, la préférence aux essences locales et aux clôtures végétalisées, sont des orientations majeures du PLU en matière environnementale.
Atténuer la fragmentation du territoire régional pour assurer la fonctionnalité des continuités, en priorité pour celles pour lesquelles l'Île-de-France porte une responsabilité nationale ou interrégionale. **Assurer la requalification des infrastructures existantes en priorité pour celles pour lesquelles l'Île-de-France porte une responsabilité nationale ou interrégionale.** **Améliorer la transparence des infrastructures linéaires ayant un effet de coupure dans les réservoirs de biodiversité et sur les corridors. Préserver les continuités dans le cas des nouveaux projets, les restaurer dans le cas des infrastructures existantes.**	Des obstacles à l'écoulement sont identifiés sur les cartes du SRCE. Bien que situés sur le territoire, il est difficilement possible pour la commune de prévoir une amélioration de l'écoulement du Grand Morin. En effet, la commune n'a pas la gestion et l'entretien du cours d'eau à sa charge, ceux-ci reviennent au syndicat des Deux Morin.

PDUIF – Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs **Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants** **Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture**	La commune a identifié des cheminements piétons et cyclables à préserver et à créer sur le règlement graphique, et ce, aussi bien dans les zones urbanisées, le long de zones à urbaniser, ou des chemins agricoles. Les cheminements permettront de créer des liens sécurisés entre les différents quartiers de la commune. Ils sont davantage à destination des équipements collectifs et sportifs, ainsi que des quartiers ayant peu d'aménagements adaptés. Ainsi, la commune rend accessible de nombreux secteurs attractifs aux piétons et cyclistes. De plus, tous les secteurs d'aménagement ont été étudiés en conciliant automobile et cheminement doux.
DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	Saint-Germain-sur-Morin dispose d'une gare ferroviaire disposant elle-même d'une gare routière, d'une gare routière sur le secteur du collège, et de deux arrêts : résidence du Grand Morin, et Champagne. Bien que seuls 4 arrêts de bus soient répertoriés dans la commune, les cheminements doux que tant à développer le PLU ainsi révisé, permet de les rendre accessible à moins de 15minutes des quartiers de la commune. De plus, l'augmentation de la population permettra également d'améliorer l'attractivité des transports collectifs.
DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	Comme expliqué dans le défi n°1, des cheminements sont identifiés afin de développer la pratique de la marche et du vélo à travers la commune. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes de cheminements doux à l'intérieur des futurs secteurs à aménager.
DÉFI 5 : Réduire l'usage des modes individuels motorisés	En plus des cheminements doux existants ou à créer, le règlement de chacune des zones urbaines et à urbaniser imposent des stationnements pour les vélos afin de favoriser l'usage des modes doux, et diminuer l'usage de l'automobile.
DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	En développant les cheminements doux à travers et entre les quartiers de la commune, cela permet de rendre accessibles les transports en commun, et ce, plus facilement et rapidement qu'auparavant. La commune sera accessible et ouverte à tous.
DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train	La commune n'a pas la main sur ce type de décision. À ce jour, le Grand Morin n'est pas navigable, excepté par les canoës kayaks, qui ont

	eux-mêmes certaines difficultés à traverser au niveau des quelques déversoirs de moulins. En raison d'une volonté de restaurer les continuités écologiques du Grand Morin, il semblerait que la navigation ne soit pas envisagée par le syndicat des Deux Morin.
DÉFI 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	Le PLU n'a pas la main sur cet élément. Toutefois, le rapport de présentation a fait l'état des lieux sur les déplacements dans le territoire communal.

Numéro	Quelles actions pour quels territoires ?	Paris et cœur de métropole	Agglomération centrale	Agglomérations des pôles de centralité	Bourgs, villages et hameaux
1.1	Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture				
2.1	Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant				
2.2	Un métro modernisé et étendu				
2.3	Tramway et Tzen : une offre de transport structurante				
2.4	Un réseau de bus plus attractif et mieux hiérarchisé				
2.5	Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité				
2.6	Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs				
2.7	Faciliter l'achat des titres de transport				
2.8	Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo				
2.9	Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage				
3/4.1	Pacifier la voirie				
3/4.2	Résorber les principales coupures urbaines				
3.1	Aménager la rue pour le piéton				
4.1	Rendre la voirie cyclable				
4.2	Favoriser le stationnement des vélos				
4.3	Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics				
5.1	Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière				
5.2	Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable				
5.3	Encadrer le stationnement privé				
5.4	Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion				
5.5	Encourager et développer la pratique du covoiturage				
5.6	Encourager l'autopartage				
6.1	Rendre la voirie accessible				
6.2	Rendre les transports collectifs accessibles				
7.1	Préserver et développer des sites à vocation logistique				
7.2	Favoriser l'usage de la voie d'eau				
7.3	Améliorer l'offre de transport ferroviaire				
7.4	Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison				
7.5	Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises				
9.1	Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administration				
9.2	Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires				
9.3	Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité				
ENV 1	Accompagner le développement de nouveaux véhicules				
ENV 2	Réduire les nuisances sonores liées aux transports				

