



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa révision  
Saint-Germain-sur-Morin (77)**

N°MRAe APPIF-2023-007  
en date du 12/01/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Germain-sur-Morin, porté par la commune de Saint-Germain-sur-Morin dans le cadre de sa révision, et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 28 septembre 2022. Un premier projet de révision du plan local d'urbanisme a été arrêté le 27 juin 2019 et a donné lieu à un avis de la MRAe d'Île-de-France le 19 octobre 2019 (n°MRAe 2019-66). Il a ensuite été retiré et un nouveau projet de révision du PLU a été élaboré.

Les objectifs du nouveau projet sont de :

- rendre cohérents le PLU à terme et le programme local de l'habitat (PLH) de Val d'Europe agglomération ;
- prendre en compte des études complémentaires sur les zones humides ;
- intégrer les documents supra-communaux approuvés depuis 2019, notamment le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) ;
- définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-ville » et « Grande Couture » .

En termes d'évolution démographique, la commune, qui compte 3 770 habitants en 2019 (source Insee), en croissance annuelle de 1 % entre 2013 et 2019, a retenu un scénario dit de « *croissance maîtrisée* » pour parvenir à 4 500 habitants à l'horizon 2030, scénario fondé sur une hypothèse de croissance annuelle de presque 1,6 %. En découle, selon le dossier, un besoin de 294 nouveaux logements entre 2017 et 2030. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée est de 8,5 hectares.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont

- la préservation des milieux agricoles et du paysage soumis à l'artificialisation des sols,
- les risques naturels,
- la trame verte et bleue,
- la préservation du cadre urbain, architectural et paysager du bourg,
- l'impact du développement touristique et de loisir sur les milieux naturels.

En réponse à une demande de l'Autorité environnementale en cours d'instruction, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération a confirmé qu'elle est compétente pour prendre tous les actes relatifs à la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin.

L'Autorité environnementale signale en conséquence que le projet de révision du PLU de Saint-Germain-sur-Morin devra à nouveau faire l'objet d'une saisine de la MRAe pour avis, de la part de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Dans cette perspective, les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mieux justifier son objectif démographique à moyen terme et revoir, le cas échéant, les choix retenus par le PLU, en particulier en matière d'artificialisation des sols, au regard de solutions de substitution raisonnables envisageables pour minimiser les incidences sur l'environnement ;
- mieux retracer l'évolution du projet de PLU, notamment depuis le retrait du précédent projet, en mettant en évidence le rôle de l'évaluation environnementale dans la prise en compte de l'environnement dans le projet modifié ;
- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences du PLU en matière d'adaptation au changement climatique, de choix énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre ;
- renforcer le dispositif de suivi, afin de permettre l'évaluation qualitative des incidences sur l'environnement ;
- améliorer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers dans le bourg en voie de mutation ;
- préciser les incidences environnementales du développement touristique et de loisir projeté et prévoir au besoin des mesures pour les éviter et les réduire.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. Leur liste complète figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	12
<b>2. Le PLU et son évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. Trame verte et bleue.....	15
3.2. Risques naturels.....	16
3.3. Milieux agricoles et paysage soumis à artificialisation des sols.....	16
3.4. La préservation du cadre urbain, architectural et paysager du bourg.....	19
3.5. L'impact du développement touristique et de loisir sur les milieux naturels.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>22</b>
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Saint-Germain-sur-Morin pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin (77) à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation arrêté le 23 septembre 2022.

La procédure de révision du plan local d'urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015. Le plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin a été soumis, à l'occasion de sa révision, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°77-017-2019 du 21 mars 2019.

L'arrêt d'un projet initial de plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin révisé est intervenu le 27 juin 2019, projet dont l'évaluation environnementale a donné lieu à un avis de la MRAe n°2019-66 du 19 octobre 2019. Ce projet initial a été retiré.

L'arrêt d'un nouveau projet de plan local d'urbanisme révisé est intervenu le 28 septembre 2022, par délibération du conseil municipal de Saint-Germain-sur-Morin.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 18 octobre 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 4 novembre 2022.f

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 janvier 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.**

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte

La commune de Saint-Germain-sur-Morin (3 770 habitants en 2019) se situe à environ 40 kilomètres à l'est de Paris, dans le département de Seine-et-Marne, sur la rive gauche du Grand Morin, affluent de la Marne. Elle se trouve à l'interface entre l'espace périurbain de l'agglomération parisienne à l'ouest (secteur de Disneyland Paris) et de territoires plus ruraux à l'est (Brie). Elle fait partie, depuis janvier 2020, de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération, regroupant dix communes (et 51 869 habitants en 2019).

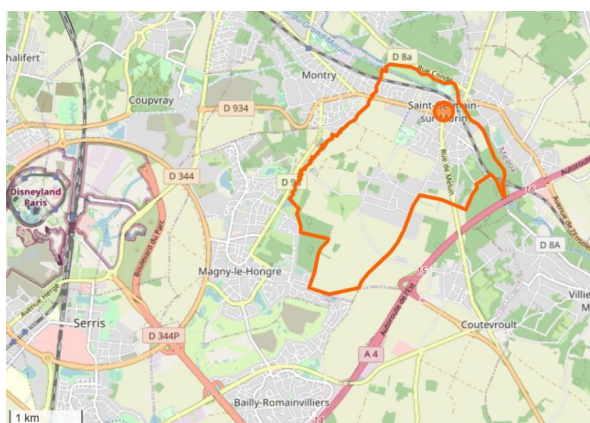


Figure 1: Situation de Saint-Germain-sur-Morin (openstreet-map.org)



Figure 2: Vue aérienne de la commune (IGN) extraite du rapport de présentation

Le territoire de Saint-Germain-sur-Morin s'étend sur 4,81 km<sup>2</sup> et se compose de presque deux tiers d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en majorité agricoles) et un peu plus d'un tiers (35 %) d'espaces artificialisés<sup>2</sup>.

Le bourg de Saint-Germain-sur-Morin, entité urbaine principale, se situe au nord du territoire, dans la vallée du Grand Morin. D'autres secteurs urbanisés sont constitués par les hameaux de Montguillon, des Jouvignes et de Saint-Quentin, situés en partie centrale du territoire. Enfin le territoire comporte quelques fermes isolées dans sa partie agricole (plateau de Brie).

Le bourg comporte une gare (Couilly-Saint-Germain-Quincy). Le train permet de rejoindre la gare de l'Est à Paris en 3/4 d'heure avec une correspondance à Esbly.

Le bourg est parcouru d'ouest en est par la route départementale D 934, principale artère en direction de Montry à l'ouest et de Couilly-Pont-aux-Dames à l'est. Les routes départementales D 436 et D 8A permettent respectivement de relier le bourg à Coutevroult et à Villiers-sur-Morin au sud-est.

2 Mode d'occupation des sols - Institut Paris Région, 2021



Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 20 septembre 2012 et fait l'objet d'une modification simplifiée le 12 février 2015.

### ■ Le premier projet de PLU révisé

Un premier projet de PLU révisé a donné lieu à évaluation environnementale et enquête publique, puis a été retiré.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal de Saint-Germain-sur-Morin le 30 juin 2017. Il mentionnait déjà un objectif démographique de 4 500 habitants à l'horizon 2030 et l'associait à une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 25 hectares.

