Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 30/10/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

Département de Seine-et-Marne

# Commune de Saint-Germain-Laxis

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N° 1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES

**Révision du PLU**
Document arrêté le : 17/10/2024

Document approuvé le : 14/10/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

# Plan Local d'Urbanisme

# MEMOIRE EN RÉPONSE

## AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Commune de Saint Germain Laxis*

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

**I. REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 3**

1. CAMVS - DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 3
2. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE-ET-MARNE 3
3. AVIS DU DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE 6 FEVRIER 2025 18
4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE REGION ILE-DE-FRANCE 31 JANVIER 2025 19
5. AVIS DE LA CCI DE SEINE-ET-MARNE DATANT DU 13 JANVIER 2025 20
6. AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DATANT DU 3 DECEMBRE 2024 20
7. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 7 MARS 2025 20
8. AVIS DE LA DRAC DATANT DU 26 NOVEMBRE 2024 23
9. AVIS DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE DATANT DU 19 MARS 2025 23
10. AVIS DE SEINE & MARNE ENVIRONNEMENT DATANT DU 17 DECEMBRE 2024 24
11. AVIS DE LA CDPENAF – 17 AVRIL 2025 25

**II. REPONSES SUITE A L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 27**

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

# I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

## 1. CAMVS - Direction Aménagement du Territoire

La CAMVS émet un avis favorable à ce projet de révision du PLU. « Je note que votre commune souhaite mettre en place un développement résidentiel plus ambitieux que les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2022-2027 et du SDRIF-E validé par la Région Ile de France en septembre 2024 »

| Observations | Réponse |
|---|---|
| « Une attention méritera d'être portée à l'aménagement de la voirie de desserte de l'OAP « Prés d'Andy Sud » afin de bien intégrer le mode doux (piétons et vélos). Cet aménagement peut s'effectuer soit par la création d'une liaison douce séparée de la chaussée, soit par l'aménagement d'une voie partagée vélos/voitures en s'assurant que les aménagements mis en œuvre soient cohérents pour garantir la réduction de vitesse. | La commune prend bonne note de ce conseil et en tiendra compte dans l'aménagement de la zone 1AU. Des orientations en termes de mobilité douce sont déjà inscrites à l'OAP. |

## 2. Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

**La DDT émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-après :**
« • Concernant la compatibilité au SDRIF 2013 : démontrer le respect de l'objectif d'augmentation de la densité humaine entre 2012 et 2030· au titre du SDRIF 2013 (au vu· de l'espace urbanisé de référence réévalué) ;

**Réponse : comme le SDRIF-E a été adopté avant l'approbation du PLU, il n'est plus utile de faire référence au SDRIF de 2013.**

• Concernant les Servitudes d'Utilité Publique : compléter les annexes le cas échéant (SUP T4 et TS lorsque le document sera approuvé, SUP 13, SUP 14;
**Réponse : avis favorable**

• Concernant la thématique habitat et population : mettre en cohérence les données chiffrées entre le rapport de présentation et le PADD, ainsi qu'au sein du rapport de présentation ;
**Réponse : avis favorable**

• Concernant les OAP : préciser notamment la typologie souhaitée des logements et les mesures de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre ;

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

**Réponse** : il sera indiqué que la commune souhaite principalement des logements individuels. Elle ne souhaite pas non plus se bloquer si quelques logements collectifs étaient prévus au sein d'une opération. Rédaction proposée dans les OAP : « La commune souhaite principalement des logements individuels, mais n'exclut pas la présence ponctuelle de logements collectifs ou d'habitat mixte si le porteur de projet en démontre l'intérêt. ». La gestion alternative des eaux pluviales est déjà encouragée via l'OAP thématique développement durable.

• Concernant la partie réglementaire : prendre en compte les remarques émises sur le règlement graphique et le règlement écrit ;
**Réponse : voir ci-après les réponses apportées aux demandes.**

• Concernant le rapport de présentation : compléter l'annexe au diagnostic et les éléments de justification demandés, notamment la (?), la justification de certains zonages ;
• Concernant la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides : instaurer une bande de protection aux abords des cours d'eau et des mares, réglementer la zone Azh ;
• Concernant les annexes : ajouter les compléments demandés. »

