



Département de Seine-et-Marne

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

Commune de Saint-Germain-Laxis

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2-2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus
Évaluation environnementale



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

SOMMAIRE

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	6
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	7
A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013	7
B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	9
III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	11
A. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCÉNARIO « FIL DE L'EAU »	11
B. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	13
1. LE SECTEUR CŒUR DE BOURG, RUE DE MEAUX	13
2. ZONE 1AU « PRE D'ANDY SUD »	16
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	17
1. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURE POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE	17
2. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	23
3. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	24
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	26
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	26
V. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES	29
A. LE ZONAGE	29
B. LE RÈGLEMENT	39
1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	39
2. TABLEAUX DE SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE	42
3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 1	47
4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	49
5. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	51
6. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	51
7. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	52

8. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	52
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES	53
D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	54

<u>VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTIN RAISONNABLES</u>	55
---	-----------

A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL	55
B. UNE REPOSEE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.	56
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	57

<u>VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u>	58
---	-----------

<u>VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u>	62
--	-----------

A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE	62
1. OBJECTIFS EN TERMES D'INTENSIFICATION URBAINE	62
2. OBJECTIFS LIES AUX CAPACITES D'EXTENSION	62
3. AUTRES ORIENTATIONS DU SDRIF ET DU SDRIF-E EN TERMES DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	64
B. LE PLHI	65
C. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	65
D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	66
E. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	68
F. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	68

<u>IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	70
--	-----------

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	70
1. RESSOURCE EN EAU	70
2. LES RISQUES NATURELS	72
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL	74
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF	74
2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME JAUNE, VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE	77
C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE	80
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE	81
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	81
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	82

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE	83
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	83
2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	84
3. LES NUISANCES	84
4. LA QUALITE DE L'AIR	85
5. L'ENERGIE	86
F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	87
 X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	 89
 XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE	 96
 A. RESUME NON TECHNIQUE	 96
1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL	96
2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	98
3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	109
4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	111
5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	114
B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION	119
C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU	120

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le développement démographique de la commune de Saint Germain Laxis est encadré par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France imposant des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés.

Dans le cadre du SDRIF-E qui a été adopté le 10 juin 2025, à l'horizon 2040, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 13 % de la densité des espaces urbanisés de référence. Cela représente 36 logements à réaliser sur la commune au cours des 15 prochaines années.

La commune de Saint-Germain-Laxis, de par sa proximité avec les pôles urbains de Melun et de Paris, présente une forte attractivité pour les jeunes actifs et les familles. Ainsi, dans les années à venir, avec la raréfaction du foncier disponible en Ile-de-France, la commune peut connaître un développement démographique plus important que les dernières périodes étudiées dans le rapport de présentation 2.1.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la commune a déjà autorisé 28 logements, tous en densification du tissu.

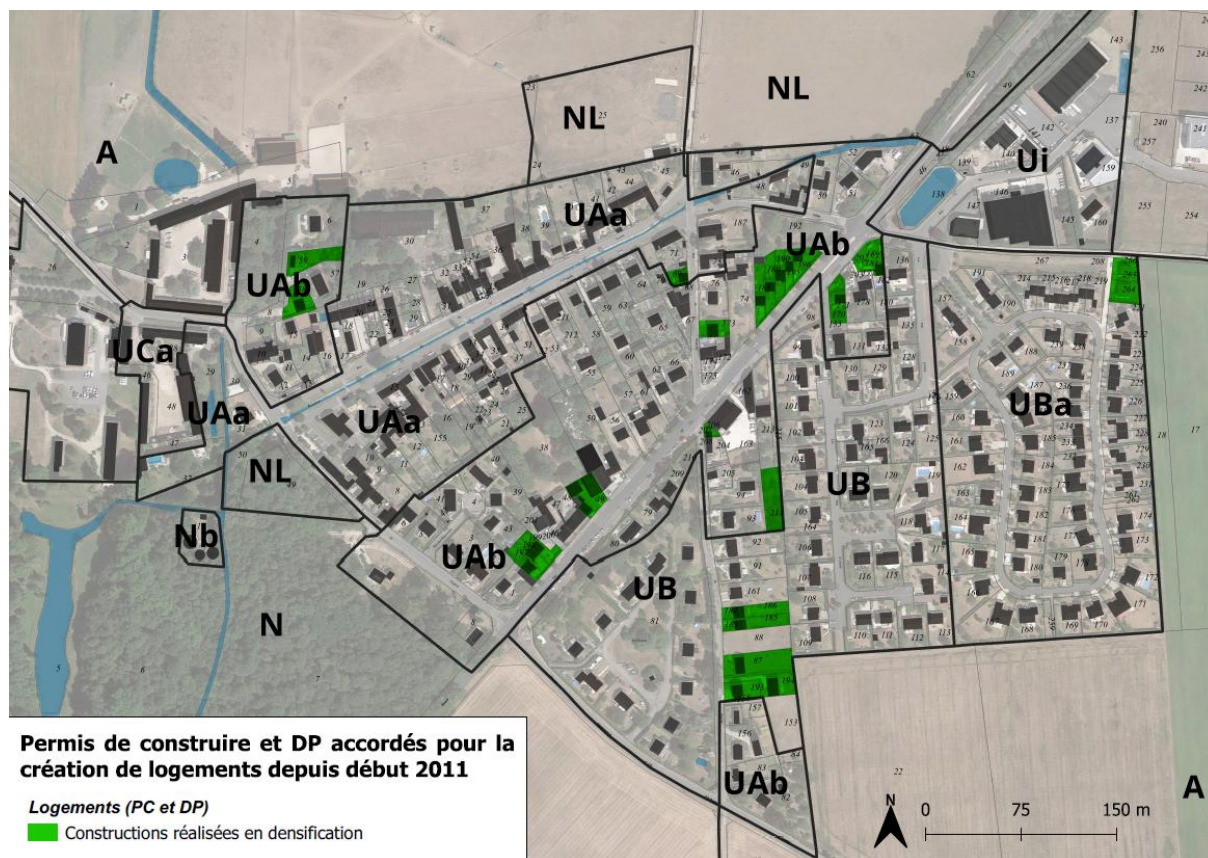
En outre, l'espace urbanisé existant de Saint-Germain-Laxis présente des espaces libres et du bâti pouvant faire l'objet d'une reconversion à vocation d'habitat conduisant spontanément à la réalisation de nouveaux logements par l'intermédiaire de projets privés entraînant ainsi une augmentation prévisible de la population.

En matière d'économie, le territoire a connu ces dernières années une baisse du nombre d'emplois présents (-50 emplois environ depuis 2014, soit 119 emplois en 2020). En 2020, 30,6 emplois pour 100 actifs sont donc disponibles sur la commune, ce qui n'est pas négligeable pour une commune de cette taille. Les emplois sont essentiellement liés aux activités situées au sein de la zone d'activités et à quelques activités diffuses sur le territoire, tels les commerces le long de la rue de Meaux, ou encore les équipements d'accueil (ADSEA, accueil de mineurs étrangers,...).

La zone d'activités est en cours de développement et les activités du Logis sont appelées à se diversifier vers une fonction de formation. Au vu de ce constat, le nombre d'emplois devrait augmenter dans les années à venir.

II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013



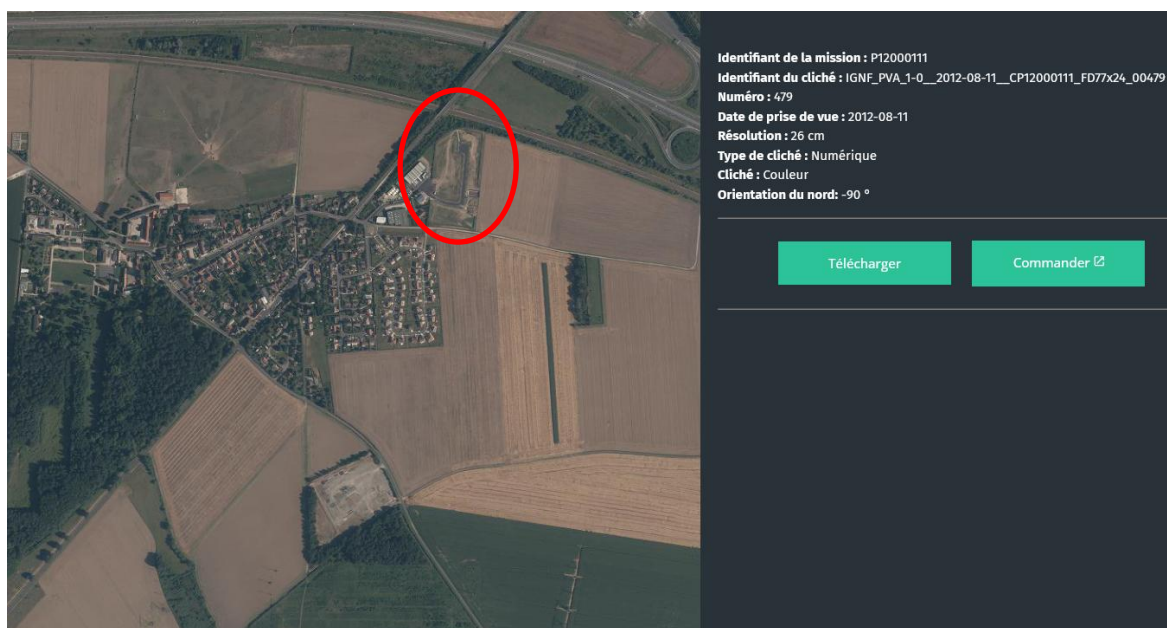
Permis de construire accordés ou en cours d'instruction pour la création de logements entre le 1er janvier 2011 et aujourd'hui

Année	NBRE LGTS INDIVIDUELS	NBRE LGTS COLLECTIFS	Dont	NBRE LGTS SOCIAUX	DENSIFICATION	EXTENSION
2011	1	0		0	1	0
2012	5	0		0	5	0
2013	12	0		0	12	0
2014	2	0		0	2	0
2015	2	0		0	2	0
2016	1	0		0	1	0
2018	1	0		0	1	0
2019	1	0		0	1	0
2021	3	0		0	3	0
TOTAL	28	0		0	28	0

NB : on considère que 2 à 3 ans sont nécessaires entre l'autorisation de construire et la réalisation du logement, c'est pourquoi on étudie les PC autorisés entre 2011 et 2021, qui engendrent la création de logements à partir de 2013 et jusqu'en 2024.

Entre 2013 et 2024, la création de 28 nouveaux logements environ a été réalisée sur la commune. Comme on peut le voir sur la carte ci-avant, ces logements sont situés à l'intérieur du tissu urbain pour la quasi-totalité d'entre eux, 1 à 2 pavillons (au Sud-Est du bourg ayant été construits sur des espaces de prairie.

Quant à la zone d'activités, elle a été aménagée avant 2013, comme le montre la photo aérienne ci-dessous, datant d'août 2012.



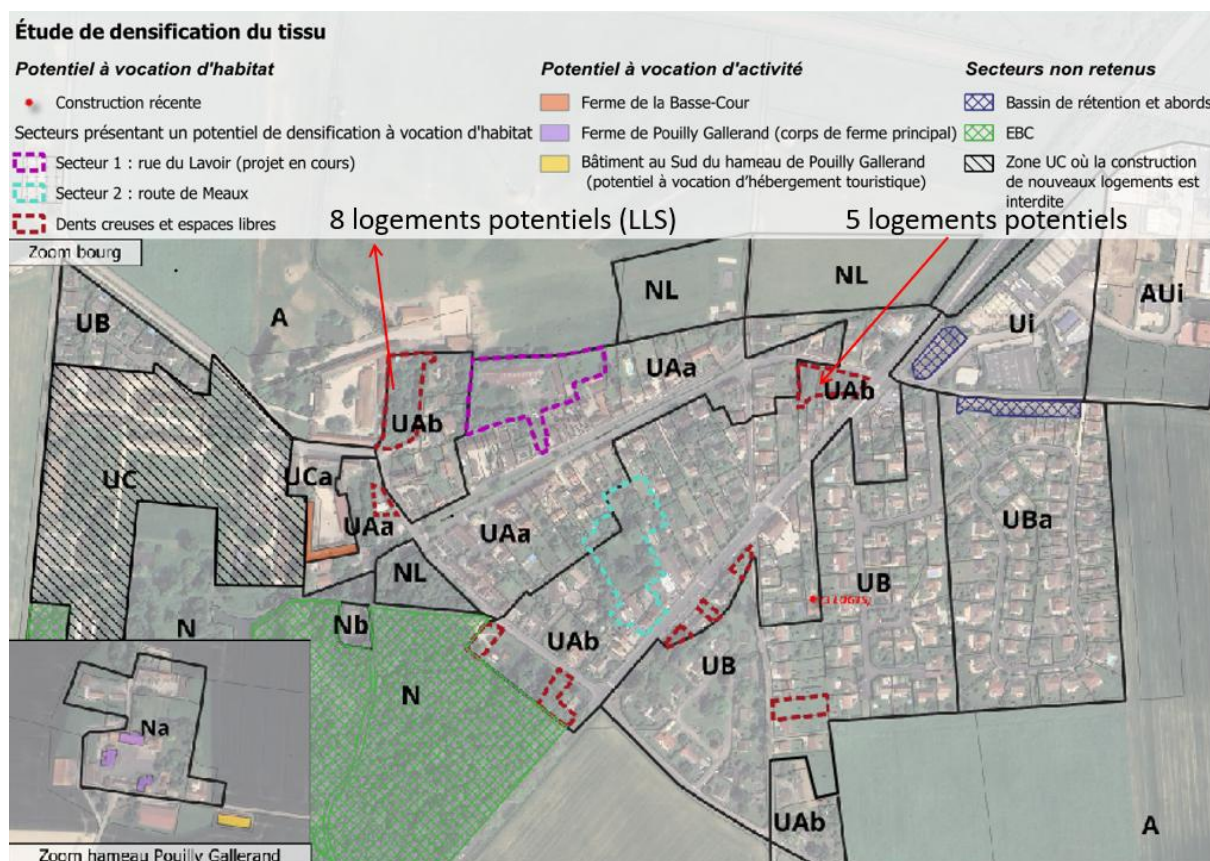
Source géoportail – remonter le temps

Cette zone est d'ailleurs identifiée comme espace artificialisé au MOS 2012 :



B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Saint-Germain-Laxis porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur le bourg présentant une mixité fonctionnelle (habitat, équipement public, activité agricole...). Les espaces dédiés aux équipements ne présentent pas de potentiel de densification à vocation d'habitat. C'est le cas de la zone UC et de la zone NL.



Le potentiel de densification

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune a été évaluée selon les angles suivants :

- Le potentiel de logements en diffus de par leur facilité de mise en œuvre (parcelle ayant fait l'objet de division, accès facilité...)
- Le potentiel de requalification du bâti,
- Les espaces libres.