Le premier projet de plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, donnant lieu à une décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France du 21 mars 2019 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de cette révision<sup>3</sup>.

Ce premier projet a été arrêté le 27 juin 2019. L'Autorité environnementale a émis un avis n°2019-66 du 19 octobre 2019 sur ce projet<sup>4</sup>.

La principale recommandation de l'Autorité environnementale portait sur le projet de création d'une zone d'activités à l'ouest du bourg : la MRAe invitait la commune à se réinterroger sur la création de cette zone située sur un terrain réservé pour une mesure compensatoire. Il s'agissait d'une des mesures compensatoires visées par 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 » et de Coupvray sur les communes voisines de Coupvray et de Magny-le-Hongre. L'arrêté conditionnait la dérogation accordée à la mise en place d'une activité agricole sur ce site, à l'ouest du bourg de Saint-Germain-sur-Morin. La MRAe recommandait plus généralement de justifier son choix sur la base d'un besoin quantifié et au regard des incidences sur l'environnement.

Le 15 octobre 2019, l'État a rendu un avis défavorable sur ce premier projet de PLU notamment aux motifs suivants :

- une consommation d'espace non compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif),
- le manque de certains éléments de contenu, notamment concernant l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne a également rendu un avis défavorable sur ce premier projet de PLU, au regard notamment de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'elle estimait excessive, non justifiée et non permise par le Sdrif.

L'enquête publique relative à ce premier projet a donné lieu à un rapport défavorable du commissaire-enquêteur en janvier 2020, suggérant des modifications substantielles du PADD.

Le conseil municipal de Saint-Germain-sur-Morin a retiré ce premier projet et a arrêté un nouveau projet de PLU révisé par délibération du 28 septembre 2022.

### ■ L'émergence d'un nouveau projet

Le nouveau projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté a été notamment motivé par les suites à donner à l'ensemble des avis défavorables dont a fait l'objet le projet initial.

Le PADD, débattu en séance de conseil municipal de Saint-Germain-sur-Morin le 30 juin 2017, a été repris dans ses orientations (cf p. 9), l'objectif démographique de 4 500 habitants à l'horizon 2030 étant maintenu. D'après

3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190321\\_mrae\\_decision\\_cas\\_par\\_cas\\_revision\\_plu\\_de\\_saint-germain-sur-morin\\_77\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190321_mrae_decision_cas_par_cas_revision_plu_de_saint-germain-sur-morin_77_.pdf)

4 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191019\\_mrae\\_avis\\_sur\\_projet\\_de\\_revision\\_du\\_plu\\_de\\_saint-germain-sur-morin\\_77\\_2.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191019_mrae_avis_sur_projet_de_revision_du_plu_de_saint-germain-sur-morin_77_2.pdf)

le dossier, cela représente environ 1 000 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2013 (évaluation environnementale, p. 82). À titre documentaire, cet accroissement représente environ 650 habitants supplémentaires par rapport à la population actuelle<sup>5</sup> soit un rythme d'accroissement annuel significativement supérieur à celui observé depuis 2013.

Le projet de PLU révisé introduit deux nouvelles OAP qui concernent d'une part le secteur d'urbanisation de la « Grande Couture » (objet de la zone 1AUx) et d'autre part le « Centre-ville ».

Les principales évolutions du règlement écrit par rapport au PLU en vigueur sont identifiées et justifiées dans le rapport de présentation (à partir de la page 123).

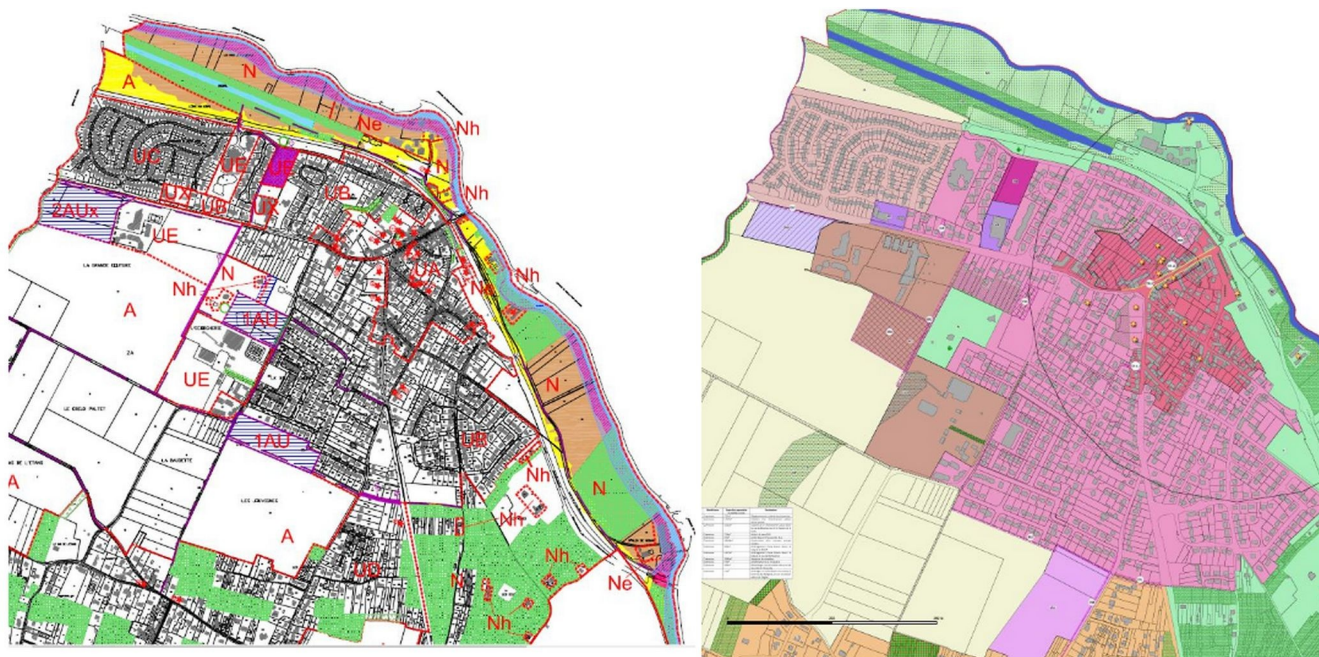


Figure 3 : Comparaison entre le règlement écrit du PLU en vigueur (2012) et celui du PLU en projet

L'Autorité environnementale note les évolutions suivantes, par rapport au PLU en vigueur, en termes de consommation d'espace (cf. figure 4) :

- projet d'équipement intercommunal ou d'espace de coworking de 1,5 ha (zone 1AUx, lieu-dit « Grande Couture » à l'ouest de la caserne de pompiers) à la place d'une projection de zone à urbaniser dédiée à l'activité (ex-zone 2AUx de 3,1 ha) [A] ;
- projet de construction d'un pôle scolaire sur un secteur de 1,9 ha sur des espaces agricoles (zone UE, emplacement réservé n°6, lieu-dit « Grande Couture » à proximité des équipements sportifs) [B] ;
- nouveau secteur en vue de l'urbanisation à vocation de logements de 4,2 ha sur des espaces agricoles (zone 2AU, « Les Jouvignes ») [C] ;
- maintien de l'ouverture à l'urbanisation pour un projet de création d'une résidence intergénérationnelle sur un espace interstitiel du tissu urbain de 0,9 ha (zone Uba, « secteur des Voyeux ») [D]