L'action est à réaliser prioritairement sur le territoire — L'action est à réaliser sur le territoire — L'action concerne de manière marginale le territoire — L'action n'est pas territorialisée

SDRIF – Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF doit permettre de répondre à trois défis :

- Agir pour une Île-de-France plus solidaire : réduire les fractures territoriales et sociales, dans un contexte d'augmentation prévisible de la population ;
- Anticiper les mutations environnementales : accompagner la transition écologique et énergétique, notamment en s'appuyant sur la ville « intense » et la valorisation des espaces agricoles, boisés et naturels ;
- Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie et l'innovation, autour d'un développement plus équilibré du logement et de l'emploi.

Pour répondre à ces défis, le SDRIF s'articule autour de plusieurs grands principes :

Favoriser une urbanisation par renouvellement urbain et densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares ;	Le SDRIF identifie, via une pastille de densification un secteur à densifier. Ce secteur est le quartier s'étendant de la mairie à la gare de Couilly-Saint-Germain-Quincy. Ce dernier est inscrit en zone UA, dont les implantations et les volumétries autorisées permettent une densification importante. Aussi, le rayonnement de la gare impacte la totalité de l'espace urbanisé de la commune de

	Saint-Germain-sur-Morin. La densité du PLU a été envisagée avec une augmentation d'au moins 15% sur l'ensemble du territoire urbanisé. Sur les 510 logements nécessaires pour atteindre l'objectif de population de 4 500 habitants, seuls 210 sont réalisables au sein de l'espace urbanisé. Il a tout de même été privilégié la densification avant la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
Affirmer la structuration multipolaire de la région autour des pôles de centralité pour renforcer la compétitivité de la région ;	La commune de Saint-Germain-sur-Morin est identifiée en tant que pôle de centralité. En effet, elle se situe entre deux grands pôles d'emplois : Meaux et Marne-la-Vallée. Bien qu'elle dispose de plus de 25 hectares de possibilité d'extension, la commune a choisi un développement équilibré, répondant simplement à ses besoins. Les éléments structurants de la commune : la mairie, l'équipement scolaire et sportif, les commerces et la gare de Couilly-Saint-Germain-Quincy, sont ceux mis en valeur dans le PLU ainsi révisé, et le développement communal s'y fait à proximité.
Réduire les inégalités par un rééquilibrage des fonctions urbaines en recherchant un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois, et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements par un maillage efficace des transports en commun ;	Avec le développement prévu par la commune, la quasi-totalité de la commune aura accès à l'ensemble des transports en commun en 15 minutes. Le maillage des cheminements doux : piétons et cyclables, tel qu'il est prévu, induira une augmentation des déplacements autres que motorisés, en direction des principaux équipements communaux et de transports. Le développement communal du PLU ainsi révisé permettra d'améliorer les liaisons au sein, mais également entre, les quartiers.
Renforcer la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels, en luttant contre la consommation et l'extension urbaine.	Comme expliqué dans le principe n°1 du SDRIF, la commune a avant toute chose, privilégiée la densification urbaine avant l'extension du territoire. Le choix des secteurs d'urbanisation s'est effectué selon les pastilles du SDRIF, privilégiant certains secteurs par rapport à d'autres, et avec une analyse territoriale, sur les secteurs les plus adaptés à recevoir des nouveaux aménagements. La consommation totale envisagée est de 8,5 ha. La commune, comme expliqué au début du rapport de présentation, a un potentiel d'extension de 38,5 hectares dont 25 hectares possible par une pastille d'urbanisation préférentielle. 6,75 hectares sont permis au titre de 5% lié à son classement en pôle de centralisé. Les 6,75 hectares restant sont permis au titre de 5% lié au rayonnement des gares (2km autour).