**Ci-après est présenté le détail des demandes de modification (analyse technique) pièce par pièce.**

**Rapport de présentation**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P2 de l'avis :<br>On note également que les prévisions concernant l'augmentation du nombre d'emplois sont nulles d'ici à 2040 (p.64 - RP 2). Ceci est peu cohérent au vu du développement de la zone d'activités des Prés d'Andy (Zone Uia), des activités du Logis étant appelées à se diversifier (p.6 – RP 2) et du développement souhaité des commerces au sein du centre-bourg.<br>**Ces trajectoires prévisionnelles devront être justifiées.** | Avis favorable, une augmentation de 15 emplois est prise en compte. |
| P2 de l'avis :<br>l'annexe détaillant le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques est absent du dossier transmis. **Cette pièce sera à ajouter au document approuvé.** | Avis favorable |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P3 de l'avis :<br>**L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme est présente (p.7 et 8 – RP 2) mais mérite d'être précisée (cf § 2.3.1.1 du présent avis). | Favorable : ce point a été précisé. |
| P3 de l'avis :<br>Certaines parcelles, situées au Sud-Est du bourg sont considérées, dans le dossier, comme étant de la « densification ». Selon les données du MOS 2012, une partie de ces dernières constitue de « l'extension urbaine » sur des espaces de prairie (ici non-comptabilisée). A contrario, au moins 3 habitations (situées au Nord de la station d'épuration) semblent avoir été omises du bilan de la densification. **Ceci doit être corrigé.** | Avis favorable : la cartographie a été modifiée pour retirer un terrain au Sud et ajouter un autre terrain au Nord de la STEP. La commune ne souhaite pas une densification trop forte dans ce secteur. |
| **L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** est exposée p.9 du RP 2. Elle distingue les « dents creuses et espaces libres » et les secteurs de projet de la rue du Lavoir et de la route de Meaux (OAP n°1). A ce titre, il est regrettable qu'aucune OAP n'encadre le secteur de la rue du Lavoir où 29 logements sont prévus. | Les logements prévus sur le secteur de la rue du lavoir, sont un « coup parti » puisqu'il font actuellement l'objet d'un projet qui sera accordé avant l'approbation du PLU. La réalisation d'une OAP n'est donc pas nécessaire. |
| P3 de l'avis :<br>**Une justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables est présentée (p. 16 à 19 – RP 2).<br>Y sont notamment détaillés les objectifs démographiques, le calcul du point mort, la programmation du nombre de logements entre 2024 et 2040 et l'espace d'extension urbaine prévu (1 ha). Une attention devra être portée à la mise en cohérence des objectifs de logements dans le document final, ces derniers ayant évolué au cours de l'élaboration du PLU.<br>Par ailleurs, le calcul du taux de rétention (p.18) ne peut se baser que sur les logements estimés dans le tissu urbain diffus ; y compris éventuellement le secteur d'OAP du centre-bourg. Les projets en cours ou en extension ne peuvent être inclus dans cette estimation. **Ces points doivent être corrigés et complétés.** | Avis favorable, les chiffres ont été mis en cohérence et le taux de rétention n'est désormais plus appliqué à la zone 1AU ni au projet sur l'ancienne casse. Ce projet a d'ailleurs évolué et le nombre de logements prévu est à présent inférieur. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P3 de l'avis<br>Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, à développer (voir avis) | La justification du règlement est développée au regard du reclassement en UAa du cimetière. Concernant le développement des liaisons douces, cela ne nécessite pas d'ER, les projets sont inscrits dans les OAP (raccordement au chemin de Praslin).<br><br>Les EBC et espaces verts protégés sont justifiés dans la partie concernant les incidences du PLU sur le milieu naturel. Le règlement afférent est justifié page 39 du RP 2-2, et cette justification a été complétée. Le secteur d'implantation des constructions est déjà justifié p. 38 du RP 2-2. |
| P.9 de l'avis<br>Le rapport de présentation estime que la zone d'activités du Pré d'Andy (zone Uia, ex zone Aui) ne constitue pas une consommation d'espace au titre du SDRIF 2013, les premiers aménagements de la zone ayant été réalisés en 2012. **Il est toutefois à noter que le MOS 2012 estimait que ce secteur était un espace urbanisé au sens large et non strict.** Il n'est donc pas pris en compte dans les 38,5 ha estimés comme étant l'espace urbanisé de référence en 2012. **Sa superficie est donc à ajouter (environ 3 ha) à la surface urbanisée de l'IPR (soit environ 41,5 ha au total) et devra être répercutée sur les différents calculs de densité.** | Le SDRIF-E ayant été adopté le 10 juin 2025, le PLU de la commune n'a plus à démontrer sa compatibilité avec l'ancien SDRIF adopté en 2013. Il est donc inutile d'apporter ces modifications, et le chapitre relatif au SDRIF 2013 a été supprimé . |
| P.10 de l'avis<br>**La démonstration de la comptabilité du projet de PLU avec le SDRIF 2013 devra être menée sur l'espace urbanisé de référence nouvellement défini (environ 41,5 ha)**. Il est également à noter que la démonstration doit être menée **d'ici à 2030.**<br><br>**Puis :** « le MOS 2012 contredit en partie ces affirmations, 1 à 2 pavillons (au Sud-Est du bourg ayant été construits sur des espaces de prairie. L'emprise des terrains concernés devrait être, à ce titre, comptabilisée dans l'espace consommé depuis 2013. » | Le SDRIF-E ayant été adopté le 10 juin 2025, le PLU de la commune n'a plus à démontrer sa compatibilité avec l'ancien SDRIF adopté en 2013. Il est donc inutile d'apporter ces modifications, et le chapitre relatif au SDRIF 2013 a été supprimé . |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P.11 : La superficie ouverte à l'urbanisation par le projet de PLU (1 ha) est compatible avec les possibilités octroyées par le SDRIF 2013. Au vu des remarques émises sur le taux de rétention (Cf. supra), il est cependant demandé à ce que les justifications d'un tel besoin soient plus étayées. | Favorable : ce point a été développé : **1 ha d'espaces agricoles seront consommés (zone 1AU), mais la programmation repose pour plus des deux tiers des logements sur la densification. La commune souhaite en effet poursuivre la croissance de sa population afin de maintenir un bon fonctionnement de ses équipements (école notamment), et c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir la création de nouveaux logements, en densification, mais aussi au sein d'une petite extension.** |
| p.12 : forage abandonné | Ce point a été complété dans le diagnostic et modifié dans le rapport de présentation 2.2 |
| Le corps du rapport de présentation devra être complété par le **plan de circulation des engins agricoles et forestiers** (les annexes le comprenant n'ont pas été jointes au dossier arrêté) et la **localisation des sièges d'exploitation sur la commune.** | Favorable |
| Le calcul du taux de rétention sera à affiner.<br>De plus, les incohérences concernant les objectifs de production de logements devront être corrigées (p.18 et 63 du RP 2 notamment : calcul du taux de rétention et objectifs oscillants entre 83 et 91 logements au total). | Favorable : cf ci-avant : les chiffres ont été mis en cohérence et le taux de rétention n'est désormais plus appliqué à la zone 1AU ni au projet sur l'ancienne casse. Ce projet a d'ailleurs évolué et le nombre de logements prévu est à présent inférieur. |
| Le nouveau SRHH a été adopté le 7 mai 2024. Le rapport de présentation devra présenter ces informations relatives au cadrage régional. | Favorable |
| Le document présente les éléments du SRCE (p.22 à 26 et p.69 à 72 – RP 1). Or le projet de PLU ne doit pas seulement prendre en compte le SRCE mais être compatible avec celui-ci. Ce point devra être corrigé dans le rapport de présentation. | Favorable |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| **PCAET : Des justifications plus exhaustives sont attendues concernant cette thématique.** En effet, l'axe 2 du PCAET de la CAMVS « *Vers un territoire durable* » compte des objectifs pouvant trouver leur traduction dans le document de PLU : « *aménager durablement le territoire* », « *inciter à la rénovation et la construction d'un habitat durable* », « *promouvoir une mobilité durable* » et « *améliorer le mix énergétique* ». *Le projet de territoire, au travers de son PADD et du règlement répondent en partie à ces objectifs.* ***Les justifications de la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la CAMVS doivent figurer dans le rapport de présentation.*** | Favorable, cette justofocation est présentée p.69 du RP 2-2. |
| **p.16 et 17 : 2.9.3 - Route à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes** | Favorable |

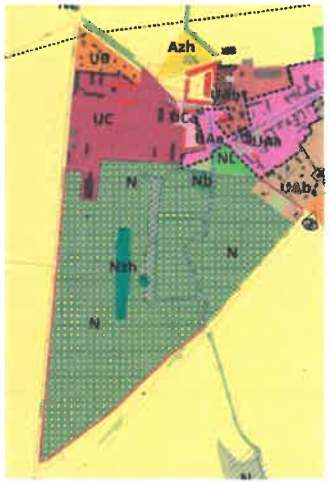
**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P4 de l'avis :<br>Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** sont exposés p.7 du PADD.<br>**Une mise en cohérence devra toutefois être effectuée avec le volet « Justifications » du rapport de présentation, où des objectifs de logements différents sont présentés** (83 et non 90, qui correspond à l'ancien projet).<br>**De même, entre les objectifs démographiques** affichés dans le RP 2 et ceux inscrits dans le PADD (889 au lieu de 900). | Avis favorable. Les chiffres du RP 2-2 ont été corrigés. Le PADD n'a pas vocation à présenter un objectif démographique précis à la dizaine près, c'est pourquoi il est écrit « environ 900 habitants ». |

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| OAP TVB à compléter dans le bourg | Les éléments de la TVB indiqués sur les OAP sectorielles sont ajoutés au texte de l'OAP TVB. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