5 Insee RP 2020 – population municipale de Saint-Germain-sur-Morin : 3 849 hab.



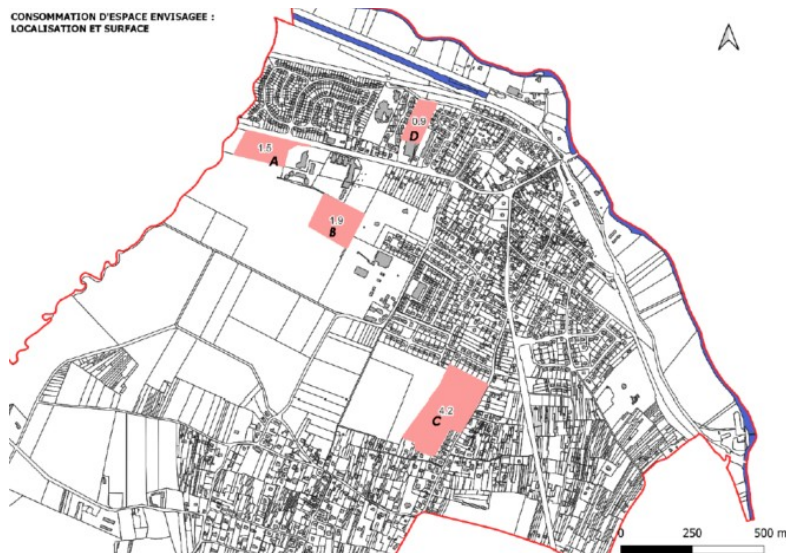


Figure 4: Consommations d'espace envisagées - extrait du rapport de présentation p.190

L'implantation d'éoliennes dans les zones résidentielles est conditionnée à la préservation du paysage.

L'Autorité environnementale note ailleurs, sur le schéma de l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) que sur le « secteur des Jouvignes », l'aplat correspondant (cf. figure 5 [E]) est plus étendu que le secteur dédié à l'urbanisation (cf. figure 4 [C]). La légende associée à cet espace E est « prendre en compte les enjeux liés aux économies d'énergie et à l'essor des énergies renouvelables (permettre l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques, encourager la construction de bâtiments à haute performance énergétique et « bâtiments passifs ») et favoriser l'accès à la fibre optique (imposer le raccordement de toute nouvelle opération de logements à la fibre optique) »

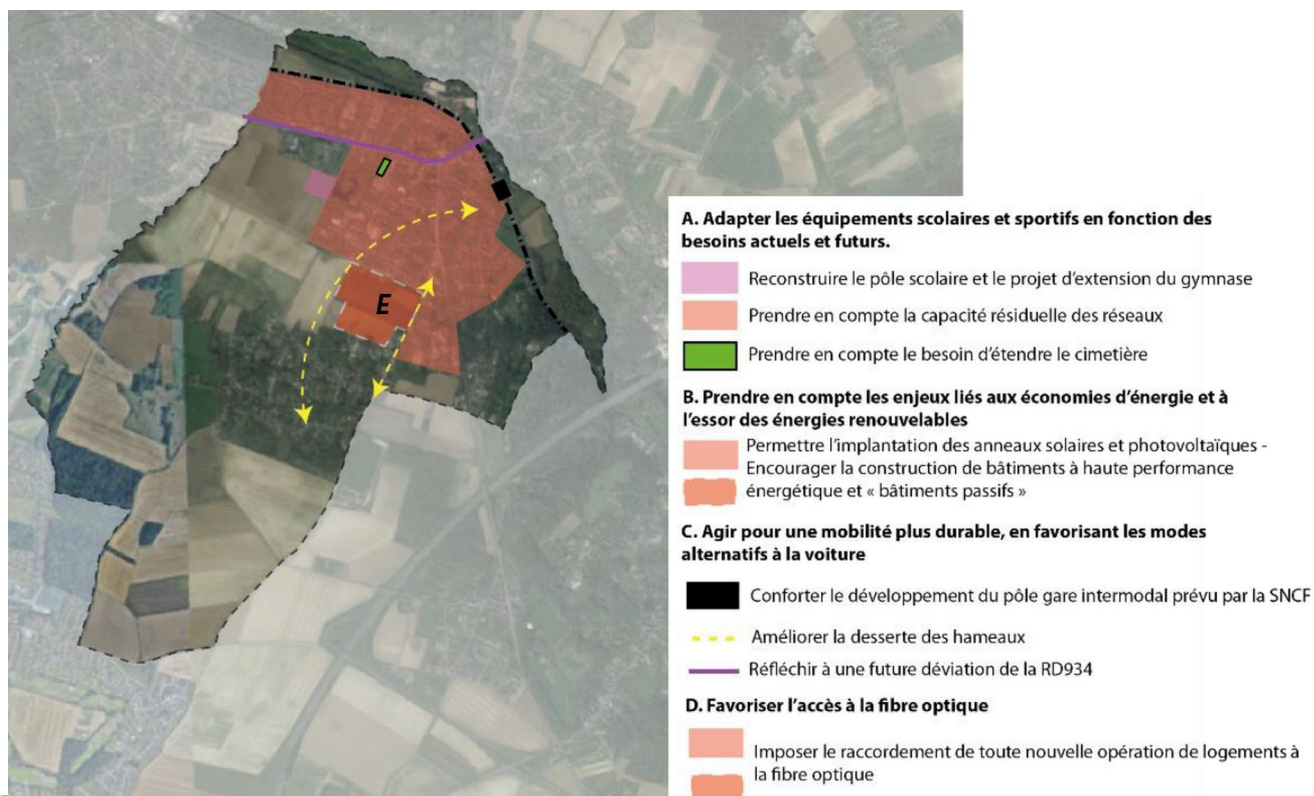


Figure 5 : Schéma de l'axe 2 du PADD du projet de PLU (page 8 du PADD)

**(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les intentions à long terme sur le secteur du hameau des Jouvignes, qui est plus étendu sur le schéma de principe du PADD que dans les intentions de consommation d'espaces.**

#### ■ Objectif démographique, création de logements et extension urbaine à vocation de logements

Le rapport de présentation présente trois scénarios d'évolution de la population pour déterminer les besoins en logements de la commune de Saint-Germain-sur-Morin :

- un scénario « au fil de l'eau », sur la base d'une projection de population de 3 932 habitants en 2030,
- un scénario « croissance forte », sur la base d'une projection de population de 5 129 habitants en 2030,
- un scénario « croissance maîtrisée », sur la base d'une projection de population de 4 536 habitants en 2030 qui revient, d'après le dossier, à garantir un juste milieu entre les deux précédents scénarios.

Pour chacun des scénarios, il est précisé (rapport de présentation p. 24) que la référence est constituée par les évolutions intervenues entre 2007 et 2017. Or, les données les plus récentes ayant été mobilisées dans les tableaux sont celles de 2014, hormis pour les constructions, prises en compte jusqu'en 2017. Les tableaux de données renvoyant à chaque scénario sont suivis de quelques explications. Le rapport de présentation (à partir de la page 114) donne également quelques éléments sur la justification des objectifs démographique et de création de logements.