Sur la carte ci-dessus, on observe qu'il reste quelques espaces de densification potentielle « en diffus ». Ils sont matérialisés par un périmètre en tirets rouges. Ces espaces sont tous actuellement dans l'espace urbanisé de référence (au regard du MOS 2021). **Ils représentent au total 20 logements, dont 8 sur un emplacement réservé au profit de la commune pour réaliser des logements aidés.**

Les fermes sont quant à elles destinées à être pérennes (ferme d'Egreville), ou à être reconverties à vocation d'activité.

Deux grands espaces sont par ailleurs identifiés. Le site de l'ancienne casse (rue du Lavoir, au Nord), sur lequel un projet est en cours pour la réalisation de 18 logements, et le site de la rue de Meaux, soumis à OAP dans le cadre du présent PLU, qui présente un potentiel de 14 logements.

Potentiel de densification	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre total de lgts
Rue du lavoir (ancienne casse, projet en cours)	0,74	25	18
Terrain derrière l'église (hors espace dévolu au gymnase)	0,15	50	8
Logements en diffus	-	-	12
Secteur rue de Meaux	0,62	20 à 25	14
TOTAL (SANS TAUX DE RETENTION)		-	52

Ainsi, l'espace urbanisé de Saint-Germain-Laxis présente un potentiel de 52 logements en densification.

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Depuis 50 ans environ, Saint-Germain-Laxis a connu une croissance démographique en dent de scie, mais la population a globalement augmenté, passant de 407 à 746 habitants en 2023. Le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 100 à 289 sur cette même période.

En matière d'extension de l'urbanisation, la révision du PLU a pour effet de créer une zone à urbaniser située au Sud-Est du bourg. En l'absence de révision, cet espace serait resté à vocation agricole probablement.

La révision du PLU vise aussi à encadrer la densification du tissu. Le scénario fil de l'eau aurait pu conduire à la réalisation de constructions anarchiques causant des troubles dans le fonctionnement urbain et une perte en matière de cadre de vie (stationnement anarchique, voies trop étroites pour desservir les nouvelles constructions, absence d'insertion paysagère des nouvelles constructions....).

Enfin, la révision du PLU soutient le projet de développement d'un parc photovoltaïque par un zonage et un règlement adaptés, créés dans le cadre d'une précédente DPEMC du PLU, et maintenus dans la présente révision. Cela va dans le sens de promouvoir les énergies renouvelables.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu
	Climat	Effets du réchauffement global
Environnement naturel et paysager	Paysage et patrimoine	Possible modification des paysages urbains du fait d'une intensification anarchique du tissu urbain. Dégradation du paysage urbain et du cadre de vie sans protection du parc du château Consommation d'espaces paysagers
	Faune, flore et habitats naturels	Dégradation des espaces naturels sans protection par le PLU

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
	Zones humides	Dégradation des milieux sans protection par le PLU
	Continuités écologiques	Dégradation des corridors boisés sans protection par le PLU
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu
	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu
	Transports et déplacements	Augmentation des problèmes de fonctionnement urbain dus à la densification anarchique des espaces urbanisés.
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu
Santé des populations	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu
	Pollutions	Pas de changement majeur attendu, à part l'accroissement de la pollution atmosphérique due à la densification anarchique et démesurée du tissu urbain.
	Nuisances	Pas de changement majeur attendu, à part les nuisances dues aux problèmes de voisinage dans le cadre d'une densification anarchique et démesurée du tissu urbain.

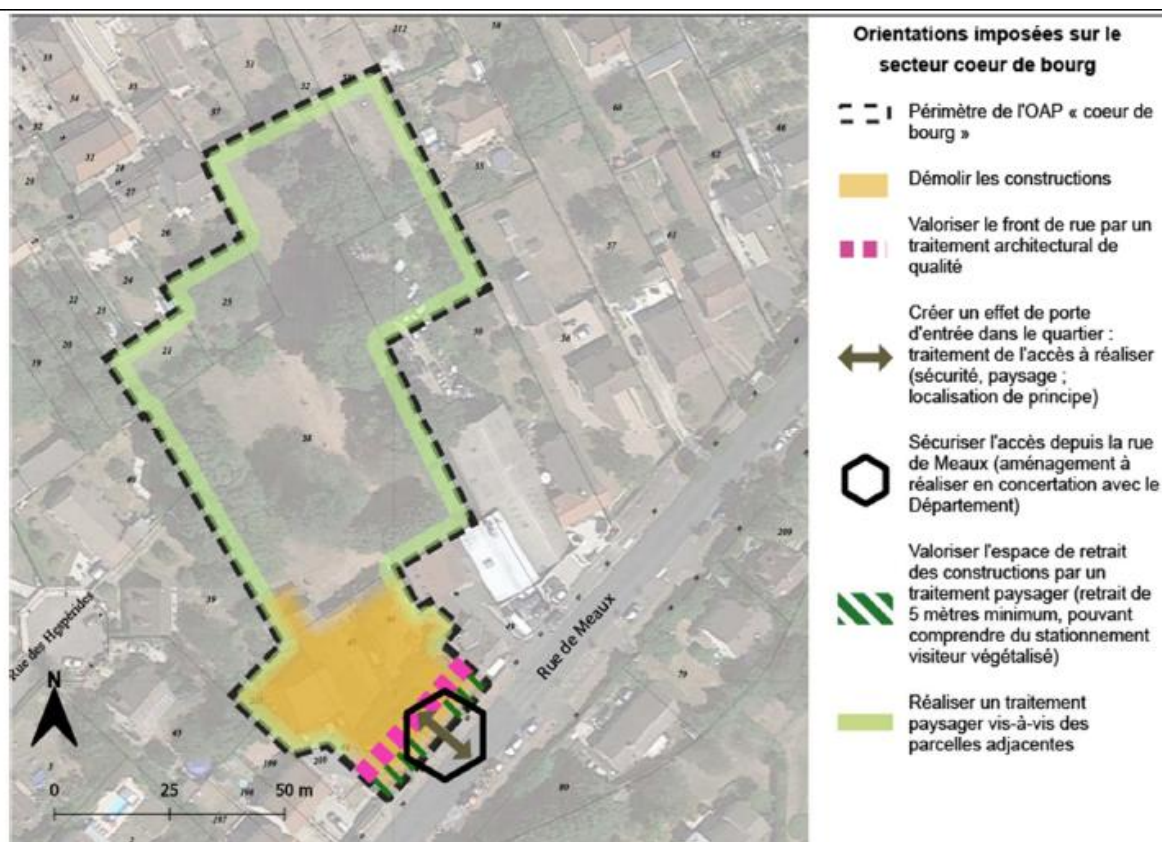
B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

A l'horizon 2030, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Germain-Laxis permet :

- Le développement de l'habitat sur un secteur de jardins au cœur du tissu urbain (secteur rue de Meaux).
- Le développement de l'habitat au sein d'une zone à urbaniser au Sud-Est du bourg.

NB : le secteur Npv (parc photovoltaïque) a été créé dans le cadre d'une précédente procédure, qui a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ce secteur n'est donc pas étudié ici.

1. Le secteur cœur de bourg, rue de Meaux



Localisation et description du site

Le secteur objet de l'OAP Cœur de bourg concerne un espace situé rue de Meaux, d'une surface d'environ 0,62 ha.

Il est actuellement occupé par des activités et habitations en front de rue et par un cœur d'îlot en friche à l'arrière.

Cet espace est ceinturé de constructions à vocation dominante d'habitat. Une densification par opération d'ensemble ou en diffus s'est en effet opérée aux abords de ce cœur d'îlot.

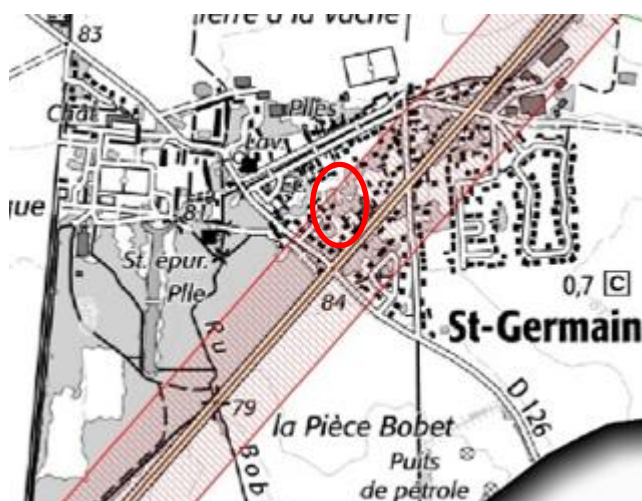
Risques naturels et technologiques

Cette zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

- un aléa moyen lié au retrait gonflement des sols argileux au même titre que l'ensemble du tissu urbain du village,
- un risque de remontées de nappe : zone potentiellement sujette aux inondations de nappes.

Nuisances

Le site est partiellement concerné par le bruit dû à la présence de la RD 636/RD1036 (abords de la rue de Meaux).



En effet, l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit concerne la commune de Saint-Germain-Laxis pour les infrastructures suivantes :

Infrastructures	Distance de protection (en mètre)
Bifurcation de Moisenay	300
Autoroute A 5	250
RD 636/1036 (ancienne RN36)	100
RD 471	30

La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 :

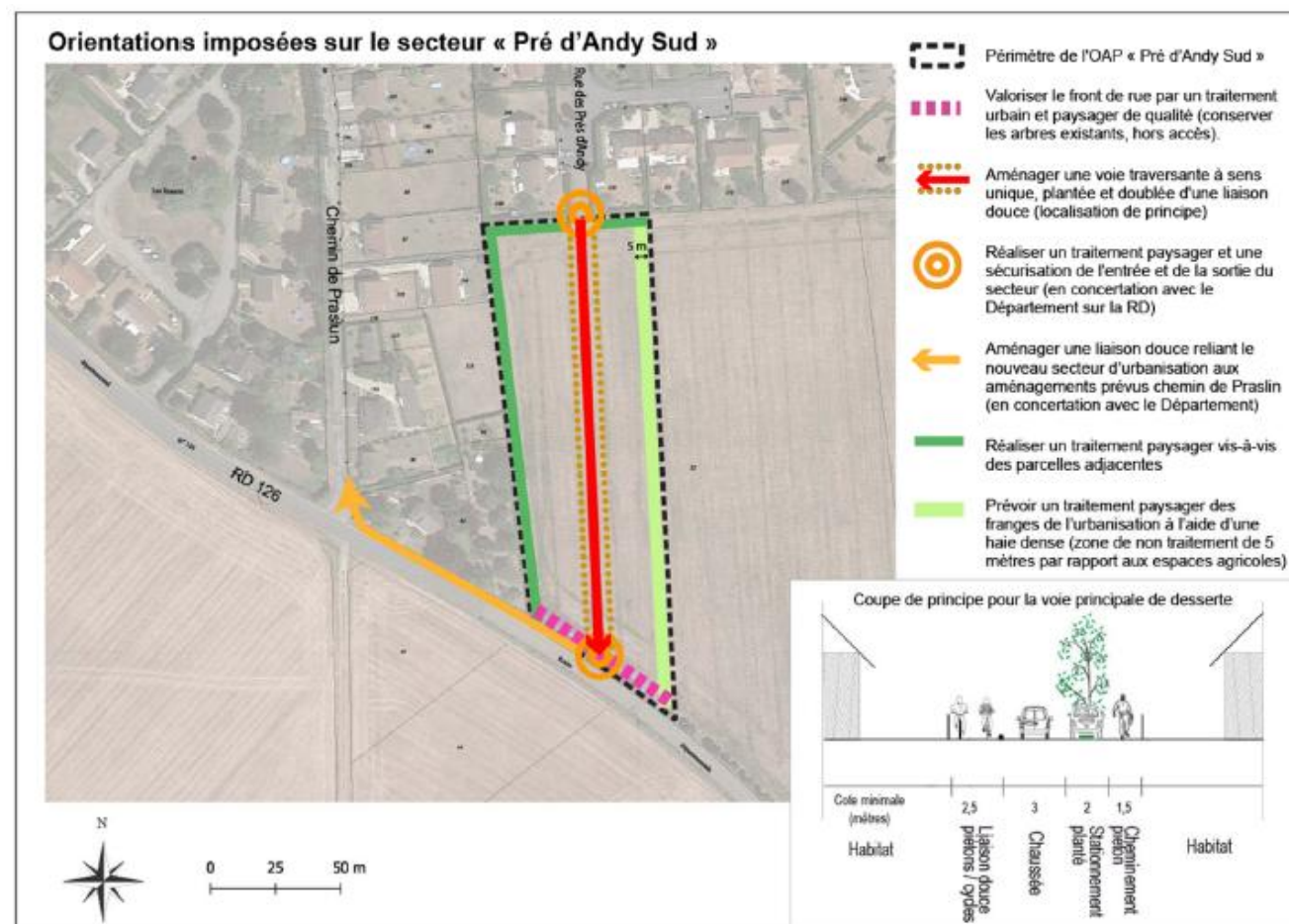
Infrastructures	Distance de protection (en mètre)
TGV ligne Villeneuve St-Georges	300

Les milieux naturels

Le secteur n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

Selon le site GEONAT'IDF, aucun taxon n'a été identifié sur ce secteur.

2. Zone 1AU « Pré d'Andy Sud »



Localisation et description du site

Le secteur « Pré d'Andy Sud » concerne un espace situé aux abords de la RD 126, d'une surface d'environ 1 ha. Cet espace est ceinturé à l'Ouest et au Nord de constructions à vocation dominante d'habitat. Il est actuellement constitué de terres agricoles.

Risques naturels et technologiques

Cette zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan est concernée par les risques naturels et technologiques suivants :

- un aléa moyen lié au retrait gonflement des sols argileux au même titre que l'ensemble du tissu urbain du village,
- un risque de remontées de nappe : zone potentiellement sujette aux inondations de caves,
- un risque de pollution liée à la présence immédiate de terres agricoles cultivées.

Nuisances

Le secteur n'est concerné par aucune nuisance significative.

Les milieux naturels et protections

Le secteur n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF. Selon le site GEONAT'IDF, aucun taxon n'a été identifié sur ce secteur.