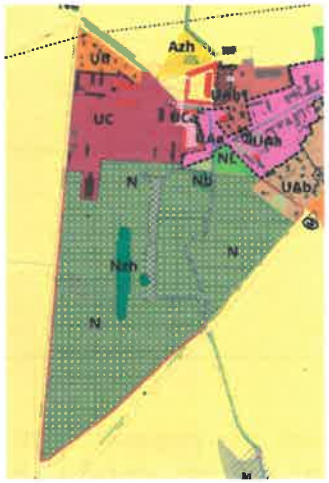
| Observations | Réponse |
|---|---|
| On note également qu'une large partie Sud de la zone UC est repérée comme un élément constitutif de la trame verte à préserver. Cet espace ne pourra donc a priori pas accueillir de nouvelles installations et constructions. | Après vérification, il y a une parfaite concordance entre le zonage N au Sud-Est du Logis (zone UC) et les espaces à protéger au sein de l'OAP TVB, il n'y a donc pas lieu d'ajouter de protections au plan de zonage ou de modifier l'OAP TVB.<br> <br>OAP TVB dans le PLU arrêté<br>  <br>plan de zonage du PLU arrêté |
| Par conséquent, il n'est pas cohérent de prévoir des espaces de jeux sur les zones humides et de collecte d'eaux pluviales dans des mares naturelles. | Avis favorable (retiré). |
| l'orientation A-3 interdisant le changement d'affectation des parcelles repérées comme prairies permanentes n'est pas permise par le code de l'urbanisme. Un autre moyen de préservation de ces espaces devra être mis en oeuvre. | Avis favorable (l'orientation est transformée en recommandation). |
| OAP thématique pour la prise en compte du développement durable | La commune souhaite maintenir ces orientations qui sont avant tout des recommandations pour améliorer la durabilité de l'habitat. Concernant les principes relatifs à la biodiversité, place de la nature, ils sont déjà détaillés dans l'OAP TVB |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| OAP de secteur dite « Cœur de bourg » ou « rue de Meaux » et OAP Pré d'Andy Sud | Il n'est pas souhaitable d'indiquer l'implantation des futurs bâtiments pour ne pas figer l'aménagement futur, cela pourrait bloquer inutilement de futurs projets. Les grands principes en termes de paysage sont déjà fixés dans l'OAP. Il sera indiqué que la commune souhaite principalement des logements individuels (cf ci-avant). |
| OAP dite « Projet de centrale photovoltaïque » | Il n'est pas possible de modifier les orientations de cette OAP qui a été créée dans le cadre d'une procédure antérieure. En effet, un permis a été accordé sur la base de cette OAP, et la modification de celle-ci induirait une incohérence avec le permis accordé. Avis favorable pour modifier le titre « schéma d'orientations, retirer : « *imposées* » |
| p.15 : Concernant les OAP, il serait utile de mentionner que les secteurs « Coeur de bourg » et « Pré d'Andy Sud », futurs secteurs d'habitat, sont **concernés par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles** et que les constructions à venir devront respecter les règles de construction prévues par la loi ELAN. | Favorable |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

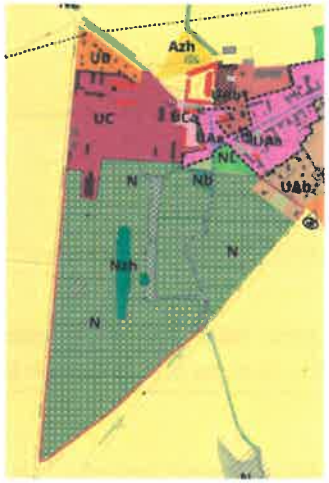
**Documents graphiques**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P6 de l'avis : secteur d'implantation des constructions sur une partie de la zone UB. Or, ce secteur n'est pas signalé dans le règlement écrit et n'est pas justifié dans le rapport de présentation. | Ce secteur est déjà justifié dans le rapport de présentation p.38 (chapitre V A). Il est établi au titre de l'article L.151-17 du CU, comme indiqué au plan de zonage. Il n'a à ce titre pas besoin d'être mentionné au règlement. Cependant, il pourra être signalé à titre de rappel. |
| P6 de l'avis : le cimetière est une zone considérée réglementairement comme urbanisée. Ainsi, il n'a pas à figurer en zone NL, d'autant plus que le règlement écrit n'est pas adapté (*Art. 1-2, en zone NL)* | Conformément à la demande de la DDT lors de la CDPENAF, le cimetière est reclassé en zone U. |
| Le Sud-Est de la zone UC est repéré dans l'OAP trame verte et bleue comme étant un espace à préserver, il serait opportun d'identifier des espaces verts protégés sur ce secteur. | Après vérification, il y a une parfaite concordance entre le zonage N au Sud-Est du Logis (zone UC) et les espaces à protéger au sein de l'OAP TVB, il n'y a donc pas lieu d'ajouter de protections au plan de zonage ou de modifier l'OAP TVB.<br> <br>OAP TVB dans le PLU arrêté<br>  <br>plan de zonage du PLU arrêté |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| L'espace vert identifié en EVP sur le plan de zonage, au sein de la zone UB n'est pas référencé comme faisant partie de l'espace urbanisé de référence (p. 66 – RP 2). Il est donc demandé à ce qu'il soit classé en zone N et non en U. | La commune ne souhaite pas classer en N une portion de ce lotissement, qui constitue une parcelle unique gérée en copropriété horizontale, cela semble juridiquement compliqué. De plus, cet espace est déjà sanctuarisé par une protection au titre de l'article L.151-23 du CU, induisant une inconstructibilité forte, et qui ne serait modifiable que par une révision générale du PLU. |
| La lisière de protection concernant le massif boisé de plus de 100 ha, située au Sud de la commune concerne le boisement présent sur Maincy. Toutefois le boisement situé sur la parcelle 0C 0124 et les parcelles voisines appartient à ce massif de plus de 100 ha. La lisière représentée sur le plan recouvre ledit boisement. **Il conviendra de rectifier son positionnement afin de le contourner. (p.11 de l'avis)** | Favorable. |
| Remarques de forme<br>Les mares, plans d'eau et cours d'eau sont représentés. Un figuré plus distinct pour les cours d'eau aiderait cependant à la lecture.<br>Les figurés représentant les « murs remarquables » et « le recul des constructions par rapport à la voirie » sont très proches et induisent en erreur. Une distinction plus nette entre ces deux motifs est vivement conseillée.<br>Les SUP (ici d'hydrocarbures et de gaz) n'ont normalement pas à figurer sur le plan de zonage. Elles doivent être reprises dans les annexes du PLU. | Favorable |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| 2.3.2 p. 11<br>Des espaces verts protégés sont également repérés au sein des zones urbaines. Comme cela a pu être évoqué auparavant, **il serait opportun de les compléter** dans le Sud-est de la zone UC et dans l'OAP du cœur de bourg. | Après vérification, il y a une parfaite concordance entre le zonage N au Sud-Est du Logis (zone UC) et les espaces à protéger au sein de l'OAP TVB, il n'y a donc pas lieu d'ajouter de protections au plan de zonage ou de modifier l'OAP TVB.<br> <br>OAP TVB dans le PLU arrêté<br>  <br><br>plan de zonage du PLU arrêté<br><br>Au sein de l'OAP cœur de bourg, il s'agit de végétation spontanée, de friche, il n'y a pas d'arbre de valeur écologique importante (taillis). De plus, un coefficient d'espace vert est déjà imposé dans le règlement sur cet espace et l'OAP précise des mesures d'insertion paysagère à prévoir. |
| P.13 Toutefois, la question de la mise en œuvre réglementaire du développement des liaisons douces se pose. En effet, le projet de PLU ne prévoit aucun emplacement réservé prévoyant la réalisation de ces liaisons. | Par rapport au plan de développement des liaisons cyclables de l'agglomération, une voie a déjà été réalisée et celle vers le Nord n'est plus à l'ordre du jour selon la commune. Il n'y a donc pas lieu de prévoir d'emplacements réservés en la matière. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| p. 15 Risque inondation et remontées de nappe : Le règlement prend notamment en compte ce risque (Article 8 – p.8), en déconseillant la création de caves en zone UA. Au vu de la cartographie, **il semble toutefois que la zone UA ne soit pas la seule à être impactée par le risque.** | La commune est favorable à étendre cette disposition à l'ensemble des zones urbaines. |