Les hypothèses structurelles ayant permis d'évaluer les besoins globaux en logements à partir de la méthode du point mort ne sont pas explicites. Pour chacun des scénarios l'évaluation des besoins en logements par les contributions estimées du renouvellement du parc de logements, du desserrement des ménages et de la variation des résidences secondaires et des logements vacants n'est pas détaillée.

Le rapport de présentation expose (p. 20) que « la taille moyenne des ménages en 2017 est égale à environ 2,6 occupants par résidence principale », le desserrement attendu à l'horizon 2030 étant par conséquent déjà effectif.(p. 23) « le nombre de personnes par ménage attendu en 2030 est de 2,60 » alors que la projection est présentée comme intégrant un desserrement des ménages, ce qui n'est pas cohérent.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, dans le rapport de présentation, l'objectif démographique visé au vu des données démographiques disponibles et de détailler de manière plus explicite l'évaluation résultant des besoins en logements en termes de renouvellement, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et des logements vacants.**

Le rapport de présentation expose de façon peu claire la compatibilité avec le Sdrif des trois scénarios et développe un argumentaire relatif à l'accueil des établissements scolaires dans le cas des scénarios « croissance forte » et « croissance maîtrisée ».

L'Autorité environnementale relève que le scénario « croissance maîtrisée » retenu correspond à l'objectif démographique affiché dans le PADD. Le rapport d'évaluation environnementale (p. 92) le rappelle. Or, il se fonde (rapport de présentation, p. 26) sur une hypothèse de croissance démographique à variation moyenne annuelle de population de 1,57 % entre 2014 et 2030, très supérieure à celle mesurée par l'Insee <sup>6</sup>de +1,0 % entre 2013 et 2019.

Le rapport de présentation (p. 26) précise : « La croissance maîtrisée permet d'estimer une croissance de la population menant à environ 4 536 habitants. Cela permet d'envisager un nombre de logements d'environ 1 874. Cela correspond à une augmentation de 548 logements depuis 2014, et une augmentation de 294 loge-

---

6 Insee RP2019

ments depuis 2017. » Selon les données du tableau (p.26), le parc de logements évolue de 484 logements entre 2014 et 2030 (1874 - 1390), et non de 548.

Le potentiel de densification en logements de l'espace urbanisé de référence estimé à 262 logements (p.118 et 119) est ainsi décomposé : 78 pour le potentiel foncier issu des terrains libres, 114 pour celui issu des divisions de terrains et 70 réalisables dans le cadre de l'OAP « Centre-ville ». Le rapport de présentation indique par ailleurs (p.119) que « le nombre de logements qui manqueraient (262+32=294) pour atteindre le scénario de population affiché ci-dessus, devrait bien évidemment être atteint, et sensément dépassé par cette réalisation immobilière sociale » (en référence à une résidence intergénérationnelle qui serait prévue dans le secteur UBa, rue des Voyeux).

Le dossier fait apparaître que le nombre de logements vacants a quasiment doublé dans la commune entre 2008 et 2019, pour atteindre 96 unités en 2019 (le scénario à 2030 retenu par la collectivité en affiche 111, soit 5,9 % du parc de logements projeté).

La recherche d'une économie de ressource foncière devrait conduire la commune à réduire sensiblement le nombre de logements vacants et au moins à le ramener au chiffre de 45 unités constaté en 2008 (soit 3,5 % du parc).

Si l'objectif démographique du scénario dit de « croissance maîtrisée » est atteint par la seule densification et l'artificialisation du secteur des Voyeux dans le tissu urbain interstitiel, le rapport de présentation explique (p.120) que la zone 2AU de 4,2 ha à vocation de logements serait « 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 ». Il n'est cependant pas prévu de ne pas la mobiliser avant une nouvelle révision.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser la stratégie mise en place par la commune pour faire sensiblement baisser le nombre de logements vacants, et réduire en conséquence la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation résidentielle.**

#### ■ Compétence de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération

En réponse à une demande de l'Autorité environnementale en cours d'instruction, la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération a confirmé qu'elle est compétente pour prendre tous les actes relatifs à la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin, bien que la révision ait été prescrite avant l'intégration de la commune à Val d'Europe Agglomération. La communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération procédera ainsi à l'arrêt du projet de révision et au bilan de la concertation.

L'Autorité environnementale en prend bonne note et signale en conséquence que le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin devra à nouveau faire l'objet d'une saisine de la MRAe pour avis, de la part de la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération, désormais compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Il est à noter en parallèle que la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Val d'Europe Agglomération a été engagée par délibérations du conseil communautaire en dates des 20 décembre 2018 et 27 février 2020.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU sont fixées dans la délibération de prescription du PLU du 9 juillet 2015. Le premier projet de PLU a fait l'objet d'une information de la population et d'une concertation : mise à disposition des différents documents (délibérations, diagnostic, PADD, OAP, règlement), réunions publiques (dont les comptes rendus figurent dans le bilan), encart sur le site internet de la

commune, deux articles du magazine municipal en juin 2018 et de juin 2021. Les deux réunions publiques se sont tenues en mairie de Saint-Germain-sur-Morin le 22 septembre 2018 et à Montguillon (hameau de la commune) le 6 octobre 2018. Le bilan de concertation est joint au dossier présenté.

Le dossier ne précise pas si des observations ont été recueillies après le retrait du premier projet sur la base de la mise à disposition du présent projet modifié. Aucun événement public de concertation n'a été organisé entre le retrait du premier projet de PLU en 2020 et l'arrêt du projet présenté en septembre 2022.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le nouveau projet de PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi.**

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont

- la préservation des milieux agricoles et du paysage,
- les risques naturels,
- la trame verte et bleue,
- la préservation du cadre urbain, architectural et paysager du centre-bourg,
- l'impact du développement touristique et de loisir sur les milieux naturels.

## 2. Le PLU et son évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale est restituée dans un document dédié, hormis l'état initial de l'environnement et un résumé des incidences du PLU sur l'environnement et des indicateurs de suivi, qui apparaissent dans le corps du rapport de présentation.

Le document d'évaluation environnementale expose (p. 9) la démarche. Il précise qu'elle a été menée « de manière implicite tout au long de la réflexion sur le PLU depuis le printemps 2019 (...) puis reprise en 2021, afin de mieux prendre en compte les incidences du PLU sur l'environnement, et modifi[er] les documents qui le constituent en conséquence ». Le dossier ne présente donc pas explicitement l'historique des choix et ne permet pas au lecteur d'apprécier le degré de prise en compte des incidences du projet sur l'environnement.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de préciser en quoi la démarche d'évaluation environnementale a été itérative et prise en compte dans la phase d'élaboration du projet.**

Après examen du dossier, l'Autorité environnementale constate que l'évaluation environnementale répond globalement, sur la forme, aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

La description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (méthodologie) n'est toutefois pas explicite.

L'analyse de l'état initial de l'environnement, située dans le rapport de présentation, reprend les principales thématiques environnementales (milieux naturels, paysage et cadre de vie). Elle n'est pas exhaustive. D'autres éléments contribuant à l'analyse de l'état de l'environnement se retrouvent dans la partie contexte de l'analyse des incidences de l'évaluation environnementale.