Le secteur est concerné par le périmètre de protection de Vaux le Vicomte.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

1. Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique

a) Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Estimation du point mort entre 2021 et 2040

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse une baisse du nombre de logements vacants (levée de vacance correspondant à 4 logements) et un maintien des résidences secondaires à 4 logements à l'horizon 2040. **En effet, le taux de vacance est actuellement de 3 %, ce qui est particulièrement faible, et correspond donc à un taux structurel qui ne peut guère baisser davantage.**

	1999	2009	2014	2020	2040
Ensemble	171	216	257	289	
Résidences principales	161	179	247	276	
Résidences secondaires et logements occasionnels	6	3	2	4	4
Logements vacants	4	34	8	9	5

Le desserrement des ménages

Depuis 2009, la taille des ménages diminue à Saint-Germain-Laxis, passant de 2,77 pers/ménage à 2,67 pers/ménage en 2020. Il est pris pour hypothèse une poursuite de la diminution de cette taille moyenne des ménages à l'horizon 2040 à 2,57 pers/ménage, soit – 0,1 personne par ménage au cours des prochaines années. Cette baisse est relativement faible car la taille des ménages a déjà beaucoup

baissé depuis 2014, et que l'on peut donc estimer que cette commune rurale a donc presque atteint son seuil minimal en termes de taille moyenne des ménages.

En effet, la commune est attractive pour les familles qui s'éloignent de l'agglomération parisienne à la recherche d'une maison individuelle. De plus, une partie non négligeable du parc de logements a été réalisée dans les années 1980-1990-2000 (opérations d'ensemble), et les primo accédants de ces logements vont donc progressivement les quitter dans les 20 prochaines années. Ces logements seront donc occupés à nouveau par des familles au lieu de personnes seules ou de couples âgés, ce qui va faire augmenter la taille des ménages.

Ce phénomène va donc contrebalancer celui du desserrement des ménages lié aux divorces. De plus, les jeunes décohabitent peu à St Germain, puisque l'offre de formations et d'emplois n'y est pas suffisante. Le desserrement lié au départ des jeunes ne s'effectue donc que très peu à Saint Germain.

La baisse de la taille des ménages estimée à -0,1 personne paraît donc tout à fait réaliste.

Calcul du point mort

	2013-2020	2021-2040
Evolution des logements inoccupés	-5	-4
Renouvellement du parc	-	-
Taille moyenne des ménages	2,79 - 2,67	2,57
Desserrement	4	14
POINT MORT	-1	10

Ainsi, 10 logements doivent être réalisés sur la commune de Saint-Germain-Laxis entre 2021 et 2040 afin de maintenir le niveau de population actuel.

Objectif démographique

A l'horizon 2040, l'objectif démographique communal est situé autour de 900 habitants, soit environ 1 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. Cela nécessite la réalisation d'environ 64 logements en tenant compte d'un point mort estimé à 10 logements.

Date	2023 (INSEE)	2040	
Population	746	Objectif démographique (arrondi à la dizaine près)	890
		Variation démographique	139
	2,67	Taille des ménages	2,57
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	54
		Point mort	10
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort	64
Parc de RP	276	Parc de logements à terme	340

Cet objectif démographique entre en cohérence avec la dynamique d'augmentation de la population constatée depuis 2014.

	Années	Taux d'évolution annuel moyen
Evolution 1968 - 2019	1968	
	1975	-0,14%
	1982	2,16%
	1990	-2,60%
	1999	3,44%
	2009	-0,24%
	2014	6,88%
	2023	0,71%
Programmation PLU	2040	1,01%

Programmation de logements entre 2024 et 2040

Programmation 2024-2040	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre total de lgts	dont densification	dont extension	dont LLS
Rue du lavoir (ancienne casse, projet en cours)	0,74	25	18	18	0	
Terrain derrière l'église (hors espace dévolu au gymnase)	0,15	50	8	8		8
Logements en diffus	-	-	12	12	0	
Secteur rue de Meaux	0,62	20 à 25	14	14	0	
Prés d'Andy Sud	1	20	20	0	20	

PROGRAMMATION 2024-2040		-	72	52	20	8
--------------------------------	--	---	-----------	-----------	-----------	----------

Total Nb de logements après application d'un taux de rétention de foncier de 20 % (hors zone 1AU et projet en cours)	64
--	-----------

Le PLU permet la réalisation de 72 logements dont :

- 52 logements en densification de l'espace urbanisé existant (cf. chapitre I.B)
- 20 logements en extension sur la zone 1AU (20 lgts).

Un taux de rétention de 20% est appliqué sur les logements programmés afin de tenir compte des difficultés de mobiliser le foncier nécessaire à ces opérations : par exemple, le secteur rue de Meaux est occupé par des jardins particuliers appartenant à divers propriétaires privés. Il est donc nécessaire d'appliquer ce taux afin d'obtenir une estimation de la population la plus réaliste possible.

Après application de ce taux de rétention, 64 logements sont donc pris en compte pour le calcul de l'objectif démographique.

A l'horizon 2040, il est ainsi estimé que 64 logements seront mis en œuvre sur le territoire et contribueront à l'atteinte de l'objectif démographique communal.

Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. Dans ce cadre, et du fait que le développement de la commune est encadré par le SDRIF, il est envisagé une consommation d'espace en extension modérée sur la commune.

L'atteinte de l'objectif démographique passera donc essentiellement par la création de logements au sein du bourg. A cela s'ajoute un projet d'extension au Sud du village. La commune se fixe en effet comme objectif de lutter contre l'étalement urbain par une politique prioritaire de conquête des espaces libres et de reconversion de bâti.

En conséquence 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.

b) Permettre le développement de l'habitat prioritairement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2040, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant, au regard d'une densité urbaine raisonnable, permet d'envisager la réalisation d'environ 68 logements supplémentaires sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain (sans application du taux de rétention). Cela représente plus des deux tiers des logements programmés dans le PLU.

c) Favoriser la diversification de l'habitat

La commune envisage un développement et une diversification de l'habitat afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :

- en augmentant l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif sur les nouveaux programmes, en particulier grâce à l'emplacement réservé situé à côté de l'église, où seront réalisés 8 logements locatifs sociaux ;
- en poursuivant l'offre de logements individuels (notamment au sein de la zone 1AU).

d) Pérenniser l'offre d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs au sein des espaces urbanisés

La commune présente actuellement une offre en équipements publics satisfaisante (équipements administratifs, culturels, sportifs et de loisirs). Cette offre doit être préservée afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future et ce, en fonction de l'évolution démographique liée à la réalisation progressive de nouveaux logements.

Il s'agira notamment de pérenniser et développer les équipements scolaires et périscolaires en lien avec le regroupement pédagogique intercommunal et en collaboration avec la commune de Moisenay au gré de la croissance démographique.

Estimation du besoin en termes d'équipements scolaires au regard du développement envisagé

La commune fait partie d'un RPI avec la commune voisine de Moisenay pour les enfants de 3 à 8 ans, la cantine et la garderie. Les maternelles, CP, CE1 et CE2 sont ainsi scolarisés à Moisenay.

La commune comporte une école sur son territoire, ouverte en 2004 et qui accueille 50 élèves en 2022-2023, du CM1 au CM2.

200 élèves au total sont scolarisés dans le RPI, dont 50 élèves qui habitent à Saint-Germain-Laxis (soit 25 %).

Réserve de capacité d'accueil

RPI Saint Germain Laxis - Moisenay 2022-2023	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève	Moyenne nationale (30 en mater et 27 en elem)	Réserve / classe	Capacité résiduelle des classes ouvertes	Nombre de salles vides	capacité dans les classes vides	Capacité résiduelle totale
Total	8	200	25,0	28,0	3,0	24	1	28	52

Ecole de St Germain Laxis 2022-2023	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève	Moyenne nationale (en elem)	Réserve / classe	Capacité résiduelle des classes ouvertes	Nombre de salles vides	capacité dans les classes vides	Capacité résiduelle totale
Total	2	50	25,0	28,0	3,0	6	1	28,0	34

Estimation de la capacité résiduelle d'accueil du RPI Saint-Germain-Laxis / Moisenay

L'école de St Germain comporte une salle d'évolution qui peut être mobilisée en cas d'augmentation du nombre d'élèves.

Avec une hypothèse de 8 classes ouvertes actuellement et une classe potentielle, le RPI possède une réserve de capacité d'environ **52 élèves dont 34 élèves au sein de l'école de Saint-Germain-Laxis.**

Situation future

	Etat des lieux		Scénario
	2022/2023		Horizon 2040
Nombre de résidences principales*	280	Nombre de résidences principales en 2040 (point mort déduit)	332
Nombre d'élèves Saint-Germinois dans le RPI	52	Nombre total d'élèves à l'horizon 2040	62
Nombre moyen d'élèves par résidence principale dans la commune	0,19	Nb de classes nécessaires	2
		Nb de classes disponibles (1/4 des classes du RPI)	2
		Nombre de classes à ouvrir	0

* estimation d'après INSEE 2020 et PC autorisés entre 2019 et 2022

A l'horizon 2040, il est pris pour hypothèse un nombre de résidences principales égal à 332 logements (voir programmation de logements, point mort déduit).

En prenant le ratio de 0,19 élèves par logement actuellement constaté sur la commune, le nombre total d'élèves à scolariser en 2040 est estimé à 62, contre 50 actuellement, soit 12 élèves supplémentaires à accueillir. Or la capacité résiduelle des écoles du RPI est de 52 élèves (voir ci-dessus), dont un quart d'enfants de Saint-Germain-Laxis.

Il n'y a donc a priori pas lieu de créer de nouvelles classes au regard du développement prévu à Saint-Germain-Laxis.

e) Maintenir le bon niveau d'accès aux communications numériques

La Municipalité souhaite poursuivre le développement de ses équipements de communication numérique au gré des évolutions technologiques à venir, afin de maintenir un bon accès à internet.

f) Accueillir des commerces et services de proximité au sein du village

Au sein du cœur de village, la municipalité souhaite maintenir les commerces existants et encourager l'installation de nouveaux commerces et de services de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs.

g) Pérenniser et conforter les secteurs à vocation d'activités économiques

Afin de tendre vers un équilibre habitat/emploi, la commune va conforter et développer les activités économiques sur le territoire en parallèle du développement démographique en :

- pérennisant les activités présentes sur le territoire et notamment celles situées au sein de la ZAE « les prés d'Andy », l'aire de péage, et l'installation d'activités au sein de bâti existant dans le hameau de Pouilly-Gallerand,
- encourageant le développement de l'activité économique en permettant la reconversion d'une partie du bâti de la ferme de la basse-cour à vocation d'artisanat et/ou de stockage,
- pérennisant l'activité agricole sur les fermes d'Egreville et de la basse-cour et permettant le maintien de l'activité pétrolière sur la durée de l'autorisation, avant reconversion du site ou retour à l'état initial.

h) Optimiser et promouvoir les réseaux d'énergie

Pour accompagner le développement urbain, la commune souhaite optimiser et promouvoir les réseaux d'énergie notamment :

- en réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments, ...) et en optant pour une consommation énergétique plus raisonnée,
- en augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux,
- en soutenant les activités génératrices d'énergies renouvelables, telles que la centrale photovoltaïque qui va être implantée par une entreprise privée sur un délaissé autoroutier de l'A5, à l'Est du territoire,

i) Préserver la ressource en eau

Afin d'améliorer la qualité et l'économie de l'eau locale, la Municipalité promeut via son règlement l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune

Les patrimoines urbains et architecturaux des parties anciennes de la commune permettent, à des degrés divers, de maintenir la mémoire collective de la commune, la qualité de vie et l'identité de Saint-Germain-Laxis. Cela permet également de préserver l'image rurale et la bonne structuration spatiale de la commune.

b) Préserver les vues remarquables

Les vues remarquables participent elles aussi au cadre de vie local. On observe à Saint-Germain-Laxis 3 vues remarquables, permettant notamment de saisir la dimension agricole de la commune, voir ses éléments historiques et sa morphologie urbaine.

c) Préserver les entrées de village de qualité

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.

d) Préserver et aménager des espaces paysagers

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, la commune souhaite préserver des espaces paysagers en cœur de village. C'est ainsi que la Municipalité a acquis et aménagé le parc aux lions, qui est désormais un espace central de convivialité ouvert à tous les habitants.

e) Sécuriser les déplacements urbains

Pour améliorer et de sécuriser les déplacements sur le territoire communal et recoudre le tissu urbain en améliorant la sécurité aux abords de la RD 1036 au sein du bourg, la commune envisage de :

- l'aménagement d'une voie partagée chemin de Praslin, rue de la Folie, et rue de Prunelay
- créer des accès sécurisés au secteur de développement urbain pour tous les types d'usages (automobiles, cycles et piétons), se raccordant au réseau existant de liaisons douces.

f) Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, la commune entend favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

3. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**a) Préserver et conforter les continuités écologiques**

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

En écho à cet objectif, la Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

Pour cela, il conviendra tout d'abord de préserver la continuité écologique formée par les différents rus traversant le territoire et leurs berges pour préserver leurs fonctionnements hydrologiques et leurs valeurs biologiques.

b) Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte, bleue et jaune

De plus, de nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. La commune va donc les préserver, ainsi que l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

c) Prendre en compte les nuisances locales

La commune est concernée par de nombreux risques et nuisances, qu'il convient donc de prendre en compte lors du développement urbain mais aussi des valorisations paysagères et environnementales, à savoir notamment :

- La présence de la RD 636/1036, de la RD 126 de la voie ferrée et de l'A5 induisant des nuisances sonores. L'aérodrome Melun-Villaroche (PEB zone D) est également une source de nuisances sonores à prendre en compte pour le hameau de Pouilly-Gallerand ;
- Les canalisations de transport de matières dangereuses (la commune est traversée par deux canalisations de gaz naturel et une canalisation d'hydrocarbures) ;
- La présence de pylônes et lignes à haute et très haute tension au Sud de la commune, induisant une nuisance notamment paysagère.

d) Favoriser l'intégration on paysagère de la zone de développement urbain

Afin que développement de l'urbanisation se fasse en harmonie avec l'environnement et le paysage, la commune va assurer un traitement paysager des futures franges de ce secteur pour favoriser leur insertion dans le paysage communal. Il est ainsi prévu de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futures constructions dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces agricoles notamment. Cela permettra en outre de maintenir des « zones de non traitement » vis-à-vis des espaces agricoles.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- **Pour l'ensemble du territoire communal :**
 - Prendre en compte les principes du développement durable sur le territoire
 - Préserver et renforcer la trame verte et bleue communale
- **Pour les OAP sectorielles :**
 - Prendre en compte les principes du développement durable
 - Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du village
 - Concevoir une insertion paysagère et écologique
 - Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants. De plus, cette OAP thématique permet aussi la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP Trame verte et bleue*

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Une cartographie localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **cœur de bourg** »
- Secteur « **Pré d'Andy Sud** »

En outre, la présente révision du PLU reconduit l'OAP créée dans le cadre de la DPEMC du PLU, approuvée en décembre 2023, concernant le **développement d'un parc photovoltaïque**, pour lequel les travaux sont en cours. Une légère adaptation de cette OAP a été réalisée à la demande du Département, concernant la sortie du site.

Les deux autres espaces soumis à OAP ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- préservation du patrimoine bâti,
- accessibilité,
- paysagement.