**Règlement**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P4 de l'avis<br>**Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées (notamment dans l'article 2 de la zone 1AU).** | Ce point est déjà inscrit au règlement de la zone AU et de la zone UA : « En outre, au sein du secteur soumis à OAP identifié aux documents graphiques, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». (articles 1-2). |
| Articles 2-2 : le règlement du PLU ne peut interdire ou exiger un type de matériau. Il doit laisser plusieurs possibilités ou proposer la formule « du type de », « ayant l'aspect de ». Certains éléments sont donc à retirer du règlement et/ou à formuler autrement. | Le seul élément qui pourrait être en cause est le bois imposé pour les annexes, la commune est favorable à ajouter « ou matériau d'aspect similaire ». |
| Articles 3-2 : « *les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives* ». Cette règle ne connaît pas de base légale et **doit donc être supprimée ou reformulée.** | Favorable (supprimé) |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| Articles 2-1 : Pour les abris de jardin, une emprise au sol maximale de 25 m² et une hauteur maximale autorisée de 5 m paraissent largement disproportionnées. De plus, il **est vivement conseillé de repenser la règle suivante, qui permet potentiellement aux garages, annexes et abris de jardin d'atteindre une hauteur de 11 m : « *Pour les garages, annexes et les abris de jardin qui sont dans la continuité de la construction principale, la hauteur maximale autorisée doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale* ». Enfin, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées (art.2-2), l'article 2-1 doit préciser la hauteur maximale au faîtage et à l'acrotère.** | Favorable, les abris de jardin seront limités à 15 m² et 3,5 m de haut<br><br>Sortir les abris de jardin de la règle de construction<br><br>Terrasse : elles seront limitées à 8 m de hauteur à l'acrotère. |
| Il serait opportun, afin d'être en accord avec l'OAP TVB, d'imposer des passages pour la petite faune dans les clôtures au sein du règlement écrit, a minima pour les zones en contact avec les espaces naturels et agricoles. | Cette disposition est déjà prévue en zone N, conformément au code de l'environnement. La commune ne souhaite pas aller au-delà. |
| p.10, Art. 13 et p.12, Art. 14-b : une cohérence devra être recherchée dans le règlement. En effet, l'article 13 stipule : « Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière ». Parallèlement, il est inscrit dans l'article 14 : Constructions à destination de bureaux « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher ».<br>• p.21 : distance : une cohérence devra être recherchée entre cette définition et la règle précisée p.10, Art. 13. | Favorable, ces points ont été clarifiés (exemption pour les bureaux et suppression de la définition de la distance). |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| Remarques sur le règlement des différentes zones (p.7 et 8 de l'avis de l'Etat) | Les demandes sont globalement prises en compte. Les précisions suivantes sont à apporter au regard de ces demandes.<br>UA : la commune estime que 100 m² sont suffisants pour un commerce en centre-bourg. Les entrepôts seront bien limités à 100 m² désormais.<br>La commune souhaite limiter l'imperméabilisation en UA, donc ne veut pas augmenter l'emprise au sol. Elle a donc décidé de passer de 20 à 30 % le coefficient de pleine terre en UA. Il sera en outre planté un arbre minimum par tranche entamée de 200 m² de terrain libre de construction.<br><br>Zone UC : c'est utile de préciser que les changements de destinations sont autorisés, pour préciser que c'est à condition de ne pas générer de nuisances Les commerces de gros et cinémas, ne sont pas autorisés sans conditions dans la zone. Ils sont autorisés sous réserve du 1er §, comme tous les autres commerces<br><br>UI : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont désormais autorisés sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone<br><br>1AU : de petits commerces et équipements sont autorisés afin de permettre de satisfaire aux besoins de futurs habitants si nécessaire (tout petits commerces et équipements VRD par exemple.<br>Zone A : Seules les habitations indispensables à l'activité agricole sont désormais autorisées, et leur emprise au sol a été limitée.<br>La condition concernant les zones A et N était déjà présente au début de l'article 1.2 des zones A et N. Ni le code ni la jurisprudence n'interdisent le renvoi aux règles d'une autre zone (aspect extérieur).<br><br>Zone N : demandes prises en compte, sauf raccordement à la fibre (non utile dans cette zone). |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P.12 : On note qu'en application du SDAGE, le règlement doit exiger une bande inconstructible aux abords des cours d'eau et des mares en zones A et N. Ce point devra être complété. | Favorable, un recul est désormais imposé dans le règlement : « En outre, les constructions, aménagements et imperméabilisation des sols sont interdits :<br>o à moins de 6 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone urbaine.<br>o A moins de 10 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone agricole ou naturelle. » |
| P12 Le règlement écrit devra préciser les règles s'appliquant à la zone Azh, actuellement non réglementée. | favorable |
| P.12 Il est fait état d'un « raccordement au réseau public », or une distinction doit être faite entre le réseau de collecte des eaux usées et celui des eaux pluviales, le réseau étant séparatif. **Ce point devra être corrigé** afin d'éviter de mauvais raccordements et une amplification des dysfonctionnements de la station d'épuration. | favorable |

**Annexes**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| P16 et 17 de l'avis<br>2.9.3 - Route à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes | Les remarques ont été prises en compte |

**Servitudes d'Utilité Publique**

| Observations | Réponse |
|---|---|
| Compléter et modifier la pièce des servitudes : SUP T4 et T5 lorsque le document sera approuvé, SUP I3, SUP I4 ; | Favorable |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## 3. Avis du département de Seine-et-Marne 6 février 2025

Le département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-après.

| Observations | Réponse |
|---|---|
| OAP n°1 (Secteur Cœur de bourg) ; Il conviendra de respecter le retrait de 5m et le site doit comprendre des places de stationnement longitudinales et végétalisées en nombre suffisant afin d'éviter tout report de stationnement. Aucun autre accès motorisé ne sera autorisé depuis la RD 1036. | Le règlement impose déjà du stationnement à l'intérieur de l'opération et interdit le report sur les voies publiques. Un accès unique est imposé par l'OAP. |
| OAP n°2 (Secteur Pré d'Andy sud) ; il conviendra de conserver l'alignement d'arbres existant. Le projet doit inclure une étude de faisabilité pour garantir la sécurité des cyclistes et piétons. | L'alignement d'arbres est protégé et inscrit à ce titre au plan de zonage. L'OAP impose déjà la réalisation d'un cheminement doux, à aménager en concertation avec le Département. |
| OAP n°3 (Projet de centrale photovoltaïque) ; le piquage de sortie doit viser l'anneau du giratoire et non la branche de la RD 1036. L'OAP prévoit un revêtement perméable des accès tandis que le permis prévoit un revêtement en grave calcaire avec un enduit superficiel en gravillon silico-calcaire. | Le département a déjà émis un avis sur le projet (DPEMC et PC), et le porteur de projet a déjà tenu compte des demandes du Département. Le projet est en cours d'aménagement (coup parti). Il n'est donc pas opportun de modifier l'OAP à ce stade. |
| Classification du réseau viaire ; il est demandé de rectifier la description du réseau routier en ajoutant la RD 471 parmi les voies principales de transit. | Favorable (diagnostic) |
| Des erreurs sont également relevées dans la description du réseau viaire et les servitudes d'alignement (voir page 5 de l'avis) | Favorable |
| Règlement (voir page 6 de l'avis) : Concernant les RGC, un **retrait de 75 mètres** par rapport aux RD 1036 et 471 doit être **respecté,** et une distance minimale de **100 mètres** doit être **maintenue** par rapport à l'axe de l'A5. | Favorable |
| Par ailleurs, le schéma du PADD (page 15) identifie les routes à grandes circulations telles que la RD 1036 et l'autoroute AS. La **RD 471 doit également figurer comme RGC.** | Favorable (texte et carte modifiés). La RD 471 n'est toutefois pas identifiée comme créant une coupure forte sur le territoire, à l'instar de la RD 1036. |
| La notion de surface perméable n'est pas présente dans l'article 14 relatif au stationnement.<br>p.5 : les aires de stationnement doivent également **intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration ou l'évaporation des eaux.** | La commune ne souhaite pas aller plus loin en la matière. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| Agriculture et forêt ; Une limite fixée à 15m est recommandée en termes de hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole en zone A. | La commune souhaite laisser plus de souplesse aux bâtiments agricoles. |
| Biodiversité ; il est recommandé de préconiser la plantation d'un arbre pour 3 places de stationnement dans le règlement écrit des différentes zones.<br>Pour justifier le remplacement d'une ombrière solaire, un arbre à large canopée sera préféré.<br><br>Dans le règlement écrit, pour l'ensemble des différentes zones, les parties relatives aux clôtures ne contiennent aucune règlementation favorisant le passage de la petite faune.<br><br>Les coefficients de pleine terre pourraient être réévalués : 50 % au lieu de 30 en UB, et en prévoir en zone UI. | La commune souhaite rester sur un ratio de 1 pour 4.<br><br>Le règlement a l'obligation de tenir compte des ombrières solaires car elles sont imposées par le CCH dans certains cas.<br><br>La zone N comprend déjà cette règle.<br><br>favorable : 40 % en UB, 20 % en UI + 1 arbre pour 200 m² de terrain libre en UA, UB et 1AU |