Les principales incidences du PLU sur l'environnement sont décrites en fin de rapport de présentation (p. 186-191), avant d'être développées par thématique dans le rapport d'évaluation environnementale. Les mesures d'évitement, réduction et compensation associées (ERC) sont répertoriées par thématiques comme la présenta-



tion des perspectives d'évolution en l'absence de PLU et avec mise en œuvre. L'approche des enjeux n'est pas hiérarchisée.

Les thématiques liées aux consommations énergétiques, aux émissions de gaz à effet de serre, au développement des productions locales d'énergies et à la vulnérabilité du territoire constituent des enjeux à part entière, au titre de l'atténuation du changement climatique et de l'adaptation à ses effets. Elles devraient être davantage développées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et reprises dans celle des incidences.

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est synthétique. Toutefois, sa présentation (renvoi au rapport de présentation pour l'état initial de l'environnement, listes d'incidences et de mesures ERC associées...) et sa position en fin de rapport d'évaluation environnementale ne le rendent pas facilement accessible pour le public. Il devrait d'ailleurs faire l'objet d'un fascicule séparé.

Une présentation des secteurs d'urbanisation à enjeux (p. 70-81) permet de mettre en lien l'état initial, les incidences prévisibles, les enjeux et mesures d'évitement, de réduction et de compensation s'y rapportant, suivant ainsi la recommandation émise dans l'avis n°2019-66 de la MRAe. Une présentation analogue, concernant tant les secteurs d'urbanisation que le centre-ville, qui fait l'objet d'une mutation importante à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée, contribuerait à une bonne information du public.

#### **(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'énergie (consommations et productions), aux émissions de gaz à effet de serre et à l'adaptation du territoire au changement climatique, afin de présenter la contribution du PLU dans ces domaines en fonction des dynamiques territoriales à l'œuvre et des politiques d'aménagement communautaires menées ;
- reprendre le résumé non technique dans un document à part avec une présentation de son contenu plus aisément accessible et pédagogique.

Le document d'évaluation environnementale (p. 59) consacre son paragraphe 4.6 à la consommation d'espace. Ce paragraphe y présente la zone 1AUx (activités) concernée par l'OAP « Grande Couture » et non les autres secteurs, développés dans la partie « Secteurs à enjeux ». Cette distinction ne contribue pas à la clarté de l'exposé et à la compréhension des choix effectués.

La justification des choix retenus, présentée dans l'évaluation environnementale (p. 96-97) est très succincte. L'analyse détaillée des choix opérés pour la réalisation de chacune des pièces principales du PLU (PADD, OAP) en vue de la protection de l'environnement n'y figure pas même si quelques éléments sont mentionnés dans le corps du rapport de présentation, sans expliciter si ces choix se sont fondés sur l'appréciation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Le dispositif de suivi est décrit dans l'analyse des incidences et des mesures associées (p.91). Il porte seulement sur « les sujets présentant un enjeu important pour le territoire », et non sur les mesures ERC. Il ne permet notamment pas d'identifier des impacts négatifs du PLU en vue d'envisager des mesures correctives. Une présentation regroupée du dispositif de suivi centrée sur les résultats attendus est nécessaire.

#### **(7) L'Autorité environnementale recommande de revoir la présentation du dispositif de suivi en définissant les indicateurs avec leur valeur de référence, les cibles, le calendrier et les mesures de suivi.**

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'étude de l'articulation avec les autres documents de planification existants, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer le projet de PLU de Saint-Germain-sur-Morin dans son contexte, pour garantir sa cohérence et sa compatibilité avec les différents documents de planification de rang supérieur.

Elle est décrite dans le rapport de présentation (p. 191-202) et se réfère notamment aux objectifs du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France (SRCAE), du schéma directeur d'aménagement et de



gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), du plan de gestion du risque inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie et du schéma régional de l'hébergement et de l'habitat (SRHH). La présentation en tableaux est lisible.

Les différentes pièces du dossier n'abordent cependant pas l'articulation du projet de PLU avec la stratégie et les actions du plan climat-air-énergie-territorial (PCAET) de Val d'Europe Agglomération, arrêté le 15 avril 2021. En outre, si l'évaluation environnementale fait bien référence au Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) des Deux Morin, adopté en 2016, concernant les zones humides, ce document est absent de l'étude d'articulation établie dans le rapport de présentation.

#### **(8) L'Autorité environnementale recommande de :**

- traiter de l'articulation du PLU avec le projet de PCAET de Val d'Europe Agglomération,
- démontrer le concours du PLU aux orientations et objectifs de protection de l'environnement portés par le Sage des Deux Morin.

#### **■ Articulation avec le Sdrif**

L'objectif de densification issu du Sdrif (+15 %, en raison de la présence d'un quartier de gare sur le territoire communal) recouvre deux notions de densités, prises en référence à l'année 2013 :

- la densité humaine, qui est le rapport entre la population et l'emploi d'une part et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict »<sup>7</sup> d'autre part,
- la densité moyenne des espaces d'habitat qui est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat<sup>8</sup>.

Le rapport de présentation (p.15) estime le potentiel d'extension de la commune à 38,5 ha : 13,5 ha correspondant à 10 % de l'espace urbanisé de référence (135,5 ha) et 25 ha à un secteur d'urbanisation préférentiel identifié sur la carte de destination générale du Sdrif. En effet, la commune possède un potentiel d'extension au titre des secteurs de développement à proximité des gares (5 % de l'espace urbanisé de référence, dans un rayon de 2 km autour de la gare et en continuité de l'espace urbanisé au sein duquel elle est implantée) et des agglomérations des pôles de centralité à conforter (5 % de l'espace urbanisé de référence par ailleurs). Le Sdrif prévoit en outre une possibilité d'urbaniser 25 ha, en fonction des besoins à court et moyen terme et sous réserve d'y prévoir un certain seuil de densité en matière d'habitat (au moins 35 logements à l'hectare).

L'articulation avec le Sdrif n'est pas décrite de façon didactique et ne permet pas au public de comprendre en quoi elle a conditionné les choix opérés dans le projet.

#### **(9) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la présentation de l'articulation du projet de PLU avec le schéma directeur de la région Île-de-France.**

## **2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives**

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également préciser 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 PLU.

---

7 Sdrif, fascicule 3, p. 34

8 Sdrif, fascicule 3, p. 34

La justification des choix retenus dans l'évaluation environnementale (p. 96) est peu développée et ne présente pas les points sur lesquels le projet de PLU a été modifié pour mieux prendre en compte les objectifs de protection de l'environnement et de la santé humaine.

Selon le dossier la municipalité a (rapport d'évaluation environnementale, p. 14) « remis en question le développement » d'une zone d'activités conséquente sur le site de la Grande Couture suite au départ de la commune de la communauté de communes du Pays Créçois. Le dossier ne précise toutefois pas en quoi le changement d'appartenance communautaire influait sur ce choix.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les choix retenus et notamment les différentes évolutions du projet de PLU depuis le précédent projet ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe puis d'une enquête publique.**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Trame verte et bleue

La préservation des milieux naturels concourant à la définition de la trame verte et bleue est globalement assurée dans le PLU, par un maintien du classement des principaux espaces naturels en zone naturelle N – notamment la plaine alluviale – géographiquement cohérent avec la déclinaison des objectifs supra-communaux (Sdrif, SRCE) sans démontrer, à travers l'évaluation environnementale, la bonne adaptation du règlement de la zone N aux enjeux de préservation des milieux naturels en évaluant les incidences potentielles de l'ensemble des destinations autorisées dans cette zone.