	Il s'agit donc de 13,5 hectares possibles en dehors de la pastille d'urbanisation préférentielle). Le secteur UBa s'étend sur 7160m², la zone 1AUx s'étend sur 1,5 hectare, l'extension de la zone UE s'étend sur 1,8 hectare. Au titre des 5%, la commune envisage une consommation d'espace de l'ordre de 4 hectares sur 13,5 possible. Il convient de rajouter les 0,35ha consommé par la construction de la crèche depuis 2014. Ce sont donc 4,4 hectares consommés d'ici 2030 au titre des 5%. La zone 2AU, quant à elle, s'étend sur 4,2 hectares sur 25 possible. La commune n'utilise que 21,3% des capacités autorisées par le SDRIF, considérant ces espaces suffisants pour répondre aux besoins de développements communaux. Il convient de préciser que la zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU, et sous justification de la nécessité d'ouverture de la zone à l'urbanisation. De plus, la zone 2AU peut être ouverte qu'en partie, et non nécessairement dans sa totalité. Lors de la procédure de modification, si elle est lancée, il pourra être envisagé de phaser le projet. D'ici là, la commune sera sûrement soumise au PLUi de la CAVEA. L'exploitation de la totalité des possibilités de consommation d'espaces forestiers, agricoles et naturels n'a pas lieu d'être, pour répondre aux besoins communaux.

PGRI – Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie

1. Réduire la vulnérabilité des territoires	La commune a décidé de ne pas développer son espace urbanisé en direction du Grand Morin. En effet, les espaces naturels et agricoles au Nord de l'espace urbanisé permettent de protéger la population des crues du Grand Morin.
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages	L'aléa d'inondation du Grand Morin, s'étend sur des terres pauvres en équipement et en aménagement. Une petite partie, en aléa faible, s'étend sur le chemin de fer.
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	La commune étant soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation lié aux débordements du Grand Morin, elle se doit d'établir un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et/ou d'une Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Ces documents permettent de mettre en place les

	procédures à suivre en cas d'inondation ou risque dont elle est sujette.
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	Lors de la réalisation du PCS, la commune devra mobiliser l'ensemble des acteurs pour reconnaître, au mieux, les risques de son territoire.

SRHH – Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat

Le SRHH fixe des objectifs pour la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA) :

- 800 logements par an
- 125 logements sociaux, soit 10,68% du parc de logements
- 3 places d'hébergements

La réhabilitation énergétique des logements doit être répartie :

- Entre 50 et 60 logements dans le parc de logement privé individuel
- Entre 5 et 10 logements dans le parc de logement privé collectif
- Entre 5 et 10 logements dans le parc de logement social

1. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages - Augmenter la production de logements - Accroître la part de logement financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux - Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés - Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages - Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et étudiants	La commune prévoit une augmentation de 510 logements sur 16 ans (entre 2014 et 2030). Environ 150 logements ont été réalisés sur la période 2014-2020, soit environ 25 logements par an. Il manque environ 360 logements. Ils sont prévus sur une période de 10 ans, soit 36 logements par an. L'augmentation du rythme de construction est présentée, mais n'est pas exponentielle. Elle correspond au rythme d'évolution de la commune, tout en répondant aux objectifs de réalisation de logements. Une partie de ces logements seront destinés à l'hébergement des personnes âgées. Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet. La commune n'a pas d'obligation de réalisation de logements sociaux, car elle n'est pas située en territoire SRU.
2. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels - Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivée dans la région…) - Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé - Offrir des parcours adaptés vers l'accession - Développer des passerelles de la rue au logement autonome	Il sera imposé un minimum de logements de taille plus adaptés aux personnes seules ou vivant en couple (T2 ou T3).
3. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues - Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable	Cette thématique est gérée par la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération (CAVEA), qui dispose des compétences. Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) vaut PLH (Plan Local de l'Habitat). Cependant, le PLUi-H est en cours de révision, pour ajouter

- Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion pour le logement et pour le maintien - Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes - Vers une meilleure intégration des gens du voyage	Esbly, Montry et Saint-Germain-sur-Morin qui ont intégré la CAVEA qu'au 1er janvier 2020. Il serait en projet de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage, soit sur la commune d'Esbly, soit sur celle de Saint-Germain-sur-Morin. La localisation est encore à déterminer de manière plus précise.
4. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants - Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement - Contribuer à la transition énergétique de la région - Améliorer et requalifier le parc existant francilien	La commune, par la relocalisation de son école, prévoit la rénovation du secteur de celle existant. Les logements du privé sont difficilement analysables. Lors de la réalisation du PLUi-H des dispositions pourront être mise en place, puisque la CAVEA a la compétence sur les logements. Toutefois, au vu des objectifs établis par le SRHH, peu de constructions seraient concernées.
5. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement - Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires - Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projets identifiées - Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et l'hébergement	La compétence dans ce domaine est la CAVEA. L'équilibre sera effectué au sein de l'intercommunalité, à travers le PLUi-H, qui est en cours de révision. L'intercommunalité devra trouver l'équilibre entre l'offre d'emplois et l'offre de logements, et le type de logements pour qu'ils soient adaptés aux besoins de la population de la CAVEA.