## 4. Avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France 31 janvier 2025

La CA émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous.

| Observations | Réponse |
|---|---|
| La CA demande que seules soient repérées sur le plan de zonage, les zones humides avérées (de classe A). Elle demande également que le schéma des circulations des engins agricoles soit complété afin qu'il répertorie toutes les voies empruntées par les engins agricoles. | Le PLU a l'obligation de matérialiser les zones de classe B, conformément au SDAGE notamment.<br>Le schéma a été réalisé en concertation avec les agriculteurs, qui n'ont pas identifié d'autres itinéraires. La CDPENAF n'a pas soulevé de souci par rapport à la complétude de ce schéma. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## 5. Avis de la CCI de Seine-et-Marne datant du 13 janvier 2025

La CCI de Seine-et-Marne émet un avis favorable avec une remarque.

| Observations | Réponse |
|---|---|
| La CCI Seine-et-Marne recommande de ne pas autoriser les constructions à destination de commerce et d'activités de service en UB. A minima, une autorisation jusqu'à 50 m² de surface de plancher en UB, comme cela a été fait en zone 1AU, peut être admise. | Favorable : limiter à 50 m² les commerces en zone UB. |

## 6. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat datant du 3 décembre 2024

La CMA de Seine-et-Marne émet un avis favorable sans observations.

## 7. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 7 mars 2025

La MRAE émet neuf observations.

| Observations | Réponse |
|---|---|
| (1) L'Autorité environnementale recommande de classer le secteur « Pré d'Andy Sud » en urbanisation différée et de ne prévoir son ouverture à l'urbanisation qu'après réalisation de l'ensemble des logements prévus en densification. | Ce n'est pas le souhait de la commune, car l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique qu'elle s'est fixé. De plus, le secteur « cœur de bourg » sera sans doute plus compliqué à mettre en œuvre du fait de la présence de plusieurs propriétaires fonciers. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| | |
|---|---|
| (2) L'Autorité environnementale recommande de caractériser plus finement l'état initial de l'environnement et les enjeux des secteurs de projet et de définir, sur la base de cette analyse consolidée, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences potentielles évaluées. | Le rapport de présentation du PLU présente déjà l'inventaire des habitats naturels, de la faune et de la flore sur le territoire. Cependant, aucun inventaire faune flore n'a été réalisé sur les deux secteurs de développement de l'habitat, puisqu'il s'agit d'une zone agricole cultivée d'une part, et de jardins particuliers d'autre part, donc d'espaces anthropisés où la richesse écologique est très limitée. Toutefois le site GEONAT'IDF a été consulté afin de mentionner les éventuels taxons identifiés sur chacun des sites à enjeux (aucune taxon identifié). Aucune incidence sur des espèces protégées n'est donc identifiée. |
| (3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier et présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU arrêté, et notamment concernant les trois secteurs d'aménagement faisant l'objet d'OAP. Elle recommande également de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires. | Les solutions de substitution envisagées sont déjà présentées p.56 du RP 2-2. Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les incidences sur l'environnement des sites retenus pour le développement de l'habitat, ainsi que leurs caractéristiques principales, sont déjà présentées dans le rapport de présentation (pièce 2-2). S'agissant du projet photovoltaïque, il s'agit d'un « coup parti », le permis ayant déjà été accordé suite à une DPEMC du PLU, pour laquelle la MRAE a déjà donné un avis et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale présentant les différentes variantes étudiées. |
| (4) L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au rapport environnemental l'étude du secteur devant accueillir une centrale photovoltaïque et faisant l'objet d'une OAP sectorielle dédiée et d'apporter les éléments de réponse ou de prise en compte des recommandations émises par l'Autorité environnementale dans ses précédents avis. | La réponse à l'avis de la MRAE sur la DPEMC du PLU a été annexée au PLU. |
| (5) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2013 présenté par le dossier en intégrant l'artificialisation de 2,46 ha d'espaces agricoles indiquée par le Mos. | Comme expliqué p.8 du rapport de présentation (pièce 2-2), cette artificialisation est antérieure à 2013 : la zone d'activités a été aménagée avant 2013, comme le montre la photo aérienne datant d'août 2012. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| | |
|---|---|
| (6) L'Autorité environnementale recommande de surseoir à l'urbanisation du secteur de l'OAP « Pré d'Andy Sud » jusqu'à la réalisation complète des possibilités de réalisation de logements en densification. | Ce n'est pas le souhait de la commune, car l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique qu'elle s'est fixé. De plus, le secteur « cœur de bourg » sera sans doute plus compliqué à mettre en œuvre du fait de la présence de plusieurs propriétaires fonciers. |
| (7) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'artificialisation de 4,7 ha d'espaces agricoles engendrée par la réalisation de la centrale photovoltaïque parmi les incidences de la mise en œuvre du PLU révisé, et définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation de cette artificialisation. | S'agissant du projet photovoltaïque, il s'agit d'un « coup parti », le permis ayant déjà été accordé suite à une DPEMC du PLU, pour laquelle la MRAE a déjà donné un avis et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale présentant les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation de cette artificialisation. La réponse à l'avis de la MRAE sur la DPEMC du PLU sera annexée au PLU, afin de montrer les évolutions apportées au projet suite à cet avis. |
| (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de l'état initial du secteur de l'OAP « cœur de bourg », et sur cette base d'évaluer les incidences potentielles de l'aménagement projeté sur la biodiversité afin de définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, de ces incidences à intégrer aux prescriptions du projet de PLU. | Le rapport de présentation du PLU présente déjà l'inventaire des habitats naturels, de la faune et de la flore sur le territoire. Cependant, aucun inventaire faune flore n'a été réalisé sur le secteur cœur de bourg puisqu'il s'agit de jardins particuliers, donc d'espaces anthropisés où la richesse écologique est très limitée. Toutefois le site GEONAT'IDF sera consulté afin de mentionner les éventuels taxons identifiés sur chacun des sites à enjeux. Le cas échéant, les incidences sur d'éventuelles espèces protégées et les mesures correspondantes seront présentées. |
| (9) L'Autorité environnementale recommande de définir à l'échelle du territoire communal une stratégie de développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle en s'appuyant sur un diagnostic des déplacements sur la commune et une analyse des besoins des habitants. | Le PLU intègre déjà cette thématique dans le diagnostic et le PADD, en évoquant notamment les projets développés par la CAMVS en termes de liaisons cyclables. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## 8. Avis de la DRAC datant du 26 novembre 2024