**(11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'adaptation des dispositions du règlement de la zone N aux incidences potentielles du projet de PLU sur la préservation de la trame verte et bleue.**

L'Autorité environnementale note par ailleurs un classement de boisements en espaces boisés classés (EBC) sur l'emprise de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique (Znieff) de type 1 « Boisement de Montguillon et bois de la Garenne », mais également l'identification des espaces paysagers et jardins protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, au sein des secteurs urbains qui renforcent la prise en compte de la trame verte et bleue.

Les zones humides bénéficient d'un classement Azh/Nzh et de dispositions réglementaires spécifiques. L'avis n°2019-66 mentionnait un enjeu de préservation du ru de Lochy et des zones humides à l'ouest de la zone d'activités projetée. Il notait également un enjeu de préservation de zones humides identifié par le Sage<sup>9</sup> sur l'emprise de l'emplacement réservé n°7. Dans le dossier présenté, d'une part, l'emprise de la zone vouée aux activités et d'équipement (zone 1AUx) est réduite, notamment le long du ru de Lochy, et d'autre part, l'emprise de la zone UE sur l'emplacement réservé n°6 se substitue à l'ex-emplacement réservé n°7 du précédent projet, sur une emprise également réduite de la parcelle ZA 51, excluant la zone humide potentielle.

Le dossier présenté comporte une annexe traitant de l'« *Appréciation des caractéristiques et délimitation des zones humides sur les sites intitulés « la Grande Couture et l'Écorcherie »* ». Cette annexe conclut à l'absence de caractéristiques des critères « sol » et « flore » permettant d'identifier des zones humides au droit des parcelles ZA 45 et frange de la parcelle ZA 51. Bien qu'elle n'ait concerné qu'une portion du territoire, cette étude ciblée est intéressante.

---

9 Zone à très forte probabilité de présence de zones humides selon l'atlas cartographique du SAGE des Deux Morin.

## 3.2. Risques naturels

Le territoire de Saint-Germain-sur-Morin est concerné par des risques naturels globalement identifiés dans le PLU : risque inondation par débordement du Grand Morin, risque inondation par remontée de nappe, ruissellement ou encore aléa retrait-gonflement des argiles.

La prise en compte des risques naturels donne lieu à des classements et à des dispositions réglementaires adaptées. L'évaluation environnementale est complète sur ces aspects, bien que l'augmentation du risque de ruissellement des eaux pluviales du fait de l'artificialisation des sols justifie d'une analyse des incidences plus précise.

## 3.3. Milieux agricoles et paysage soumis à artificialisation des sols

Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 8,5 ha , décomposés ainsi :

- zone 1AUx (activités/équipement) « Grande Couture » : 1,5 ha ;
- zone UE (emplacement réservé n°6) « Grande Couture » : 1,9 ha ;
- zone 2AU « Les Jouvignes » : 4,2 ha ;
- secteur des Voyeux : 0,9 ha.

Les surfaces susceptibles d'être artificialisées sont inférieures à celles du premier projet de PLU. Toutefois, d'après le portail de l'artificialisation des sols<sup>10</sup>, la commune de Saint-Germain sur Morin a déjà consommé 13 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020 ; le PLU n'inscrit donc pas le territoire communal dans une trajectoire de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de la consommation de ces espaces d'ici 2030, conformément à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette.

### ■ Zone 1AUx (activités/équipement) « Grande Couture »

La zone 1AUx constitue une projection d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle agricole ZA 45 (1,5 ha) située le long de la D 934, à vocation d'« *espace de coworking* » ou d'« *équipement intercommunal* ».

Le rapport d'évaluation environnementale (p. 60) mentionne « *des déplacements à proximité, diminuant l'usage automobile à grande échelle, vers Paris ou pôle d'emploi, pour rapprocher le travail ou les équipements de la population* », des « *liaisons douces à développer* », ainsi que « *des synergies avec les entreprises* ».

Le positionnement d'un tel équipement (coworking ou équipement intercommunal) en entrée de ville est cependant générateur de déplacements motorisés. Il est en effet situé le long d'une route départementale non apaisée, loin de la gare, hors tissu économique proche, à proximité d'un habitat diffus et dans un environnement peu propice aux déplacements en modes actifs, notamment entre le site et la gare (rue de Paris).

Le rapport d'évaluation environnementale (p. 60 et p. 72) observe en outre que l'impact potentiel de cet aménagement « *peut être fort* » sur le paysage en lien avec la localisation en entrée de ville. L'urbanisation de ce secteur aura en effet pour conséquence de fermer l'unique espace de respiration et le point de vue sur le versant boisé emblématique du paysage de la commune. Le rapport de présentation (p.76) indique pourtant que « *les respirations qu'offrent les espaces cultivés font l'identité de cette partie de la vallée* ».

---

10 Observatoire conduit et mis en ligne par l'État : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

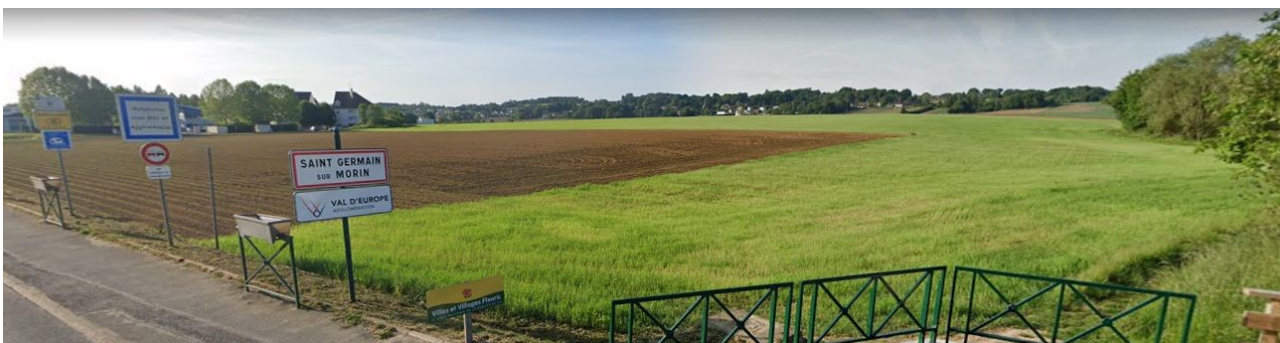


Figure 3: Vue Google Street View de l'entrée de ville au niveau de la future urbanisation (zone 1AUx) "Grande Couture" depuis la D934 en provenance de Montry



Figure 4: Vue Google Street View de l'entrée de ville (au niveau de future urbanisation (zone 1AUx) "Grande Couture" depuis la D934 en provenance du bourg de Saint-Germain-sur-Morin

**(12) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'ouvrir à l'urbanisation l'entrée de ville sur le secteur « Grande Couture » dans une logique de sobriété et de compacité urbaine.**

#### ■ Zone UE (emplacement réservé n°6) « Grande Couture »

Le nouveau secteur de zone UE (site de l'emplacement réservé n°6) concerne une frange est de la parcelle agricole ZA51 (1,9 ha), située au sud du collège Stéphane Hessel et à proximité des équipements sportifs, pour la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Cette parcelle participe de la démarche de compensation des opérations d'aménagement de la Zac des Trois Ormes sur les territoires de Coupvray et Magny-le-Hongre, formalisée dans l'arrêté préfectoral N°2013/DRIEE/144 prévoyant la mise en place d'une activité agricole à long terme.