Identité architecturale et patrimoniale du site

Les deux secteurs à vocation d'habitat soumis à OAP font l'objet d'orientations spécifiques afin de préserver le patrimoine du village.

Il s'agit notamment de :

- Valoriser les fronts de rue par un traitement architectural et urbain de qualité
- Démolir les constructions situées en front de la rue de Meaux qui ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique, afin de permettre un aménagement cohérent de l'espace

Pour garantir une bonne accessibilité avec des déplacements simples, un certain nombre d'orientations sont présentées. Elles visent une desserte optimale et en toute sécurité pour tous les usages, ainsi que des modalités de stationnement efficaces.

Insertion paysagère et écologique

Chaque secteur fait l'objet d'orientations visant à assurer la préservation du paysage communal, en insérant au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et afin de permettre la préservation voire le développement de la trame verte communale.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur cœur de bourg	0,62 ha	20 lgts/ha soit environ 12 logements
Secteur Pré d'Andy Sud	1 ha	20 lgts/ha soit environ 20 logements

Pour assurer la préservation caractère architectural et urbain du village et limiter les problèmes en matière de fonctionnement (stationnement, sécurisation des circulations), une densité de 20 lgts / ha est prévue sur chaque secteur. Cela correspond à une densification douce du tissu urbain. Pour rappel, la densité globale était estimée à 7,5 lgts/ha en 2014 sur la commune selon l'Institut Paris Région.

Conformément au code de l'urbanisme, un échéancier est présenté p. 17 du document des OAP.

Rappel de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

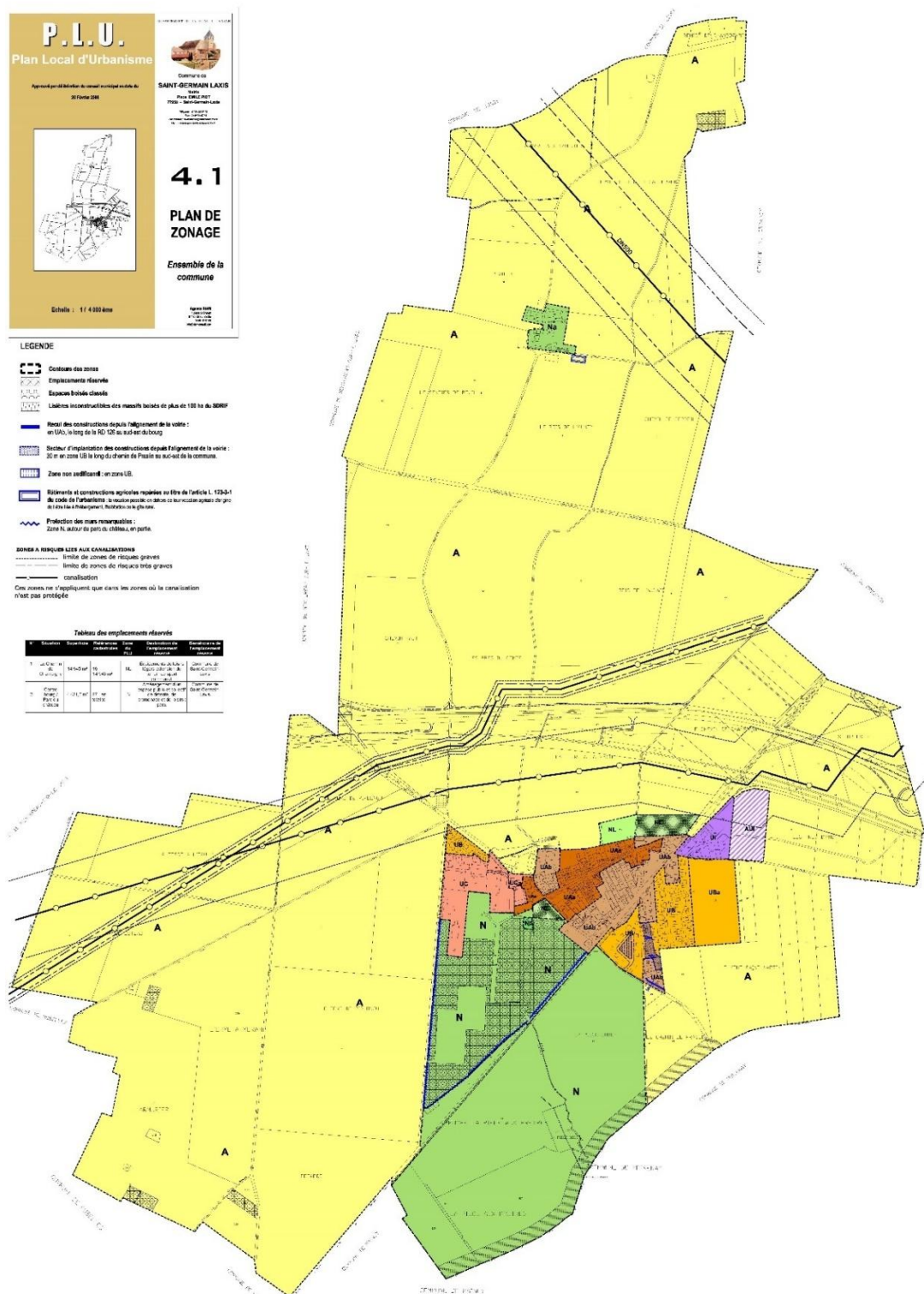
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le PLU de Saint Germain Laxis ne prévoit qu'une zone à urbaniser. Celle-ci est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

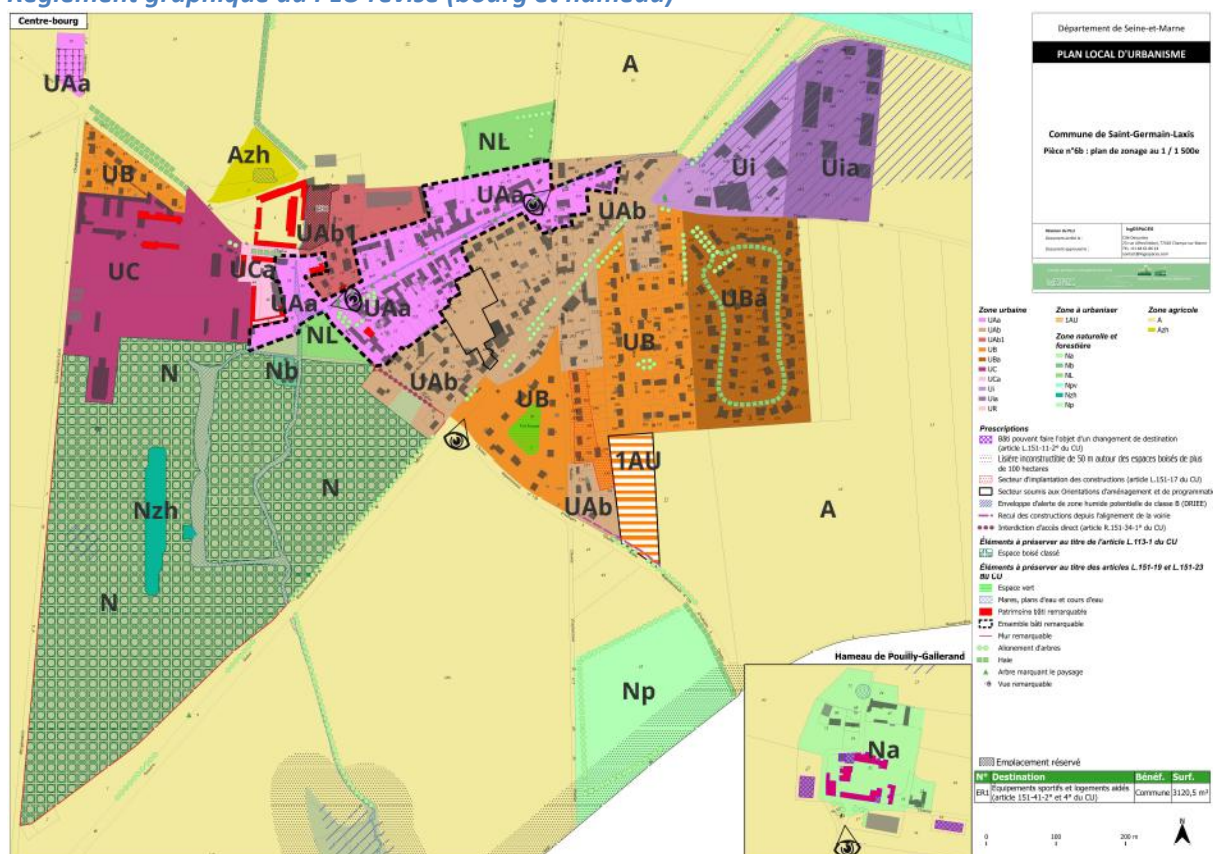
V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Règlement graphique approuvé le 20 Février 2008 (les modifications de 2013 et 2021 n'ont pas porté sur le zonage)



Page 30

Règlement graphique du PLU révisé (bourg et hameau)

Les orientations générales du PADD ont été traduites au plan de zonage par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Saint-Germain-Laxis, regroupé dans la partie agglomérée la plus ancienne de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond aux formes les plus denses du centre bourg et au cimetière
- Le secteur UAb et le sous-secteur UAb1 qui correspondent à des formes urbaines moins denses et à des espaces où un renouvellement urbain est envisagé.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008¹ :

- Le secteur UAa intègre désormais la parcelle de l'église, qui fait partie du centre ancien et le cimetière suite à la demande de l'Etat
- Le secteur UAb a été ajusté, en intégrant la totalité du secteur soumis à OAP du cœur de bourg et en excluant un espace naturel rue de l'église (partie boisée du parc du logis)
- Le secteur UAb situé à l'Est de la Ferme d'Egreville a été reclassé en sous-secteur UAb1, et intègre l'ancienne casse automobile, pour laquelle un projet de reconversion est en cours. Cela permet d'y prévoir des règles plus souples en termes d'implantation, afin de favoriser le renouvellement urbain sur cette friche industrielle et sur le secteur grevé d'un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements et de logements sociaux.

➤ **ZONE UB**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux formes plus récentes et contemporaines des extensions de la commune. Le secteur UBa correspond au quartier Rue du Bois de l'Aunaie.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

Les zones UB n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente procédure de révision.

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'ensemble constitué par le Logis et des ensembles de bâtis de tradition agricole à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise.

Elle comprend le secteur UCa qui reconnaît les usages agricoles des constructions existantes.

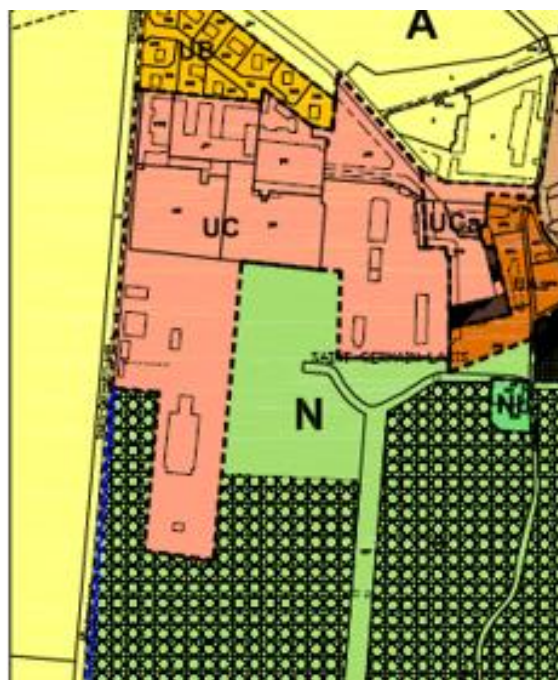
Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

La zone UC du Logis a été ajustée en fonction de l'occupation réelle du sol : des espaces artificialisés (terrains de sport,...) ont ainsi été reclassés en zone urbaine, et inversement des espaces naturels ont été déclassés de la zone urbaine et reclassés en N.

¹ Les modifications de PLU opérées en 2013 et 2021 portaient sur le règlement et n'ont pas eu pour conséquence de modifier le zonage défini en 2008.



Extrait du plan de zonage superposé à la photo aérienne sur le parc du logis



Extrait du plan de zonage avant révision

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg. Elle comprend le secteur UIa qui correspond à une ancienne extension de la zone d'activités des Prés d'Andy.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

- Le secteur AUi a été reclassé en UIa, puisque la zone a été aménagée.

➤ **ZONE UR**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à la gare de péage de l'A5, située de part et d'autre de la limite communale avec Crisenoy.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

Ce secteur, initialement en zone A, a été reclassé en zone UR afin de prévoir un règlement et un zonage adapté à l'occupation du sol.

➤ **ZONE 1AU**

Affectation au PLU

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

- 1 hectare de la zone A a été reclassé en zone 1AU, au Sud-Est du bourg et en extension du secteur résidentiel, pour ouvrir cet espace à l'urbanisation. Par ailleurs, cette zone 1AU est juxtaposée à la RD 126.
- L'ancienne zone AUi, qui a été réalisée est reclassée en UIa (voir ci-avant).

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Azh créé pour la préservation et la gestion des zones humides potentielles correspondant à une zone humide caractérisée et délimitée par une phase d'expertise ou par photo-interprétation par le SyAGE et/ou par la DRIEAT.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

- La zone A a été ajustée en fonction du registre parcellaire graphique de 2022 afin d'englober plus précisément les terres agricoles.
- Les espaces en zone humide avérée situés en zone A ont été reclassés en secteur Azh pour assurer la préservation et la gestion des zones humides. Cela concerne les mares situées au Nord de la ferme d'Egreville et au Nord du hameau de Pouilly Gallerand.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune : le parc du château et les espaces ouverts situés entre la voie ferrée et l'autoroute.

Elle comprend :

- Le secteur Na correspondant au hameau isolé de Pouilly-Gallerand.
- Le secteur Nb correspondant à la station d'épuration.
- Le secteur NL correspondant aux équipements communaux : terrains de sport, cimetière, parc aux lions.
- Le secteur Np correspondant au site d'extraction pétrolière
- Le secteur Npv correspondant à un projet de parc photovoltaïque (secteur créé dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée en 2023).
- Le secteur Nzh correspondant aux zones humides avérées.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2008 :

- La zone N a été ajustée en fonction du registre parcellaire graphique de 2022 et des surfaces urbanisées du logis afin d'englober plus précisément les espaces naturels et de se conformer à la réalité du terrain.