| Observations | Réponse |
|---|---|
| En ce qui concerne les règles d'urbanisme, la proposition de règlement appelle les ajouts et rectifications visibles sur en pages 1 et 2 de l'avis : toitures, façades, clôtures,... | La commune souhaite que les ABF puissent émettre des prescriptions adaptées à chaque projet dans le cadre des permis soumis à leur avis, mais ne souhaite pas graver dans le marbre du PLU des prescriptions contraignantes qui ne relèvent pas de la politique qu'elle souhaite mener. De plus, selon la jurisprudence, le PLU ne peut pas imposer de matériaux dans son règlement. Seules 20 maisons environ sur le village sont comprises dans le périmètre ABF. |
| En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, il serait souhaitable de repérer et de protéger dans le PLU certains éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir les sites mentionnés page 2 de l'avis). | L'église, les ponts et le lavoir sont déjà protégés et identifiés au plan de zonage. En outre, un périmètre de bâti ancien protégé au titre de l'article L.151-19 a été défini, il englobe tout le bâti ancien du vieux Saint Germain et bénéficie à ce titre de dispositions règlementaires visant sa préservation. |

## 9. Avis de la région Île-de-France datant du 19 mars 2025

« Votre projet de PLU respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire. Je relève que le projet de PLU vise à maitriser la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui reste dans les capacités permises par le schéma directeur régional. Il privilégie la densification du tissu urbain tout en veillant au respect de l'identité rurale de la commune. Il porte également une ambition notable en matière de construction de logements et devrait répondre aux besoins locaux de logements de petites tailles et aidés.»

| Observations | Réponse |
|---|---|
| OAP sur l'installation de panneaux photovoltaïques, le classement en A de la zone, en s'assurant que le projet final relève bien de l'un des deux cas cités page 4 de l'avis, pourrait être plus cohérent. | Il s'agit d'un coup parti, le Permis ayant déjà été accordé suite à la DPEMC du PLU approuvée en 2022. Il n'est pas opportun de modifier le zonage pendant les travaux qui sont en cours. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## 10. Avis de Seine & Marne environnement datant du 17 décembre 2024

Seine & Marne environnement émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-après.

| Observations | Réponse |
|---|---|
| OAP Trames Verte et Bleue ; il serait intéressant d'ajouter davantage d'informations sur la trame noire de la commune et sur la mise en place de la gestion différenciée. Concernant l'orientation à l'échelle de la construction, nous vous proposons d'ajouter un encart sur l'intérêt de la prise en compte de la biodiversité lors de travaux de rénovation énergétique. | Favorable. Les OAP seront complétées notamment au sujet de la trame noire. |
| **Règlement**<br>Au sein de la partie « principes généraux », ajouter « Vérifier la présence ou non d'espèces protégées lors de la restauration de bâtiments anciens, en s'appuyant notamment sur le guide technique réalisé par la LPO « Rénovation du bâti et biodiversité, paru en 2024 » | La commune ne le souhaite pas. |
| Au sein du tableau « Alignements d'arbres, haies et arbres marquant le paysage », préciser qu'en cas de nécessité de suppression d'un de ces éléments, « *il est nécessaire de vérifier en amont la présence ou non d'espèces protégées dans les cavités et d'intervenir pour la coupe ou les travaux en respectant le calendrier d'activités des espèces.* | La commune ne le souhaite pas. |
| au sein de ce même tableau pour la partie qui concerne les « espaces verts », nous vous proposons de reformuler comme ci-après « *les aires de jeux et de sports de nature perméable **ET** végétalisée* » | Favorable |
| Inconstructibilité sur au moins 5 m des berges | Favorable |
| Libre circulation de la petite faune. Nous vous proposons d'étendre cette réglementation sur l'ensemble des zones en intégrant la formulation suivante : « *Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) est conseillé pour favoriser la libre circulation de la petite faune* » ou dans le cas des murs « *Il est conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune* ». | La commune ne le souhaite pas. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## 11. Avis de la CDPENAF – 17 avril 2025

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le projet de PLU de la commune de Saint-Germain-Laxis, avec les remarques suivantes :

| Observations | Réponse |
|---|---|
| - élaborer un règlement associé au secteur AZH ; | Favorable (cf avis de l'Etat) |
| - faire figurer les bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau ; | Elles ont été mentionnées dans le règlement (cf avis de l'Etat) |
| - faire figurer les lisières de massifs boisés : une prolongation du boisement au sud de la commune est à intégrer dans le périmètre de la lisière du massif, en le contournant ; | Favorable (cf avis de l'Etat) |
| - préciser le règlement du secteur Na en étant plus restrictif sur les destinations et usages possibles | Les destinations listées dans le règlement correspondent à l'usage actuel du site. |
| - reclasser le cimetière en zone U ; | favorable |
| - quelques boisements sont zonés en A, ils sont à reclasser en N. | favorable |
| - inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, soit dans le Règlement, soit dans un document annexe appelé cc Schéma Directeur d'Éclairage (SDE). | Favorable. Les OAP sont complétées au sujet de la trame noire. |

## 12. Avis de APRR– 2 juin 2025 (hors délai)

| Observations | Réponse |
|---|---|
| **Prescriptions graphiques :** l'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé est toujours concernée par l'identification ponctuelle de secteurs d'intérêts écologiques à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (alignement d'arbres, mares, plans d'eau et cours d'eau qui empiètent sur l'infrastructure autoroutière).<br>Nous rappelons que ces prescriptions règlementaires attachées à ces protections peuvent remettre en cause la gestion ou le développement du réseau autoroutier au sein même et à proximité du DPAC, pour permettre son entretien, son développement ou la sécurisation des usagers. | Ces protections sont nécessaires au regard de la préservation de la TVB et de la compatibilité du PLU avec le SRCE. Néanmoins, une souplesse sera ajoutée dans le règlement, dans le cadre de la gestion du réseau autoroutier et ferroviaire. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

| Observations | Réponse |
|---|---|
| **Prescriptions règlementaires**<br>- aspect et de perméabilité des clôtures en N / sécurisation des usagers des axes autoroutiers<br>- loi Barnier bien prise en compte<br>- Le règlement prévoit également que les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations. Ces obligations pourraient être écartées pour les ouvrages autoroutiers dans le sens où ces dispositions peuvent être incompatibles avec la vocation de nos aires et les surfaces allouées. | Favorable pour exempter les aménagements liés au domaine autoroutier des règles concernant les clôtures.<br>NB : suite à la demande du **Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM) lors de l'enquête publique (voir ci-après), l'emprise et les abords de la voie ferrée et de l'A5 ont été classées en Npv. Ce secteur est exempté des règles concernant le traitement environnemental.**<br><br>L'aire de péage est classée en zone UR, où aucune règle n'est imposée concernant les plantations. |

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## II. Réponses suite à l'avis du commissaire enquêteur

### 1) Observations du public

- M. Pereira Georges, Mme Pattew et son fils : réduire le périmètre de l'OAP centre-bourg, ne souhaitent pas être intégrés à l'OAP.
- M. Guenot : réduire le périmètre de l'OAP.

**Réponse** : La commune y est favorable.

**Mme Bourdon et M. Celeste** : ER 1 (procédure de bien sans maître) :
Quel est l'intérêt de créer des LLS dans la commune et des équipements sportifs (gymnase).
Prêts à faire l'acquisition des terrains.
Il y a déjà un gymnase.
Proximité de l'église – problème de cohérence architecturale
+ virage : enjeux de sécurité.