Le rapport d'évaluation environnementale (p.91) propose d'en corriger l'atteinte par de nouvelles mesures de compensation qui restent à identifier :

- « C1 - En compensation de la réduction des espaces agricoles : ces mesures compensatoires seront recherchées en coordination entre EPAFRANCE, la commune et les services de l'État.
- C2 - Une mesure compensatoire devra être recherchée pour l'extension de la zone UE, qui est concernée par l'arrêté préfectoral n°2013/DRIEE/144 pour la mise en place d'une activité agricole constituant une des mesures compensatoires des opérations d'aménagement objets de l'arrêté, et que la présente procédure conduira à permettre des constructions et aménagements susceptibles d'influer sur la mise en place de cette mesure de compensation. »

Il est rappelé que les mesures de compensation doivent être effectives avant la réalisation des atteintes à l'environnement susceptibles d'intervenir du fait du plan. Les termes très génériques utilisés dans le rapport d'évaluation environnementale ne sont dès lors pas suffisants.

L'Autorité environnementale estime en outre que l'utilisation d'un espace identifié comme compensation d'opérations antérieures est en soi contestable et pourrait remettre en cause la régularité de ces opérations.



Elle considère donc que, sauf à démontrer d'une part la possibilité juridique de ne pas donner suite à l'arrêté préfectoral et d'autre part l'impossibilité d'envisager la réalisation du groupe scolaire ailleurs sur le territoire communal, cette ouverture à l'urbanisation de l'emprise concernée doit être abandonnée.

**(13) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le projet d'ouvrir à l'urbanisation, pour la réalisation d'un groupe scolaire, une emprise identifiée pour la mise en place d'une mesure de compensation d'opérations antérieures, formalisée par l'arrêté préfectoral 2013/DRIEE/144 et présenter une solution d'implantation alternative.**

#### ■ Zone 2AU « Les Jouvignes »

La zone 2AU « Les Jouvignes » projette une ouverture à l'urbanisation à terme des parcelles agricoles ZB 35, ZB 36 et d'une frange est de la parcelle ZB 361 (4,2 ha) située dans le hameau des Jouvignes, à vocation de logements. Ce principe d'ouverture à l'urbanisation est conditionné à la non atteinte de l'objectif de construction de logements par les modalités prévues au regard de la projection démographique retenue (rapport de présentation p.120 et p.190).

La création de la zone 2AU est rattachée, dans le rapport de présentation, à la faculté de mise en œuvre de l'urbanisation préférentielle au titre du Sdrif Or, le Sdrif précise que les secteurs d'urbanisation préférentielle seront ouverts à l'urbanisation « *en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets à horizon 2030* ». En conséquence, pour l'Autorité environnementale, ce principe d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'est à ce stade pas justifié, d'autant que le rapport d'évaluation environnementale (p. 77) mentionne de « *forts impacts potentiels sur le paysage, liés à cette extension urbaine, localisée dans une coupure de l'urbanisation* ».

**(14) L'Autorité environnementale recommande de renoncer à l'ouverture de la zone 2AU à vocation de logements, celle-ci n'étant pas justifiée à ce stade par les besoins à court et moyen terme.**



Figure 5: Vue Google Street View du paysage du secteur des Jouvignes (zone 2AU) depuis la rue de Montaumer

#### ■ Secteur des Voyeux

Un secteur est ouvert à l'urbanisation le long de la rue des Voyeux, dans le tissu urbain (0,9 ha), en vue d'y édifier une résidence intergénérationnelle. Le nombre de logements et de résidents n'est pas estimé.



### 3.4. La préservation du cadre urbain, architectural et paysager du bourg

Le rapport de présentation (p. 99) présente le contexte architectural de bâti traditionnel en centre-bourg: « 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 maître remarquables et corps de ferme (reconnaisables par leur cour conservée), aujourd'hui réhabilités en logements.(...) l'aspect global du bourg paraît 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 ».

Le périmètre de l'OAP « Centre-Ville » a été élargi par rapport au premier projet de PLU. Il comprend désormais plus de 2,7 ha, une part importante du centre historique, dont les façades de part et d'autre de son artère principale, la rue de Paris, un patrimoine bâti ancien prédominant avec sept bâtiments remarquables identifiés par le règlement du PLU, parmi lesquels la mairie, l'église Saint-Germain, mais également de nombreux commerces et services, des équipements tels que la police municipale et des espaces de stationnement automobile. Le périmètre semble également particulièrement vert et arboré, avec des jardins agrémentant les bâtiments.

Le rapport de présentation précise (p. 198) que le centre-ville « est inscrit en zone UA, dont les implantations et les volumétries autorisées permettent une densification importante ». À travers l'OAP « Centre-Ville » est prévue une densité minimale de 20 logements à l'hectare, le rapport de présentation mentionnant (p. 119) une « programmation souhaitée » sur ce secteur de 70 logements mais l'OAP ne reprend pas explicitement cet objectif .

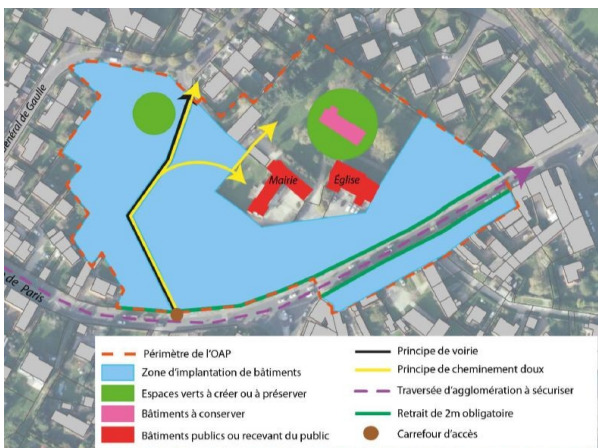


Figure 6: Schéma de l'OAP "Centre-ville"



Figure 7: Extrait du règlement graphique au niveau du "Centre-ville"

L'OAP « Centre-Ville » semble engager le centre-bourg dans une transformation importante, induisant la reconfiguration de la voirie, avec modification du profil des voies actuelles de circulation et la création de voies nouvelles, pouvant conduire à de nombreuses démolitions et reconstructions.