- Les espaces en zone humide avérée ont été reclassés en secteur Nzh pour assurer la préservation et la gestion des zones humides.
- Des secteurs spécifiques ont été créés pour englober un site existant d'activités pétrolières (Np) et un parc photovoltaïque en cours d'aménagement (Npv). **En outre, la commune a souhaité répondre favorablement au Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne, en reclassant les terrains situés entre la voie ferrée et l'A5 en secteur Npv, puisqu'il s'agit en effet d'un secteur de délaissé d'infrastructure, propice au développement d'installations photovoltaïques.**
- Le secteur NL dédié à l'extension des équipements sportifs, à l'Est des équipements existants est reclassé en zone agricole pour préserver les espaces cultivés.
- Le secteur Na correspondant au hameau de Pouilly Gallerand a été redessiné pour correspondre au parcellaire et aux espaces de la surface urbanisée de référence (bâti et jardins particuliers)

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES**PLU approuvé en 2008 :**

Type de zone	Secteur ou zone	Surface
Zone urbaine (U)	UAa	5,71 ha
	UAb	9,12 ha
	UB	7,56 ha
	UBa	4,96 ha
	UC	5,3 ha
	UCa	0,58 ha
	Ui	2,39 ha
	TOTAL	35,62 ha
Zone à urbaniser (AU)	AUi	3,08 ha
	TOTAL	3,08 ha
Zone agricole (A)	A	598,33 ha
	TOTAL	598,33 ha
Zone Naturelle (N)	N	80,96 ha
	Na	2,17 ha
	Nb	0,13 ha
	NL	3,05 ha
	TOTAL	86,31 ha
TOTAL		≈ 723,3 ha

PLU révisé :

Type de zone	Secteur ou zone	Surface
Zone urbaine (U)	UAa	5,56 ha
	UAb	7,64 ha
	UAb1	1,68 ha
	UB	7,48 ha
	UBa	4,96 ha
	UC	5,36 ha
	UCa	0,58 ha
	Ui	2,39 ha
	Uia	3,08 ha
	UR	1,01 ha
	TOTAL	39,74 ha
Zone à urbaniser (AU)	1AU	1 ha
	TOTAL	1 ha
Zone agricole (A)	A	599,18 ha
	Azh	0,72 ha
	TOTAL	599,9 ha
Zone Naturelle (N)	N	26,28ha
	Na	2,80 ha
	Nb	0,13 ha
	NL	1,46 ha
	Npv	45,7 ha
	Np	4,17 ha
	Nzh	2,15 ha
	TOTAL	82,69 ha
TOTAL		≈ 723,3 ha

Bilan de l'évolution entre la présente révision du PLU et le PLU approuvé en 2008 :

	PLU 2008 (ha)	Présente révision du PLU (ha)
Zone urbaine (U)	35,62	39,44
Zone à urbaniser (AU)	3,08	1
Zone agricole (A)	598,33	604,78
Zone naturelle (N)	86,31	78,12

Le zonage a assez peu évolué entre la présente révision et le PLU approuvé en 2008. La principale évolution du zonage est la réduction de la zone à urbaniser (suppression de la zone AUI, au profit de la zone urbaine Ui, et création d'une nouvelle zone AU à vocation d'habitat, plus restreinte). La surface de la zone urbaine a aussi augmenté suite à la création de la zone UR pour la gare de péage. La zone agricole a augmenté suite au reclassement en zone A d'espaces agricoles anciennement classés en N au Sud du territoire.

Justification des limitations à la constructibilité inscrites au plan de zonage

Un secteur d'implantation des constructions, qui existait déjà au PLU approuvé en 2008, a été reconduit chemin de Praslin. Il s'agit ainsi de pérenniser la morphologie urbaine existante dans ce secteur.

De plus, une interdiction d'accès est définie sur la partie Ouest de la rue de l'église au droit du parc du logis. Il s'agit de limiter les accès directs pour favoriser la sécurité routière. Les accès pourront être réalisés via l'accès existant de la station d'épuration. Cela permet également de protéger le mur remarquable ceinturant le parc du logis.

Un recul des constructions est également inscrit au plan de zonage au droit de la RD 126 au Sud du village, par mesure de sécurité également. Cela concerne un secteur UAb et la zone 1AU.

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Section 3- équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justification des dispositions communes à toutes les zones

PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre réglementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit tout d'abord des éléments bâtis remarquables protégés, qui font l'objet de prescriptions précisant les modalités particulières de leur préservation et évolution. L'objectif est que tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés. Concernant les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens, ils doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. La localisation et la description avec photographie des éléments bâtis remarquables protégés figurent dans le rapport de présentation (partie 2.1).

De même, chaque élément des trames verte et bleue repéré fait l'objet de dispositions précisant leurs modalités de protection : EBC (rappel du code), lisières, alignements d'arbres, haies et arbres marquant le paysage, espaces verts, cours d'eau mares et plans d'eau. L'objectif est de préserver ces éléments importants pour le maintien des continuités écologiques sur le territoire communal.

Les perspectives visuelles remarquables, repérées aux documents graphiques font également l'objet de prescriptions visant à leur préservation : « les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue. » Ces perspectives sont illustrées et décrites dans le rapport de présentation (partie 2.1).

RISQUES ET PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

Les dispositions communes comprennent un rappel de la réglementation applicable au sein des espaces identifiés comme zones humides potentielles sur les documents graphiques, conformément aux données de la DRIEAT.

De même, les différents risques et nuisances impactant le territoire sont rappelés, avec le cas échéant des recommandations visant à éviter les dommages pour les biens ou les personnes.

MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Ce chapitre précise certaines modalités d'application du règlement, valables dans toutes les zones.

Afin de permettre une application souple du règlement et d'autoriser une intensification « douce » du tissu urbain :

- « les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle. »
- Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour clarifier l'application des règles de stationnement, il est également précisé que pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière (sauf pour les bureaux).

NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Des normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités commerciale et de service, restaurants et cinémas, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités concernées, notamment en centre-village. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les établissements

de moins de 100 m² afin de favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité.

Pour les constructions à destination de commerces de gros et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hors bureaux), il s'agit de fixer des normes de stationnement permettant de répondre aux besoins réels liés à l'utilisation de chacune de ces activités, et en particulier des salles de spectacle. Il s'agit ainsi d'éviter les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics comme pour les constructions à destination agricole ou forestière, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements ou activités.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement rappelle que les parcs de stationnement doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'électrification.

Stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Ces dispositions concernent les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'habitat individuel, et les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

2. Tableaux de synthèse du règlement de chaque zone

Tableau de synthèse des règles du PLU approuvé en 2008 et modifié en 2013 et 2021 (UA et UB)

Zone Secteur	UA		UB	
	UAa	UAb	UB	UBa (allée de l'aunaie)
Articles 1 et 2 destinations autorisées :	habitat, équipements, bureaux <150 m ² , artisanat, commerce <100 m ² , hébergement hôtelier NB : l'artisanat et l'hébergement hôtelier ne sont pas interdits, ils sont donc autorisés sans condition		habitat, équipements, bureaux <i>sans limite de surface</i> , artisanat, commerce <200 m ² , hébergement hôtelier NB : l'artisanat et l'hébergement hôtelier ne sont pas interdits, ils sont donc autorisés sans condition	
Article 6 implantation / voies	alignement ou retrait si mur plein	retrait mini 5 m 7 m mini / RD 636	retrait mini 5 m 7 m mini / RD 637 bande d'implantation chemin de Praslin	
Article 7 implantation / limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si baies ou 2,5 m sinon.		Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si baies ou 2,5 m sinon.	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 m.
Article 8 implantation sur une même unité foncière	8 m si baies, 4 m sinon 8 m pour abris de jardin 4 m pour garages et annexes		pas de règle pour les constructions principales 10 m pour abris de jardin 5 m pour garages et annexes	
Article 9 emprise au sol maximale	60% 35 m ² pour les abris de jardin	40% 35 m ² pour les abris de jardin	25% 35 m ² pour les abris de jardin	40% 35 m ² pour les abris de jardin
Article 10 Hauteur maximale	11 m au faitage (R+1+C) Bâtiments annexes isolés : 5 m au faitage	7 m à l'égout (R+1 ou R+C) Bâtiments annexes isolés : 5 m au faitage	7 m à l'égout (R+1 ou R+C) Bâtiments annexes isolés : 5 m au faitage	10 m au faitage (<i>nb de niveaux non précisé</i>) Bâtiments annexes isolés : 5 m au faitage
Article 11 - clôture	clôture - 2 mètres maxi : mur , bois, muret + grille	idem + haie avec ou sans grillage	clôture - 2 mètres maxi : bois, muret + grille, haie avec ou sans grillage	
Article 12 stationnement (habitat)	- 2 places de stationnement dont une couverte par logement ; '- surfaces en fonction de la surface de plancher pour les activités, hotels, restaurants		- 2 places de stationnement dont une couverte par logement ;	
Article 13	Les espaces libres de toute construction représenteront au moins 40 % de la superficie du terrain		Les espaces libres de toute construction représenteront au moins 40 % de la superficie du terrain	

Tableau de synthèse des règles du PLU approuvé en 2008 et modifié en 2013 et 2021 (UC, UI, AUI)

Zone	UC		UI	AUI
Secteur	UC (le logis)	UCa (ferme de la basse-cour)		
Articles 1 et 2 destinations autorisées :	-Extensions et annexes des constructions principales <20 % de la SHON existante -commerces et services - chgt de destination des bâtiments existants (sans précision de la vocation future, mais sauf industrie, et sauf agri équipements	-Extensions et annexes des constructions principales < 30 % du CES existant -commerces et services - chgt de destination des bâtiments existants (sans précision de la vocation future, mais sauf industrie), - constructions agricoles autorisées. équipements	stockages de matériaux < 50 % de la parcelle; bureau, artisanat, service, commerce, industrie, équipements lgts de gardien, hébergement hôtelier	stockages de matériaux < 50 % de la parcelle; bureau, artisanat, service, commerce, industrie, équipements 1 seul lgt de gardien
Article 6 implantation / voies	annexes et extensions : 5 m ou alignement de la façade existante		dans la mesure du possible retrait mini 2,5 m ou prolongement bâti existant	dans la mesure du possible retrait mini 6 m ou prolongement bâti existant
Article 7 implantation / limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si baies ou 2,5 m sinon.		pas de règle pour les constructions principales extensions et annexes : Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si baies, ou 2,5 m sinon.	pas de règle pour les constructions principales extensions et annexes : Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 4 m si baies, ou 2,5 m sinon.
Article 8 implantation sur une même unité foncière	pas de règle pour les constructions principales 8 m pour abris de jardin 8 m pour garages et annexes		8 m si baies ou 4 m sinon	6 m si baies ou 3 m sinon
Article 9 emprise au sol maximale	35 m ² pour les abris de jardin, 30 m ² pour les garages		60%	60%
Article 10 Hauteur maximale	extensions : hauteur égale à la construction existante garages : R+c annexes : 5 m au faîtage		12 m au faîtage, lgts : UB10	10 m au faîtage
Article 11 - clôture	clôture - 2 mètres maxi : bois, muret + grille, haie avec ou sans grillage		sur rue H : 2 m max	grilles ou panneaux rigides à maille rectangulaire, doublés de haies en lim sép plaques béton interdites - disp sur enseignes illégales H : 1,8 m max
Article 12 stationnement (habitat)	- 2 places en cas d'extension des habitations - équipements : prévoir places PMR		- surfaces imposées en fonction de la surface de plancher pour les activités	
Article 13	Les espaces non bâtis devront être traités en jardin (pas de coefficient)		Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes	idem + haie imposée en fond de parcelle sur 4 m en périphérie + en lim de l'espace public sur 1,5 m

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (UA, UB)

Zone	UA		UB	
Secteur	UAa	UAb	UB	UBa (allée de l'aunaie)
Articles 1 et 2 principales destinations autorisées :	habitat, équipements, bureaux <150 m², commerce et activités de service (hors commerce de gros) <100 m², entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 100 m², à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone		habitat, équipements, bureaux sans limite de surface, commerce et activités de service (hors commerce de gros) <50 m²,	
implantation / voies	alignement ou retrait si mur plein bande de constructibilité de 30 m	retrait mini 5 m (7 m / RD)1036) bande de constructibilité de 30 m	retrait mini 5 m (7 m / RD)1036) bande de constructibilité de 30 m bande d'implantation chemin de Praslin	
implantation / limites séparatives	Constructions principales : sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si ouvertures ou 2,5 m sinon.		Constructions principales : sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si ouvertures ou 2,5 m sinon.	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 m.
implantation sur une même unité foncière	Constructions principales : 8 m si baies, 4 m sinon pas de règle pour les annexes de moins de 25 m².		Constructions principales : 8 m si baies, 4 m sinon pas de règle pour les annexes de moins de 25 m².	
emprise au sol maximale	60% 25 m² pour les abris de jardin	40% 15 m² pour les abris de jardin	40% 15 m² pour les abris de jardin	40% 15 m² pour les abris de jardin
Hauteur maximale	11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage	11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage	11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage	11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage
aspect extérieur - clôtures	clôture - 2 mètres maxi : mur, bois, muret + grille en lim sép et sur voie	idem + haie avec ou sans grillage en lim sép et sur voie	clôture - 2 mètres maxi : bois, muret + grille, haie avec ou sans grillage en lim sép et sur voie	
Stationnement	voir dispositions communes à toutes les zones			
Traitement paysager	30 % de la superficie du terrain en pleine terre 1 arbre / 200 m² de terrain libre		40 % de la superficie du terrain en pleine terre 1 arbre / 200 m² de terrain libre	

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (1AU habitat)

Zone	1AU
Secteur	
Articles 1 et 2 principales destinations autorisées :	habitat, équipements, bureaux <50 m ² , commerce et activités de service (hors commerce de gros et hotels) <50 m ² ,
implantation / voies	retrait mini de 5 m / voies
implantation / limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 m.
implantation sur une même unité foncière	Constructions principales : 8 m si baies, 4 m sinon pas de règle pour les annexes de moins de 25 m ² .
emprise au sol maximale	50% 15 m ² pour les abris de jardin
Hauteur maximale	11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage
aspect extérieur - clôtures	clôture - 2 mètres maxi : bois, muret + grille, haie avec ou sans grillage en lim sép et sur voie
Stationnement	
Traitement paysager	30 % de la superficie du terrain en pleine terre 1 arbre / 200 m ² de terrain libre

Tableau de synthèse des règles du PLU révisé (UC, UI)

Zone Secteur	UC		UI	UIa
	UC (le logis)	Ca (ferme de la basse-cour)		
Articles 1 et 2 principales destinations autorisées :	-Extensions et annexes des constructions principales < 30 % de l'emprise au sol existante -commerces et services - chgt de destination des bâtiments existants (sans précision de la vocation future, sans nuisances excessives pour le voisinage,	-Extensions et annexes des constructions principales < 30 % de l'emprise au sol existante - commerces et services - chgt de destination des bâtiments existants (sans précision de la vocation future, sans nuisances excessives pour le voisinage),	stockages de matériaux < 50 % de la parcelle; bureau, industrie, équipements	
implantation / voies	annexes et extensions : 5 m ou alignement de la façade existante		retrait mini 5 m ou prolongement bâti existant 75 m / axe de la RD 636	
implantation / limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 6 m si baies ou 2,5 m sinon.		Sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 4 m si baies, ou 2,5 m sinon.	
implantation sur une même unité	Constructions principales : 8 m si baies, 4 m sinon pas de règle pour les annexes de moins de 25 m².		6 m si baies ou 3 m sinon	
emprise au sol maximale	40 % 15 m² pour les abris de jardin	60 % 15 m² pour les abris de jardin	60%	
Hauteur maximale	11 m au faitage (R+1+C) 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage Extensions égales à la hauteur existante	Nouvelles constructions : 11 m au faitage (R+1+C), 8 m à l'acrotère Bâtiments annexes isolés : 3,5 m au faitage Extensions égales à la hauteur existante	12 m au faitage	
aspect extérieur – clôtures	clôture – 2 mètres maxi : bois, muret + grille, haie avec ou sans grillage		sur rue H: 2 m max, plaques béton interdites sauf exceptions	grilles ou panneaux rigides à maille rectangulaire, doublés de haies en lim sép plaques béton interdites H: 1,8 m max
Stationnement	voir dispositions communes à toutes les zones			
Traitement paysager	40% % de la superficie du terrain en pleine terre	20 % d'espaces perméables	20% de la superficie du terrain en pleine terre. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce	idem + haie imposée en fond de parcelle sur 4 m en périphérie + en lim de l'espace public sur 1,5 m

NB : la zone UR est dévolue à la gare de péage de l'A5. Seules les destinations en lien avec les infrastructures autoroutières sont autorisées

3. Justifications des règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et 1AU

Dans les zones UA, UB et 1AU, les constructions susceptibles d'apporter des nuisances au voisinage de l'habitat sont interdites : agricoles, forestières, industrielles, commerces de gros, camping sous toutes ses formes, carrières et décharges.