F/ OUTILS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Axes et orientations	Indicateurs proposés	Résultats attendus
AXE 1 – Poursuivre un développement urbain et équilibré, accompagné d'une amélioration de la qualité du cadre de vie		
A - L'aménagement de l'espace : maintenir l'identité de la commune, « espace charnière » entre le périurbain et la ruralité, en valorisant ses atouts.	- Bâtiments remarquables conservés - Nombre de logements situés au sein de secteurs à risques ou de nuisances	- 100% de ceux identifiés au règlement graphique - Aucun nouveau logement soumis à un risque ou à une nuisance
B – L'habitat et la démographie : maîtriser la croissance urbaine et démographique (objectif 4500 habitants à l'horizon 2030), tout en améliorant le parc de logements et le cadre de vie.	- Nombre de petits logements - Secteur du cœur de ville densifié - Urbanisation de zones isolées ou sensibles	- Augmentation de la part - Augmentation de la densité - Aucune nouvelle construction dans les zones isolées ou sensibles
C – Le développement économique, commercial et les loisirs : conforter	- Nombre d'hectare en surface agricole	- Superficie prévue au PLU au minimum

l'économie et les commerces locaux, développer l'attractivité touristique du territoire.	- Nombre de commerces dans le centre-ville - Nombre d'emplois dans la commune	- Identique ou en augmentation - Augmentation
AXE 2 – Développer un niveau d'équipements correspondant aux besoins de la population actuelle / future		
A – Les équipements : adapter les équipements scolaires et sportifs en fonction des besoins actuels et futurs. Prendre en compte les nécessités de renforcement des réseaux et des équipements, liées à l'urbanisation et à la densification.	- Nouvelle école construite - Capacité et entretien des réseaux - Nombre construction avec gestion à la parcelle des eaux pluviales	- 100% des travaux réalisés - Amélioration des réseaux d'équipement - 100% des nouvelles constructions
B – Les réseaux d'énergie : prendre en compte les enjeux liés aux économies d'énergie et à l'essor des énergies renouvelables.	- Nombre d'installation favorisant l'énergie renouvelable - Nombre de constructions ayant de bonne performances énergétiques	- Augmentation - Augmentation
C – Les transports et les déplacements : agir pour une mobilité plus durable en favorisant les modes alternatifs à la voiture (transports en commun, modes actifs…)	- Nombre de bus desservant la gare - Nombre de mètres linéaires de cheminements doux - Nombre de véhicules circulant sur la RD934	- Augmentation - 100% prévu au PLU - Diminution de la fréquentation motorisée
D – Les réseaux numériques : favoriser l'accès à la fibre optique	- Nombre de nouvelles constructions équipées de la fibre optique	- 100% des nouvelles constructions
AXE 3 – Associer protection de l'environnement, qualité paysagère et paysage du quotidien pour un cadre de vie agréable		
A – L'urbanisme et les paysages : mettre en valeur l'identité et les spécificités de Saint-Germain-sur-Morin	- Bâtiments remarquables conservés - Qualité des entrées de ville	- 100% de ceux identifiés au règlement graphique - Amélioration
B – Les protection des espaces naturels et forestiers, ainsi que des continuités écologiques : préserver ces espaces, atouts sur la commune	- Nombre d'arbres remarquables - Nombre de m² de zones humides - Nombre de m² de ripisylve	- 100% de ceux identifiés au règlement graphique - Identique ou augmentation - Identique ou augmentation

	- Nombre de sites naturels référencés - Qualité des cours d'eau	- Augmentation, création ENS - Amélioration
C – La protection des espaces agricoles, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain : préserver les espaces agricoles au Sud de la commune. Limiter la consommation d'espace à 25 hectares.	- Nombre d'hectare d'espaces agricoles - Projet en dehors de la continuité urbaine	- Superficie prévue au PLU au minimum - Aucune construction nouvelle en dehors de l'espace urbanisé de référence