L'OAP contient des principes généraux et le règlement de la zone UA (p.35) dispose que « Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. ». La sauvegarde du caractère patrimonial du centre-bourg au travers de l'OAP n'apparaît toutefois pas comme un objectif :

- les objectifs liés au paysage urbain, architectural et paysager ne sont pas suffisamment décrits ;
- l'objectif lié à l'emplacement réservé n°10 suppose la démolition d'un petit bâti ancien sur la place de la Mairie sans qu'il y soit fait référence ;
- trois bâtiments remarquables symbolisés par une étoile sur le règlement graphique, préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par le règlement et listés en page 27 de celui-ci ne sont pas indiqués comme bâtiments à conserver dans l'OAP

- les principes d'implantation d'espaces verts à créer ou à préserver sur le schéma ne paraissent pas à la hauteur du patrimoine végétal préexistant sur le périmètre.

L'OAP devrait traduire plus précisément les ambitions de l'axe 3 du PADD (voir PADD, p.9) et notamment l'orientation « *préserver le patrimoine remarquable du bourg, en identifiant et localisant les éléments présentant un intérêt patrimonial et en délimitant les quartiers, immeubles, espaces publics à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection.* »



Figure 8: Vue Google Street View de la rue de Paris



Figure 9: Vue Google Street View de la place de la Mairie avec le bâti ancien visé par l'emplacement réservé n°10, au premier plan

(15) L'Autorité environnementale recommande de préciser la programmation du futur « Centre-ville » telle qu'envisagée à travers son OAP, de mettre en cohérence celle-ci avec le règlement sur la sauvegarde du patrimoine bâti et de garantir la préservation du cadre urbain, architectural et paysager du bourg, en déclinant plus précisément l'axe 3 du PADD relatif à la préservation des éléments patrimoniaux (arbres, espaces verts, petit patrimoine architectural).

### 3.5. L'impact du développement touristique et de loisir sur les milieux naturels

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement touristique et de loisir :

- (p.4) « Préserver les richesses bâties et naturelles du territoire, et valoriser ses atouts touristiques. »
- (p.4) « Étudier la réaffectation du terrain du moulin en faveur d'une activité touristique / de loisir. »

En zones A et N, le règlement (p.134 et p.145) précise que « 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 éviter-réduire-compenser soit mis en place : (...) - Les aménagements légers suivants (...), nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune »



Il est précisé que ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique mais ces objectifs de développement touristique et de loisir se traduisent par la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal) ainsi que des extensions des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires concernant deux secteurs du territoire communal : le centre équestre et le moulin de Misère



Figure 10: Stecal Ne du moulin de Misère (et vue aérienne Géoportail) et détournement approximatif du Stecal du centre équestre par la MRAe

Les contenus du projet de développement touristique et de loisir et ses incidences sur l'environnement ne sont pas évidentes, dans les zones agricole A et naturelle N. Les « zones à enjeux prioritaires » citées dans le règlement ne sont pas décrites ni localisées et le lecteur n'y retrouve pas ce qui renverrait spécifiquement par ailleurs aux activités nautiques et/ou de tourisme vert et/ou de tourisme fluvial en termes d'usages, affectations des sols et aménagements ou constructions éventuels au-delà de l'indication « 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. » (p. 137 du rapport de présentation). Leur surface est évaluée à 1,9 ha (tableau p. 126 du rapport de présentation).

Le rapport d'évaluation environnementale (p. 85) mentionne pourtant de « possibles impacts sur la biodiversité communale en raison des quelques possibilités constructives offertes par le règlement en zone A et N » et précise (p. 85) que « les possibilités constructives en zone A pourraient avoir quelques impacts sur les éléments de la trame bleue localisés à proximité ». Il conclut par ailleurs (p. 87) à de « possibles impacts sur les paysages, sur les rejets d'eaux pluviales, sur les espaces naturels et boisés... liés aux possibilités de constructions d'équipements collectifs, d'aménagement de jardins familiaux et de cheminements doux, ainsi qu'aux coupes d'éclaircie à réaliser, dans la zone N (et son Stecal Ne) ». En raison de la difficulté d'identification de ces possibilités constructives en zones A et N, le lecteur ne peut apprécier leurs incidences sur l'environnement.

**(16) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier le projet de développement touristique et de loisir de la commune et de présenter les incidences potentielles sur l'environnement des dispositions y concourant et de présenter des mesures visant à les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Germain-sur-Morin envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 12 janvier 2023**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE



# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les intentions à long terme sur le secteur du hameau des Jouvignes, qui est plus étendu sur le schéma de principe du PADD que dans les intentions de consommation d'espaces.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer, dans le rapport de présentation, l'objectif démographique visé au vu des données démographiques disponibles et de détailler de manière plus explicite l'évaluation résultant des besoins en logements en termes de renouvellement, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et des logements vacants.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser la stratégie mise en place par la commune pour faire sensiblement baisser le nombre de logements vacants, et réduire en conséquence la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation résidentielle.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser si le nouveau projet de PLU a fait l'objet de concertation avec la population et, à défaut, d'expliquer pourquoi.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de préciser en quoi la démarche d'évaluation environnementale a été itérative et prise en compte dans la phase d'élaboration du projet.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'énergie (consommations et productions), aux émissions de gaz à effet de serre et à l'adaptation du territoire au changement climatique, afin de présenter la contribution du PLU dans ces domaines en fonction des dynamiques territoriales à l'œuvre et des politiques d'aménagement communautaires menées ; - reprendre le résumé non technique dans un document à part avec une présentation de son contenu plus aisément accessible et pédagogique.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de revoir la présentation du dispositif de suivi en définissant les indicateurs avec leur valeur de référence, les cibles, le calendrier et les mesures de suivi.....13
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - traiter de l'articulation du PLU avec le projet de PCAET de Val d'Europe Agglomération, - démontrer le concours du PLU aux orientations et objectifs de protection de l'environnement portés par le Sage des Deux Morin.....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la présentation de l'articulation du projet de PLU avec le schéma directeur de la région Île-de-France.....14
- (10) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier les choix retenus et notamment les différentes évolutions du projet de PLU depuis le précédent projet ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe puis d'une enquête publique.....15

- (11) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer l'adaptation des dispositions du règlement de la zone N aux incidences potentielles du projet de PLU sur la préservation de la trame verte et bleue.....15
- (12) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'ouvrir à l'urbanisation l'entrée de ville sur le secteur « Grande Couture » dans une logique de sobriété et de compacité urbaine.....17
- (13) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le projet d'ouvrir à l'urbanisation, pour la réalisation d'un groupe scolaire, une emprise identifiée pour la mise en place d'une mesure de compensation d'opérations antérieures, formalisée par l'arrêté préfectoral 2013/DRIEE/144 et présenter une solution d'implantation alternative.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande de renoncer à l'ouverture de la zone 2AU à vocation de logements, celle-ci n'étant pas justifiée à ce stade par les besoins à court et moyen terme.....18
- (15) L'Autorité environnementale recommande de préciser la programmation du futur « Centre-ville » telle qu'envisagée à travers son OAP, de mettre en cohérence celle-ci avec le règlement sur la sauvegarde du patrimoine bâti et de garantir la préservation du cadre urbain, architectural et paysager du bourg, en déclinant plus précisément l'axe 3 du PADD relatif à la préservation des éléments patrimoniaux (arbres, espaces verts, petit patrimoine architectural).....20
- (16) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier le projet de développement touristique et de loisir de la commune et de présenter les incidences potentielles sur l'environnement des dispositions y concourant et de présenter des mesures visant à les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.....21