Dans le même ordre d'idée, les constructions non listées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement, et en particulier :

- Les constructions à destination de commerce et activités de service (hors commerce de gros) d'une surface de plancher inférieure à : 100 m² en UA, 50 m² en UB et 50 m² en 1AU,
- Les bureaux d'une surface de plancher inférieure à 150 m² en UA (50 m² en 1AU),
- Les entrepôts de moins de 100m², à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone (en UA seulement).

En effet, il s'agit de zones très majoritairement pavillonnaires où des activités susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, stationnement anarchique) n'ont pas leur place. La surface de plancher de ces constructions est donc limitée en fonction de la zone concernée et de sa densité. Les entrepôts de logistique pure n'ont pas non plus leur place dans des zones à vocation dominante d'habitat et sont donc interdits.

Les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés qu'à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

En outre, au sein des secteurs soumis à OAP identifiés aux documents graphique), les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (en UA) et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (en 1AU) et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Cette disposition vise à garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement de ces espaces stratégiques pour le développement de la commune.

b) La zone UC

La zone UC correspond à l'ensemble bâti constitué par le Logis (château et parc) et à une ferme à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise (UCa). La vocation de ces zones est à dominante d'équipements et d'activités.

Le règlement vise à permettre une extension mesurée et la reconversion des bâtiments existants, ainsi que la construction de commerces et activités de service. L'activité agricole pourra aussi y être poursuivie en secteur UCa.

c) La zone UI

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg. Elle comprend le secteur UIa qui correspond à une ancienne extension de la zone d'activités des Prés d'Andy.

L'ensemble des activités sont autorisées, à l'exception des commerces de détail et activités de service, puisque la vocation de la zone est plutôt artisanale et industrielle. Les habitations et lieux de cultes,

inadaptés à être implantés à proximité d'activités potentiellement nuisantes et à risques, sont interdits.

Pour limiter les nuisances visuelles, les dépôts et stockage de matériaux sont autorisés s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 % de la superficie de la parcelle.

d) La zone UR

Cette zone correspond à la gare de péage de l'A5, située de part et d'autre de la limite communale avec Crisenoy. Seules les destinations en lien avec les infrastructures autoroutières y sont autorisées.

e) La zone agricole : A

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

- permettre l'installation des constructions, installations et des habitations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, dans le respect de la réglementation et de la jurisprudence.
- Permettre la diversification de l'activité agricole dans le respect du code rural
- Permettre l'évolution de certaines constructions existantes présentant un caractère patrimonial, repérées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme, vers des vocations d'habitation et d'hébergement touristique.

f) La zone naturelle : N

Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2

Dans l'ensemble de la zone N,

- Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité
- Permettre les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voiries et aux réseaux
- Permettre l'aménagement des espaces naturels, en autorisant les installations et aménagements légers liés à l'accueil du public

Dans le secteur Nzh (zones humides avérées), permettre la préservation et la mise en valeur de ces sites en autorisant :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Dans le secteur NL, permettre la réalisation de nouveaux équipements, conformément au code de l'urbanisme sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf début de l'article dans le règlement).

Dans le secteur Na (hameau de Pouilly Gallerand) : permettre l'évolution des habitations existantes (extensions, aménagement, annexes), tout en évitant l'étalement sur les espaces naturels ou agricoles pour éviter le mitage. Le changement de destination des constructions repérées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme est également autorisé vers une destination d'entrepôt ou d'industrie non soumise à autorisation au titre des ICPE, afin de permettre la reconversion des anciens bâtiments agricoles existants, sans toutefois générer de nuisances pour les habitations existant à proximité.

Dans le secteur Np : permettre la poursuite de l'activité d'extraction pétrolière, jouissant d'une autorisation préfectorale.

Dans le secteur Nb permettre les aménagements et les constructions qui sont liés ou nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans le secteur Npv : permettre la production d'énergie photovoltaïque, conformément à la déclaration de projet adoptée par la commune en décembre 2023.

Permettre les constructions et installations nécessaires à la gestion ferroviaire et autoroutière, suite à la demande du Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM) de classer les emprises entre l'A5 et la voie ferrée en secteur Npv.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Les prescriptions permettent une densification des espaces urbanisés existants ou à créer (1AU), dans le respect des morphologies urbaines existantes dans la zone ou aux abords.

Dans le secteur Na, les prescriptions permettent de limiter l'étalement urbain dans des zones naturelles.

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA, UB, UC et 1AU les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les caractéristiques architecturales existantes (11 m – R+1+c maximum, 8 m si toiture terrasse). La hauteur des annexes isolées est harmonisée à 3,5 m afin de limiter l'impact paysager de ces constructions sur le paysage urbain et de limiter les problèmes de voisinage.

Dans la zone UI, une hauteur un peu plus importante est autorisée (12 m) afin de permettre le développement d'activités artisanales et industrielles nécessitant une hauteur supérieure, sans pour autant impacter le paysage de manière trop forte.

En zone A, il s'agit de permettre une hauteur adaptée des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions (aucune norme maximale n'est donc fixée). Pour les constructions à vocation d'habitat, respecter des gabarits similaires à ceux des zones urbaines afin de limiter l'impact paysager de ces constructions.

En outre, en zone N, maîtriser la hauteur des constructions existantes, de leurs extensions et des annexes aux habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui

marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En secteur UAa, il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante en centre ancien, à savoir un bâti aligné aux voies, ou la présence de murs traditionnels marquant cet alignement. Les constructions peuvent donc être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques si une continuité bâtie sur rue est maintenue. Cette dernière peut être constituée, soit par un ou des bâtiments, soit par un mur de clôture plein.

En secteur UAb en zone UB, en zone UC, en zone UI et en zone 1AU, il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante, à savoir un bâti en retrait d'au moins 5 m des voies (7 m / RD 1036, pour limiter l'insécurité et les nuisances).

La zone 1AU comportera ainsi une morphologie similaire aux zones pavillonnaires déjà existantes sur la commune. De plus, cela permet également le stationnement des véhicules à l'avant des constructions, sans gêner la circulation sur l'espace public.

En zones UA et UB (hors secteur soumis à OAP et hors sous-secteur UAb1), les constructions doivent en outre être implantées dans leur totalité dans une bande de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques. L'objectif est de favoriser une densification en front de rue, afin de maintenir des cœurs d'îlot verts, permettant l'infiltration des eaux pluviales, le maintien de la biodiversité et la limitation des effets d'îlots de chaleur.

Les secteurs exemptés de cette règle sont ceux qui feront l'objet de projets d'aménagement d'ensemble, permettant une cohérence d'ensemble de la desserte et non la multiplication d'accès privés, qui sont sources d'insécurité routière et de dysfonctionnements urbains.

En zones A et N, un rappel des retraits imposés par rapport aux axes de grande circulation est effectué. En zone A, un recul de 5 m est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et de bonnes conditions de circulation sur les voies.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété :

Dans l'ensemble des zones, il s'agit de respecter le mode d'implantation actuel des constructions et de permettre une densification raisonnée des espaces urbanisés, en permettant l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives en zones U et 1AU.

En cas de retrait par rapport aux limites ou entre deux constructions, permettre alors un accès de largeur suffisante autour du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Une harmonisation des règles a été opérée par rapport à l'ancien règlement pour éviter les discriminations entre les pétitionnaires.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le secteur UAa est protégé au titre de l'article L151-19 du CU, afin de préserver et valoriser les qualités urbaines et architecturales du centre ancien. Les futures constructions érigées au sein de cette zone devront s'intégrer au tissu ancien, conformément aux dispositions exposées dans la section 2 du règlement.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens existants doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.

Il s'agit également de créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.

Dans les zones UAb, UB, UI et 1AU, les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère visent à permettre une insertion des bâtiments futurs dans l'environnement bâti, tout en laissant un peu plus de souplesse qu'en secteur protégé UAa.

Les éléments bâtis remarquables font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Dans la zone N, il s'agit préserver la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des constructions existantes tout en permettant les nouvelles constructions, à condition qu'elles s'intègrent bien à l'environnement. Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise ainsi à :

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures.
- favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

6. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain ainsi que la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et leur destination. Dans la zone UC, le coefficient de pleine terre est porté à 40 % puisqu'il s'agit d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental et paysager (parc du château) au sein duquel les espaces végétalisés doivent avoir une place prépondérante.

En outre, des obligations en matière de plantation d'arbres ont été instaurées pour favoriser la biodiversité et la qualité des paysages, mais aussi pour limiter les îlots de chaleur.

Dans le même ordre d'idée, sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur.
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Sont ainsi définis dans les zones U et 1AU, une largeur d'emprise afin de permettre un fonctionnement urbain optimal dans le cadre des futurs aménagements, qui devront également permettre le partage des usages en toute sécurité, promouvant ainsi les modes de déplacement alternatifs.

Une partie du secteur UAb est concernée par une interdiction d'accès directs sur la rue de l'église, pour des raisons de sécurité. La portion de voie concernée est indiquée sur les documents graphiques.

8. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Des règles sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Des obligations sont également imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de stockage des déchets pour un bon fonctionnement urbain des opérations d'ensemble.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit un emplacement réservé, localisé sur le plan de zonage. Sa destination, bénéficiaire, surface et justification figure dans le tableau ci-dessous.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justification
1	Équipements sportifs et logements aidés (article 151-41-2° et 4° du CU)	Commune	3120,5	Favoriser le développement de l'habitat et améliorer le cadre de vie, en permettant la réalisation de nouveaux équipements sportifs

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de développer l'habitat prioritairement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Ainsi, la moitié des logements programmés se trouvent en densification de l'espace urbanisé existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur deux secteurs afin de répondre notamment aux objectifs d'intensification urbaine. L'OAP sur le secteur cœur de bourg, situé au sein du tissu urbain, permettra de réaliser des opérations d'aménagement favorisant l'optimisation du foncier.

Pour assurer la préservation caractère architectural et urbain du village et limiter les problèmes en matière de fonctionnement (stationnement, sécurisation des circulations), une densité de 20 lgts / ha est prévue sur chaque secteur. Cela correspond à une densification douce du tissu urbain. Pour rappel, la densité globale était estimée à 7,5 lgts/ha en 2014 sur la commune selon l'Institut Paris Région.

Cela permettra donc l'augmentation de la densité du village, en lien avec les objectifs du SDRIF.

Le règlement et le zonage

Le règlement autorise, en zone UAa et UCa une emprise au sol maximale de 60%, en zones UAb, UB et UC une emprise de 40 % et en zone 1AU de 50 %. Cela permettra de veiller à la conservation de sols perméables en zone d'habitat, tout en participant à la densification des espaces urbains où l'emprise des constructions est généralement inférieure à cette valeur.

De plus, les règles de hauteur et d'implantation en zone urbaine et à urbaniser sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent comprendre 3 niveaux habitables (R+1+c) et peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dans toutes les zones, et à l'alignement des voies en zone UAa.

Les règles permettent ainsi une densification raisonnée de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité : une bande de constructibilité est établie en UA et UB (hors secteur soumis à OAP et hors sous-secteur UAb1), afin de limiter la densification anarchique du tissu, à laquelle il est préféré une densification sur des secteurs stratégiques, notamment au sein des secteurs d'OAP et en front de rue, pour conserver des cœurs d'ilots verts.

Enfin, aucune règle limitant la densité n'est édictée à l'article 2.

VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant*

des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le territoire de Saint-Germain-Laxis est composé des principales entités suivantes :

- Le village et le hameau de Pouilly Gallerand
- Les espaces agricoles,
- les espaces boisés.

Dans le cadre du PADD de la commune et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger les espaces naturels et agricoles indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain prioritairement en densification et renouvellement des espaces bâtis du village ou en continuité immédiate de celui-ci (pour la zone 1AU).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre I.A du présent rapport de présentation.

C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Le PLU de Saint-Germain-Laxis doit être compatible avec le SDRIF, qui encadre le développement du territoire en termes d'objectifs de densification du tissu et d'extensions. **La marge de manœuvre de la commune dans le cadre de la révision de son PLU est donc assez limitée.**

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).

L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du tissu a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers,
- une proximité des équipements et des services,
- une absence d'intérêt écologique majeur et de risques naturels et technologiques sur les espaces concernés.

Saint-Germain-Laxis s'inscrit dans un plateau agricole, caractérisé notamment par un paysage ouvert. De ce fait, plusieurs perspectives visuelles remarquables sont identifiables qu'il est important de préserver. Il est également important de préserver les espaces naturels et agricoles ainsi que le caractère rural du territoire, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou à proximité immédiate.