**Réponse** : la mise à disposition du gymnase pour les activités sportives de la commune est au bon vouloir du logis qui le prête, mais c'est une propriété privée.
Cela pourrait s'arrêter du jour au lendemain.
Le gymnase du logis n'est pas en bon état, des travaux sont prévus.
La commune a besoin de prévoir des logements aidés pour faciliter le financement d'un équipement sportif.
La commune sera vigilante dans le cadre du permis sur la cohérence architecturale avec l'église et sur l'accès pour garantir une sécurité optimale.

**M. Hanneton (mitoyenneté avec l'ancienne casse) :**
Réponse : pas de projet précis sur le site de l'ancienne casse, le règlement de la zone UAb1 s'applique en termes de distances par rapport aux limites, hauteur, stationnement...
La dépollution sera imposée par la commune. Pas de densité imposée, pas de logements sociaux imposés.
La station d'épuration est prévue pour 1000 habitants donc il y a de la marge.

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

**Le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM) (le 19/06/2025)**

« Dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU, nous souhaitons porter l'avis suivant mettant en avant les terrains situés entre la LGV et l'autoroute que le projet de PLU prévoit d'inscrire pour leur grande majorité en zonage naturel (N) et une petite partie en A.
Notre société d'économie mixte a été créée par le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne pour accompagner la transition énergétique sur le département en portant ou en accompagnement l'émergence de moyens de production d'énergie renouvelable.
Les terrains situés entre la LGV et l'autoroute, nous semblent particulièrement propices au déploiement d'une centrale solaire photovoltaïque par leur absence de conflits d'usage avec d'autres activités, une disponibilité foncière sur une zone déjà bien anthropisé et une insertion paysagère facilité. Par ailleurs, les réseaux à proximité permettent le raccordement d'une telle installation. Une première analyse de notre part montre un potentiel sur la zone de près de 10 MWc de puissance soit le double de la puissance actuellement en déploiement à l'entrée de l'autoroute.
La révision actuelle du PLU pourrait laisser une possibilité à un projet de se mettre en place en inscrivant la zone en $N_{PV}$ comme les terrains situés juste au Nord, à l'entrée de l'autoroute actuellement en chantier pour un projet similaire (la fin de l'avis liste les parcelles concernées, cf PV de synthèse)».

**Avis favorable de la commune pour reclasser les abords de l'A5 et de la voie ferrée en secteur Npv.**

**M. Guenot**
Règlement : le long de la RD 1036 : imposer 7 m de recul : la commune y est favorable
Observation concernant article 6 : défavorable
Velux en façade sur rue : les interdire en UAa comme dans l'ancien règlement ? : la commune est d'accord.
Protection des abords de l'église : le centre ancien est déjà protégé au titre de l'article L.151-19 du CU.

### 2) Avis du commissaire enquêteur

Suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sans réserve ni recommandation.

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 06 03/NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS
1 Place Emile Piot
77950 SAINT-GERMAIN-LAXIS

# Arrêté N° 2025-24 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS Du 19 Mai au 20 Juin 2025

## Le Maire,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-9 et suivants ;

**VU** le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25 ;

**VU** le Code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 Février 2008, modifié le 15 juillet 2013 et 04 Juin 2021 ;
Vu l'adoption de la déclaration de projet en date du 04 décembre 2023 emportant mise en compatibilité du PLU ;

**VU** la délibération du conseil municipal, en date du 9 Février 2023 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 1er février 2024 ;

**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 Octobre 2024 et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

**VU** la décision du 13 Novembre 2024 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de MELUN désigne le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant ;

**VU** les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées et par la MRAE, annexés au dossier soumis à enquête ;

## ARRÊTE

### Article 1er – Objet de l'Enquête

**La Commune a engagé la révision de son plan local d'urbanisme par délibération du 9 Février 2023.**

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS.

**Article 2 – Date – durée de l'Enquête Publique et modalités de mise à disposition du dossier au Public**

L'enquête publique se déroulera :

**Du lundi 19 mai 2025 Au 20 Juin 2025 inclus, soit 33 jours**

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public à la :

MAIRIE de SAINT-GERMAIN-LAXIS
1 Place Émile Piot

Les lundis de 15 heures à 19 heures
Les mercredis de 8 heures 30 à 11 heures 30
Les vendredis de 13 heures à 17 heures

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique ainsi qu'il suit :
- en mairie aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit en mairie 1 Place Émile Piot 77950 SAINT-GERMAIN-LAXIS, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique est également accessible par voie dématérialisée sur le site de la commune https://ville-stgermainlaxis.fr rubrique Révision PLU Enquête publique, avec possibilité d'émettre des observations à l'adresse électronique suivante : urbanisme@ville-stgermainlaxis.fr

**Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur**

Monsieur Jean-Luc BOISGONTIER est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de MELUN.
Madame Marie-Hélène SAINTE-LUCE est désignée en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléante par le Président du Tribunal Administratif de MELUN.

Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de la Commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS où toutes observations doivent lui être adressées.

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 06 10:3 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE AR

**Article 4 – Recueil des Observations du Public**

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations du public les :

- Lundis 19 et 26 Mai 2025 de 15 heures à 19 heures
- Lundis 02 et 16 Juin 2025 de 15 heures à 19 heures
- Vendredi 20 Juin 2025 de 13 heures à 17 heures

**Article 5 – Clôture de l'Enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et le registre dématérialisé seront clos par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur examinera alors les observations consignées ou annexées au registre d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Dans la huitaine suivant la réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera, le Maire ou son représentant pour lui communiquer la synthèse des observations et contre-propositions recueillies et l'invitera à produire ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours.

Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire son rapport d'enquête et ses conclusions motivées, avec copie à Monsieur le Président du Tribunal administratif de MELUN.

Après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer, par délibération, sur l'approbation du projet en sa version définitive.

**Article 6 – Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur**

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus pendant un an à la disposition du public à la Mairie de SAINT-GERMAIN-LAXIS et sur le site internet de la commune.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication d'une copie papier de tout ou partie du dossier d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dans les conditions prévues au code des relations entre le public et l'administration.

En sus des exemplaires remis à la commune et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN., une copie de ce rapport et de ces conclusions sera communiquée à Monsieur le Préfet de SEINE-ET-MARNE.

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 06 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

**Article 7 – Mesures de Publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux diffusés dans le Département de Seine-et-Marne désignés ci-après :

- LA RÉPUBLIQUE DE SEINE-ET-MARNE Edition A-B
- LE PARISIEN

Cet avis sera affiché à la Mairie, sur les panneaux d'information légale de la commune et sur le site internet de la commune : https://ville-stgermainlaxis.fr rubrique Révision du PLU Enquête publique.

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

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

**Article 8 – Demandes d'information**

Toute demande d'information concernant la présente procédure doit être adressée à Monsieur le Maire 1 Place Émile Piot 77950 SAINT-GERMAIN-LAXIS ou par mail : urbanisme@ville-stgermainlaxis.fr.

**Article 9 – Notification**

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Préfet de SEINE-ET-MARNE
- Au Président du Tribunal Administratif de MELUN
- Au Commissaire Enquêteur

Monsieur le Maire et Monsieur le Préfet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SAINT-GERMAIN-LAXIS, le 29 Avril 2025

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT GERMAIN LAXIS 77950

Willy DELPORTE

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE
ID : 077-217704105-20241017-2024_27-DE

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
CANTON DE MELUN
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS
77950

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 17 OCTOBRE 2024**

Convocation : 11-10-2024

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 12
Nombre de votants : 14

L'an deux mil vingt-quatre le dix-sept octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de St-Germain-Laxis, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi à la mairie, sous la présidence de Monsieur DELPORTE Willy.