En outre, la zone d'extension de l'habitat a été définie à proximité du bourg, et aucun développement de l'habitat n'est autorisé au sein du hameau, afin de rapprocher les futurs habitants des équipements et de privilégier les déplacements doux. **Il s'agit donc de la solution la plus raisonnable en termes de limitation des pollutions liées au trafic automobile.**

VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement. Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SDRIF. Pérenniser et développer la diversification du parc de logements en termes de typologies. Accueillir de nouvelles populations afin de maintenir un bon équilibre de la pyramide des âges et afin de permettre la pérennisation des équipements collectifs.	Permettre le développement de l'habitat prioritairement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain Favoriser la diversification de l'habitat	Deux secteurs sont soumis au respect d'une OAP pour le développement de l'habitat. Ces OAP définissent une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site.	Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement. De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants notamment grâce à une emprise au sol relativement importante (cf chapitre V-D). Enfin, un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux est prévu au plan de zonage afin de favoriser la diversification de l'habitat

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire. Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire. Pérenniser l'offre en équipements pour répondre aux besoins de la population. Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard de la population actuelle et future. Améliorer les communications numériques.	Accueillir des commerces et services de proximité au sein du village Pérenniser et conforter les secteurs à vocation d'activités économiques Optimiser et promouvoir les réseaux d'énergie Préserver la ressource en eau Pérenniser l'offre d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs au sein des espaces urbanisés Maintenir le bon niveau d'accès aux communications numériques	/	Les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat pour maintenir la mixité fonctionnelle. Une zone UI est définie spécifiquement pour le confortement des zones d'activités existantes. Les espaces agricoles sont préservés (classement en zone A). Le règlement de la zone A permet le développement et la diversification des activités agricoles. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire. Une zone d'équipements NL permet de développer les équipements sportifs et de loisirs légers. Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines afin de maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Saint-Germain-Laxis, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le bourg et le hameau de Pouilly-Gallerand, - les risques et les nuisances existants sur la commune, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations. - la préservation des ressources en eau	Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune Préserver les vues remarquables Préserver les entrées de village de qualité Préserver et aménager des espaces paysagers Prendre en compte les nuisances locales Favoriser l'intégration paysagère de la zone de développement urbain	Afin de préserver l'identité de Saint-Germain-Laxis, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs. Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.	Afin de préserver l'identité de la commune, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante. Sur le plan de zonage ont été identifiés des ensembles de patrimoine bâti à mettre en valeur ainsi que du patrimoine bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont présentes dans les dispositions générales du règlement et dans les sections 2-2 des zones concernées. Les perspectives visuelles remarquables sont identifiées et protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement rappelle les différents risques existants sur le territoire et les dispositions ou recommandations s'y afférant.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les cours d'eau, les boisements, les espaces végétalisés, les espaces agricoles, ... - Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres, mares...), - Préservant les zones humides. Préserver une qualité de l'air satisfaisante Favoriser le développement des énergies renouvelables	Préserver et conforter les continuités écologiques Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte, bleue et jaune	Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune. Les OAP sectorielles permettent un maintien, dès que possible, des éléments de nature au sein des secteurs identifiés, et le développement de la trame verte communale par la plantation d'essences locales aux abords des sites (insertion paysagère). Création d'une OAP TVB dédiée.	Protection au titre du code de l'urbanisme des espaces boisés, espaces paysagers, des cours d'eau, mares et plans d'eau et des alignements d'arbres. Identification des zones humides avérées pour veiller à leur préservation. Les zones humides potentielles (classe B) sont aussi identifiées sur le plan de zonage. Protection au titre des EBC des boisements.
Accroître la part des déplacements doux, alternatifs et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. Maintenir des conditions de stationnement satisfaisantes dans les espaces urbanisés existants et dans le cadre des opérations futures.	Sécuriser les déplacements urbains Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs	Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, création de liaisons douces, voie de desserte	La sous-section 3-1 de l'ensemble des zones permet d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. De plus, pour les secteurs soumis à OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans l'OAP soient respectées. Des normes de stationnement sont définies pour toutes les zones, en fonction des destinations des constructions. Une interdiction d'accès direct et un retrait de constructions sont définis au plan de zonage pour maximiser la sécurité

VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – SDRIF-E

1. Objectifs en termes d'intensification urbaine

Saint Germain Laxis est considérée comme une petite ville de l'espace rural. Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.

	2023 (INSEE 2020)	2040 (+13 %)	Variation attendue
Nombre de logements	276	312	36

Nombre de logements en 2021 dans la SUR (source INSEE 2020)	Nombre de lgts programmés en densification par le PLU	Nombre total de logements en 2040 dans l'espace urbanisé de 2021	Accroissement de la capacité d'accueil en logements
276	50	326	18%

L'objectif du SDRIF-E sera donc dépassé puisque cette programmation permet d'augmenter de 18 % la densité d'habitat.

Objectifs liés aux capacités d'extension - SDRIF-E

Saint Germain Laxis est considérée comme une petite ville de l'espace rural, à laquelle est allouée une capacité d'extension de 2 % de la surface urbanisée de référence (SUR), sans pouvoir être inférieure à 1ha.

La carte de la page suivante présente la surface urbanisée de référence (SUR), établie selon le MOS 2021 (81 postes), et la définition du SDRIF-E.

2. Autres orientations du SDRIF-E en termes de préservation de l'environnement

- Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces cultivés sont classés en zone agricole (à l'exception de la zone d'extension d'1 ha). Le règlement de la zone A vise bien la préservation de ces espaces.

- Les espaces boisés et les espaces naturels sont à préserver

Ceux-ci sont protégés dans le PLU par un classement en zone N et EBC le cas échéant, en particulier le parc du logis.

- Les espaces en eau

Dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes est prise en compte (voir chapitres dédiés). L'urbanisation respecte en outre l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans le fond de v.

Cartographie : maîtriser le développement urbain (SDRIF-E)



FOND DE PLAN

Occupation du sol

	Espace urbain construit
	Emprise aéroportuaire
	Surface en eau
	Limite de commune

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

	Préserver l'espace agricole
	Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
	Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

	Zone pouvant présenter un risque d'inondation
--	---

L'espace situé entre la voie ferrée et l'A5 est concerné par un espace en eau / espace pouvant présenter un risque d'inondation.

Cet espace est classé au PLU en zone naturelle, comprenant une zone humide avérée et des bassins de rétention.

B. Le PLHi

Le territoire de Saint-Germain-Laxis est concerné par un PLHi, adopté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027.

6541 logements devront être produits sur le territoire de la CAMVS au cours de cette période, dont 20 % d'accession sociale et de LLS.

La commune de Saint-Germain-Laxis présente un objectif de production de 16 logements au total, dont aucun logement social. Cela représente en moyenne 3 logements commencés par an.

Le PLU programme 64 logements (après application du taux de rétention de 20 %) sur la commune à l'horizon 2040. En 2027, c'est-à-dire à l'issue du premier tiers de la durée du PLU, on peut estimer qu'une vingtaine de logements seront réalisés, ce qui répondra à l'objectif du PLHi.

C. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Le taux de motorisation des ménages sur la commune de Saint Germain Laxis

	2017
Nombre de ménages	271
Ménages possédant une voiture	103
Ménages possédant 2 voitures ou plus	157
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les Bourgs, villages et hameaux	2,3 véhicules/ménage
Taux de motorisation des ménages	1,71 véhicule/ménage

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : le nombre de ménages possédant une voiture + (le nombre de ménages multimotorisés x le nombre moyen de voitures de ces ménages) / le nombre total de ménages.

La commune est classée dans la catégorie des « Bourgs, villages et hameaux ». Le PDUIF estime le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés à 2,3 pour cette typologie de commune. Les autres données proviennent de l'INSEE.

Extrait du PDUIF (p.149)

Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,5 places par logement. **Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose 2 places de stationnement par logement.**

Constructions à usage de bureaux

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau. Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher. »

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles : « Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). »

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

Le PLU de la commune est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers.

Une OAP thématique sur la prise en compte du développement durable à toutes les zones impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une OAP thématique pour la préservation de la trame verte et bleue concourt également à la gestion des eaux pluviales et le ralentissement des eaux de ruissellement par le maintien des éléments naturels que sont les boisements, les alignements d'arbres, et les milieux humides.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines et à urbaniser impose un coefficient végétal,
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain et notamment des cœurs d'îlot et des alignements d'arbres au titre du L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune préserve les boisements, les terres agricoles communales ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU préserve les zones humides avérées définies par la DRIEAT. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un classement spécifique « zh ».

Le règlement de ces secteurs intègre les dispositions suivantes :

« Au sein des zones humides avérées, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) »

De plus, dans les dispositions générales du règlement rappelle pour les zones humides potentielles, identifiées également sur le plan de zonage, « *Sur les secteurs de classe B définis par la DRIEE, Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m² est interdite. Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. A ce titre, l'avis de la police de l'eau est requis.*

E. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune par le SRCE :

- des cours d'eau permanents et intermittents
- un réservoir de biodiversité (0,3 ha en limite Sud du territoire communal)
- un milieu humide au Sud du territoire.

Aucun élément d'intérêt majeur n'est identifié.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique :

- Ils sont classés au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- les boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU,
- les alignements d'arbres, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les milieux humides sont préservés par un règlement permettant uniquement la préservation et la gestion de ces milieux.
- Les lisières de 50 mètres des boisements sont repérées sur les documents graphiques du règlement. En outre, le règlement, dans ces dispositions générales, indique que « toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est interdite à l'exclusion des bâtiments agricoles. »

F. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a approuvé son PCAET en septembre 2010. Ce Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre (ou mitigation),
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Le Conseil communautaire de la CA Melun Val de Seine a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial par délibération en date du 23 janvier 2017. Ce Plan répond aux obligations et aux enjeux nationaux et régionaux, fixés par la Loi de transition énergétique et le Schéma régional du climat, de l'Air et de l'Énergie (SCRAE).

Le PCAET de la CA Melun Val de Seine présente trois grands axes :

- Axe 1 : Une collectivité exemplaire
 - Promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace
 - Mieux consommer et limiter la production de déchets

- Améliorer la mobilité des agents
- Axe 2 : Vers un territoire durable
- Aménager durablement le territoire
- Inciter à la rénovation et la construction d'un habitat durable
- Promouvoir une mobilité durable
- Améliorer le mix énergétique
- Axe 3 : Vers une concertation de toutes les parties prenantes
- Prolonger l'action de l'agglomération via ses délégataires
- Accompagner les acteurs du territoire
- Amplifier, animer et évaluer le PCAET

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « *les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant* » :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine. par délégation. Le service Eau Potable assure les missions suivantes à travers ses délégataires (Véolia et Suez) :

1. Captage de l'eau souterraine par des forages ou de l'eau de surface en Seine ;
 2. Traitement de l'eau en usines ;
 3. Transport et distribution de l'eau potable à travers le réseau d'eau potable et les châteaux d'eau.
- La communauté d'agglomération participe au contrat de territoire eau climat du Champigny »

La CAMVS a engagé la réalisation du schéma directeur d'alimentation en eau potable sur son territoire de compétence.

Saint-Germain-Laxis fait partie de l'aire d'alimentation de captage de la « Fosse de Melun ».

D'après les prélèvements, l'eau distribuée à Saint-Germain-Laxis est conforme aux valeurs limites réglementaires pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques étudiés.

Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 890 habitants environ), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations (par ailleurs maillées) semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Les orientations prises par la commune dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Développement des insertions paysagères à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.
- Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

Les services d'assainissement collectif et non-collectif sont assurés par la CA Melun Val de Seine. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la CAMVS, l'exploitation étant déléguée à Véolia.

Le réseau d'assainissement présente des désordres majeurs dont la collecte d'eaux claires parasites permanentes pouvant induire un fonctionnement dégradé de la station d'épuration, **d'une capacité nominale de 1000 EH** (surcharge hydraulique). A court terme (2024-2025), la CAMVS envisage de réaliser des travaux de réhabilitation du réseau de collecte pour limiter les intrusions d'eaux claires.

La station d'épuration de Saint-Germain-Laxis est située dans le parc du château et dessert tout le centre bourg. Le hameau de Pouilly Gallerand n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, et doit se doter d'un assainissement non collectif aux normes, qui devra être validé par le SPANC.

Incidences et mesures d'accompagnement et de réduction

L'augmentation prévisible du volume d'eau à épurer, liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 890 habitants environ), est compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration communale (1000 EH).

Le règlement du PLU impose en outre dans chacune des zones U et AU que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles. Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements,
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le développement de l'habitat va conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

Mesures de réduction

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et les OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment par récupération dans des dispositifs de stockage ou par infiltration.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Le risque inondation

Selon Géorisques les risques naturels sur la commune se concentrent autour des mouvements de terrain, des inondations et du retrait gonflement des argiles.

Autrefois, le ru d'Andy occasionnait en effet des inondations, mais depuis qu'il a été canalisé, il n'y a plus de problèmes. C'est pourquoi il n'y a pas eu d'arrêt de catastrophe naturelle depuis 1999.

Il n'y a donc pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Mesures d'évitement et de réduction

Des mesures de réduction des eaux de ruissellement ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation. Il s'agit notamment de l'ensemble des mesures en faveur de la non imperméabilisation des sols.

b) Le risque de remontées de nappes

D'après les données du BRGM, la commune de Saint-Germain-Laxis est impactée par le risque de remontées de nappe. Le centre de la commune, incluant le centre-bourg, est traversé par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et de nappes. Selon les élus, la nappe est en effet à faible profondeur ce qui peut entraîner des inondations de caves.

Mesures de réduction

A ce titre, les dispositions générales du règlement rappellent la présence de ce risque et précisent qu'il « est fortement recommandé de ne pas édifier de caves et sous-sols au sein de la zone UA ».

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

c) Le risque de mouvement de terrain

La commune est peu impactée par ce risque car elle n'a connu un arrêté de catastrophe naturelle en la matière que lors de la violente tempête de décembre 1999. Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.

d) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune est concernée par un aléa moyen sur la majorité de son territoire, et par un aléa fort en limite communale Sud (hors zone urbanisée). Selon la Municipalité, à ce jour, ce risque n'a pas occasionné de dégâts sur les constructions dans la commune.