**Présents** : M. DELPORTE Willy, Mme PUEL Catherine, M. GUENOT Nicolas, M. SONTRE Didier, Mme ADAMSKI Marie-France, M. BLANCHE Alain, M. CARDENNE Yves, Mme GUSTAN Jocelyne, Mme JACOB Rolande, M. COUPEY Mathieu, Mme PILLARD Nadia, Mme PRZYSIECKI Valérie.
**Absents excusés** : M. JACQUELOT Claude (pouvoir à M. DELPORTE), Mme PRIMARD Clarisse (pouvoir à Mme PRZYSIECKI).
**Absent** : M. BEN LOULOU David
**Secrétaire de séance** : Mme PRZYSIECKI a été désignée secrétaire de séance.

## DÉLIBÉRATION N° 2024-27

## ARRÊT DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code de l'urbanisme, ses articles, L.101-2, L.151-1 et suivants et R 104-11 et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2

Vu la délibération en date du 9 février 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'un débat a eu lieu le 1er février 2024 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement et les annexes ;

Vu la phase de concertation menée en mairie du 10 Février 2023 au 16 octobre 2024 ;

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le
ID : 077-217704105-20241017-2024_27-DE

03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20241017-2024_27-DE

**Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à sa révision ;**

**Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, par 10 voix pour 1 contre (M. Coupey), 3 abstentions (Mme Pillard, Mme Primard, Mme Przysieki) :**

**Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS tel qu'il est annexé à la présente ;**

**Tire le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;**

**Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :**

- **à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme ;**
- **à la MRAE**
- **aux communes limitrophes qui en ont fait la demande ;**
- **aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.**

**EXTRAIT CONFORME CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE**

**SAINT-GERMAIN-LAXIS, LE 31 OCTOBRE 2024**

**LE MAIRE,**

MAIRIE DE SAINT GERMAIN LAXIS R.F. 77950

**WILLY DELPORTE**

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE
ID : 077-217704105-20230209-2023_001-DE

**DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**
**CANTON DE MELUN**
**COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS**
**77950**

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
## SÉANCE DU 09 FÉVRIER 2023

Convocation 02.02.2023

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Nombre de votants : 13

L'an deux mil vingt-trois, le neuf février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de St Germain Laxis, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi à la mairie, sous la présidence de Monsieur DELPORTE Willy.

**Présents** : M. DELPORTE Willy, Mme PUEL Catherine, M. GUENOT Nicolas, M. SONTRE Didier, Mme ADAMSKI Marie-France, M. BLANCHE Alain, M. CARDENNE Yves, Mme JACOB Rolande, M. JACQUELOT Claude, Mme GUSTAN Jocelyne, Mme PILLARD Nadia, Mme PRIMARD Clarisse, Mme PRZYSIECKI Valérie.
**Absents excusés** : M. COUPEY Mathieu
**Absent** : M. BEN LOULOU David.
**Secrétaire de séance** : Mme PRZYSIECKI a été désignée secrétaire de séance.

## DÉLIBÉRATION N° 2023-01

## PORTANT PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants ;

**VU** les articles L.103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme qui impose la définition des objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**VU** la loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'environnement du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 dite « grenelle II » portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;

**VU** la loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ;

**VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

**VU** le Plan Local d'urbanisme (PLU) de SAINT-GERMAIN-LAXIS opposable approuvé le 20.02.2008, modifié le 15.07.2013 et le 27.05.2021 ;

**VU** l'avis de la commission urbanisme en date du 14.03.2022 ;

**Monsieur le Maire,**

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE
ID : 077-217704105-20230209-2023_001-DE

**PRÉSENTE** au conseil municipal les raisons qui le conduisent à envisager la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Cette révision est rendue nécessaire pour les raisons suivantes :

Le Plan Local d'Urbanisme ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune ; Il est ainsi nécessaire d'envisager une réorganisation de l'espace communal et une redéfinition de l'affectation des sols en vue de préserver la qualité architecturale du village et son environnement. Il importe donc que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable afin de permettre un développement harmonieux de la commune, respectueux de ses habitants.
**EXPOSE** qu'il convient de définir, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation organisée par la commune avec la population, tout au long de la procédure de révision de son document d'urbanisme ;
**PRÉCISE** qu'à l'issue de cette concertation, il en présentera le bilan devant le conseil municipal ;

**CONSIDÉRANT** qu'il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de la procédure de révision générale du PLU et d'arrêter les modalités de concertation ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le maire et en avoir délibéré, **le Conseil Municipal**, à l'unanimité des membres présents et représentés :

**DÉCIDE** de prescrire la révision d'un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme, avec pour objectifs :

- Redéfinir les limites des zones urbaines et à urbaniser en fonction du bâti existant, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires ;
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne porte pas atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine ;
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans le cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique ;
- Assurer la pérennité du patrimoine architectural
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux, en restant dans des proportions modérées ;
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement ;
- Poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent ;
- Mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » et la loi dite « ALUR » ;
- Doter la commune d'un document d'urbanisme numérisé, conforme au standard validé par le conseil national de l'information géographique (CNIG), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

**DÉCIDE** d'organiser la concertation préalable pendant la durée la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) selon les modalités suivantes :

- Informations dans le journal communal, sur panneaupocket et sur le site internet de la commune de SAINT-GERMAIN-LAXIS www.ville-stgermainlaxis.fr
- Mise à disposition d'un registre à la mairie pour consigner les remarques de la population
- Affichage sur les panneaux communaux tout au long de la procédure
- Réunion publique
- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE
ID : 077-217704105-20230209-2023_001-DE

**DIT** que, conformément à l'article L.132-10 du Code de l'urbanisme, les services de l'État seront associés à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) ;

**DÉCIDE** de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L. 132-10 à L. 132-13 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques ;

**PRÉCISE** qu'en application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la commune pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du CU, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'aura eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

**PRÉCISE** que, conformément au Code de l'urbanisme, le projet arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux personnes publiques qui auront demandé à le recevoir, afin d'être en mesure d'émettre un avis ;

**PRÉCISE** que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- d'un affichage en mairie pendant au moins un mois,
- d'une publication dans le journal La République de Seine-et-Marne

**PRÉCISE** que cette délibération deviendra exécutoire dès sa transmission à la Préfecture de Seine-et-Marne et dès l'accomplissement des mesures de publicité citées ci-dessus.

**AUTORISE** Monsieur le maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire à la révision de son document d'urbanisme.

**RAPPELLE** que les crédits destinés au financement des dépenses en découlant seront ouverts au budget à l'article 202.

**DÉCIDE** de solliciter auprès de l'État, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision de son document d'urbanisme.

**PRÉCISE** que la présente délibération sera notifiée par le maire :
- à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne
- à la présidente du Conseil Régional d'Ile de France
- au président du Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- au président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine
- au président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- au président de la chambre de Métiers et de l'artisanat
- au président de la Chambre d'Agriculture
- à la présidente du Syndicat des Transports d'Ile de France STIF
- aux maires des communes limitrophes : Crisenoy, Lissy, Maincy, Moisenay, Montereau-sur-le-Jard, Rubelles.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME AU REGISTRE
ST GERMAIN LAXIS LE 22 FÉVRIER 2023

MAIRIE DE SAINT GERMAIN LAXIS R.F. 77950

LE MAIRE,
WILLY DELPORTE