Mesures de réduction

Dans le règlement, il est indiqué qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. »

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

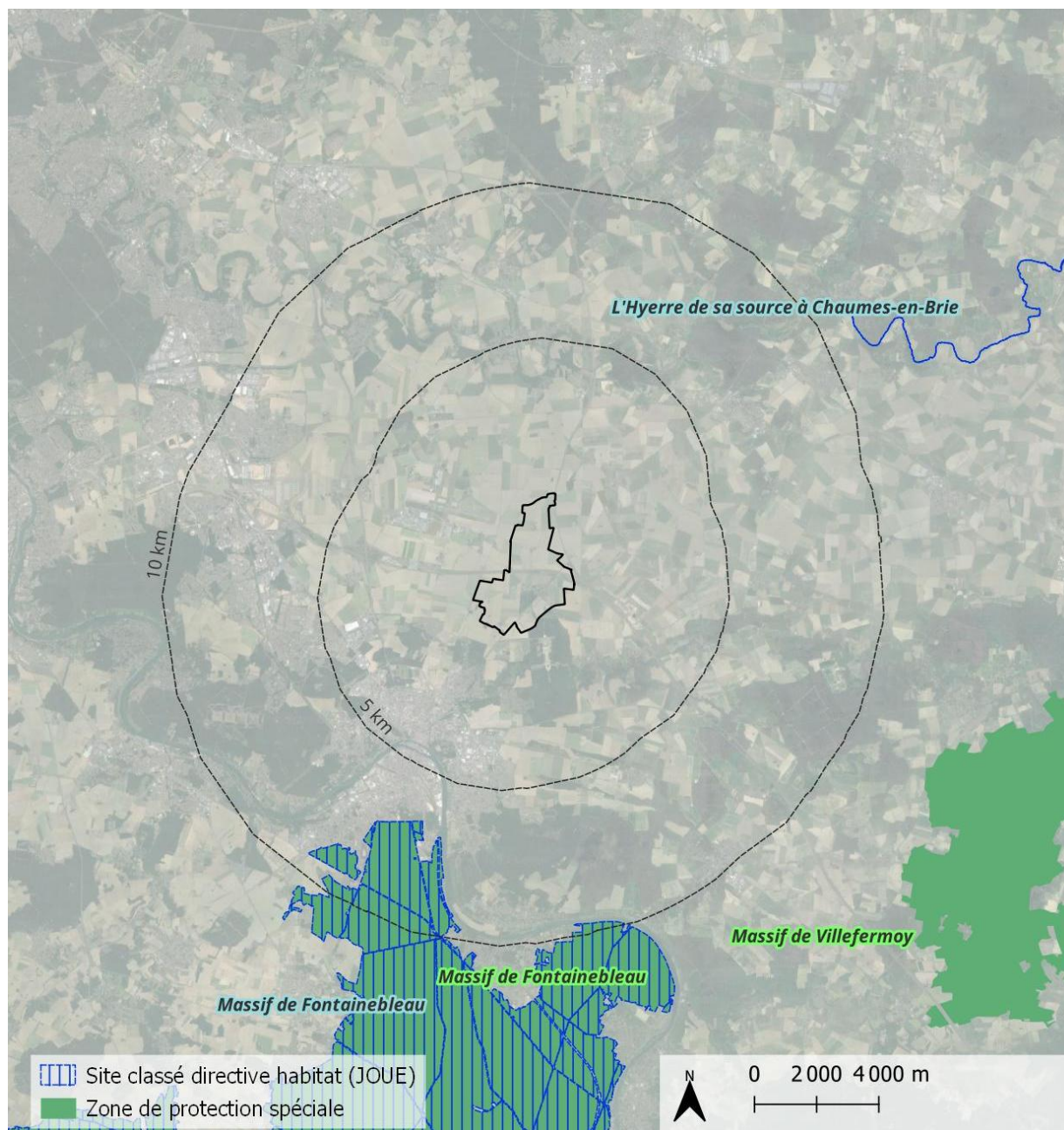
Localisation du risque et fiches d'informations présentées en annexe du présent dossier de PLU.

e) Le risque sismique

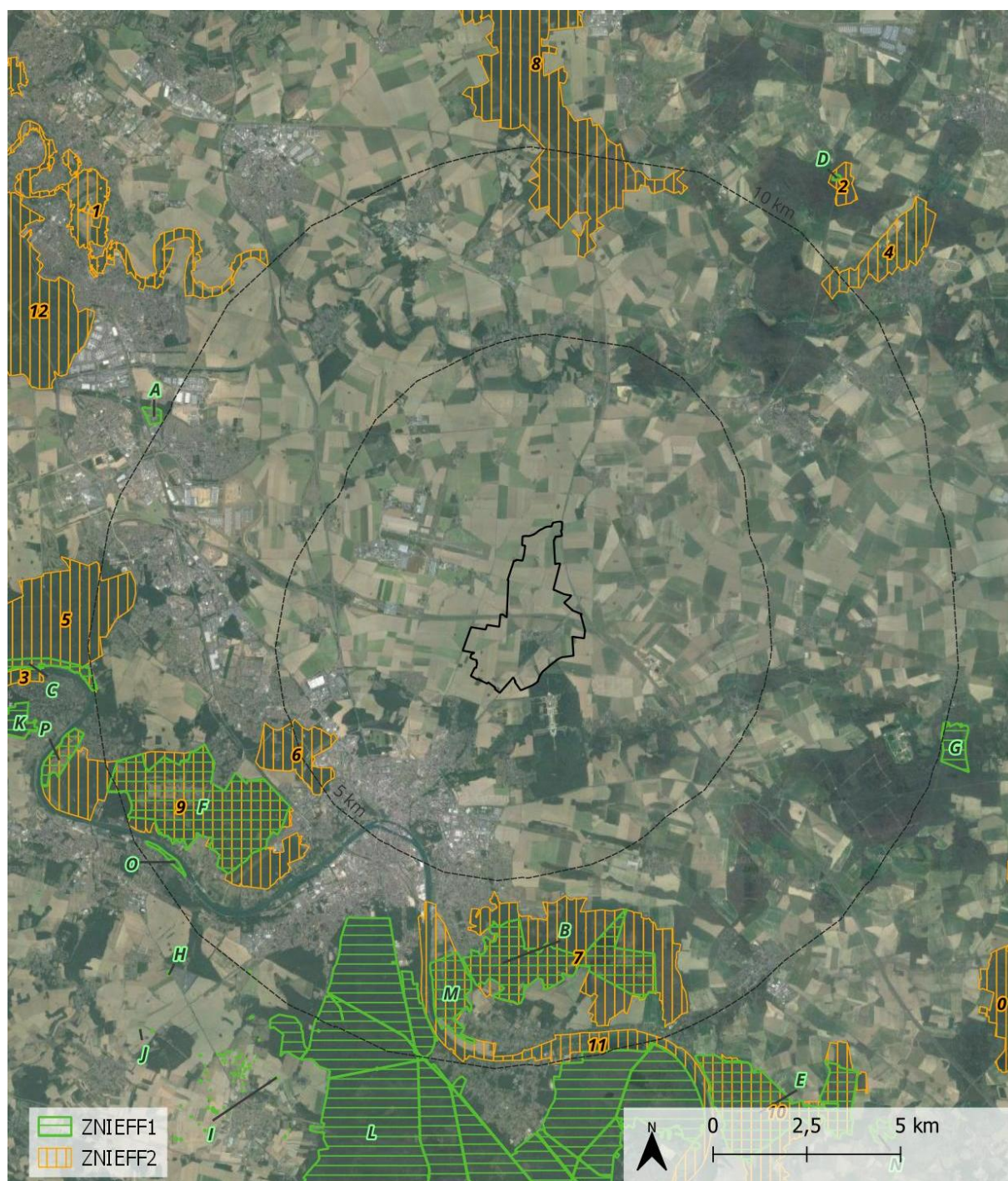
La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF



Les sites Natura 2000 les plus proches sont les ZPS et sites classés directive habitat « Massif de Fontainebleau », le « Massif de Villefermoy », et « L'Hyerre de sa source à Chaumes-en-Brie ».



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1

Nom	Lettre
Bassin du ru des Hauldres à Lieusaint	A
Buisson de Massoury	B
Coteau de Seine à Nandy et Morsang	C
Etang du bois du Vivier	D
Forêt de Barbeau et Bois de Saint-Senis	E
Landes de Ste-Assise et Bois de Boissise la Bertrand	F
Les bordes chalonges	G
Mares et mouillères de la plaine de Bière - Boissise-le-Roi	H
Mares et mouillères de la plaine de Bière - Chailly-en-Bière et Villiers-en-Bière	I
Mares et mouillères de la plaine de Bière – Perthes-en-Gâtinais	J
Mares et mouillères de Saint-Fargeau-Ponthierry - Bois de Champagne	K
Massif de Fontainebleau	L
Parc de Livry	M
Pelouses et prairies de Machault	N
Prairie Malecot	O
Sablières, friches et pelouses de l'ormeteau	P

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2

Nom	Numéro
Massif de Villefermoy	0
Basse Vallée de l'Yerres	1
Bois du Vivier	2
Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges	3
Basse Vallée du Bréon	4
Forêt de Rougeau	5
Bois de Breviande	6
Buisson de Massoury	7
Forêt de la Lechelle et de Coubert	8
Bois et Landes entre Seine-Port et Melun	9
Forêt de Barbeau et Bois de Saint-Denis	10
Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine	11
Forêt de Sénart	12

On peut considérer que la mise en œuvre du PLU de Saint-Germain-Laxis n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 dans la mesure où :

- Les espaces urbanisés de la commune ainsi que les zones de développement futures sont éloignés de la zone Natura 2000 « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie » et « Massif de Fontainebleau » de plus de 5 km,
- Les zones de développement futures ne comportent pas de milieux (milieux en eaux ou forêts) pouvant servir d'habitat aux espèces pour lesquelles ces sites ont été désignés « NATURA 2000 ».
- La commune est éloignée des autres zones Natura 2000 de plus de 10 kilomètres, et ce, sans continuité des milieux naturels du fait de l'urbanisation existante.

De même, il n'existe aucune ZNIEFF sur le territoire communal ou à proximité immédiate, la plus proche, à 5 km environ étant le bois de Breviande. Le PLU est donc sans incidence sur ces zones.

Mesures prises par le PLU pour éviter les impacts sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF :

Afin d'éviter les impacts du développement de la commune sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, il est nécessaire de :

- Lutter contre les espèces invasives,
- Maintenir les éléments fixes du paysage (alignements d'arbres, mares...).

Pour cela, le PLU prend les mesures suivantes :

- Préserver les éléments fixes du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (alignement d'arbres, mares...).
- Lutter contre les espèces invasives par le règlement. En effet, dans l'ensemble des zones toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.
- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à la préservation des trames vertes et bleues ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intégrant la réalisation d'insertions paysagères sur les pourtours et au cœur de chacun des secteurs de développement contribuant à la préservation et au développement de la trame verte locale.
- Le règlement impose une part minimale d'espace vert dans chacune des zones urbaines et à urbaniser contribuant également au développement de la trame verte locale.

2. Prise en compte et préservation de la trame jaune, verte, bleue, noire et brune

Sur le territoire communal, il existe des trames jaune, verte et bleue, garantes des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Les trames jaune, verte et bleue comprennent :

- Des espaces agricoles,
- Des espaces boisés,
- Un parc arboré (parc du logis),
- Des alignements d'arbres et des haies,
- Des cours d'eau, des mares et des plans d'eau,
- Des milieux humides.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger et renforcer ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU,
- Les haies et alignements d'arbres qui favorisent la biodiversité et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides avérées et potentielles, supports d'une biodiversité riche et spécifique. Les zones humides avérées sont préservées par un classement en secteur Azh ou Nzh disposant d'une réglementation particulière, les zones potentielles sont identifiées au plan de zonage et font l'objet de dispositions visant à les avérer le cas échéant dans le cadre de projet d'aménagement.

A la protection de ces trames verte et bleue identifiées sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements et les espaces paysagers**

Les boisements et espaces paysagers à dominante boisée constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supra communale.

Les espaces paysagers en milieu urbain constituent des espaces de respiration ou de transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, la préservation de ces milieux est indispensable au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les milieux ouverts et les prairies**

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

- **Les alignements d'arbres et haies**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas floristique mais plutôt faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales.

- **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces.

- **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

• Les terres agricoles

L'agriculture, par l'importance des surfaces qu'elle occupe, joue un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité et les déplacements de la faune. Les espaces agricoles peuvent notamment jouer les rôles suivants :

- De corridors pour certaines espèces,
- D'habitat (certaines haies pour des insectes),
- De zones de refuges (bandes enherbées en zone de grande culture).

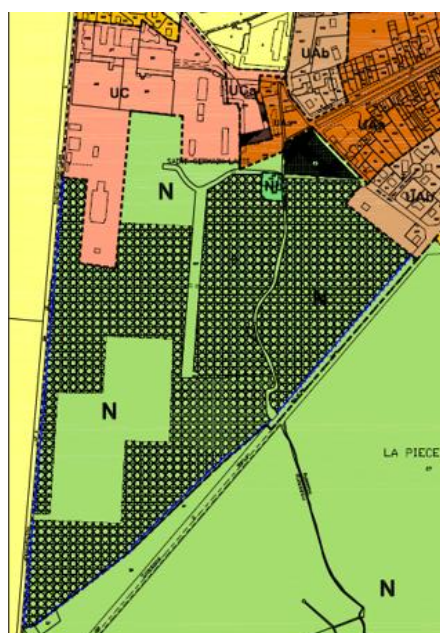
3. Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue

La mise en œuvre du PLU a pour objectif de limiter les impacts sur les milieux naturels et agricoles en protégeant dès que possible ces espaces. Les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

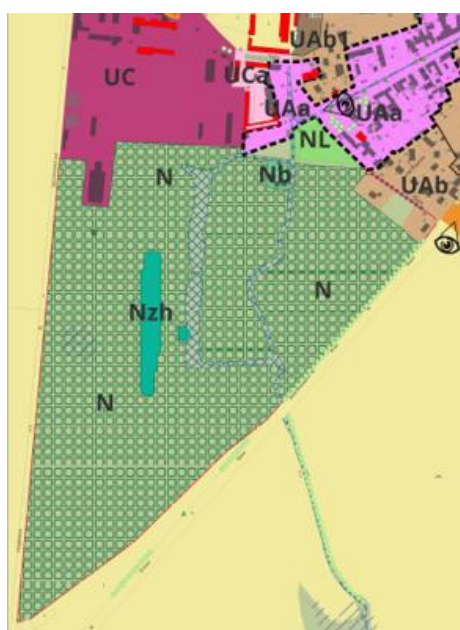
Incidences sur les Espaces Boisés Classés

Superficie des Espaces Boisés Classés au PLU modifié en 2008	18,37 ha
Superficie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé	22,65 ha
Différence de superficie	+4,28 ha

Dans le cadre de la présente révision du PLU, les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés afin d'améliorer la préservation de ces espaces (cf. extraits de zonages avant/après révision au chapitre V-A.) La protection au titre des EBC a ainsi été ajustée localement afin de protéger des boisements existants (tenir compte de l'occupation réelle du boisement). C'est en particulier le cas du parc du logis :



Avant révision



après révision

Incidences positives sur les milieux boisés

Globalement, la révision du PLU présente une incidence positive sur les milieux boisés avec une plus large protection de ces espaces (+4 ha environ de boisement protégé).

Incidences positives relatives aux autres éléments de la trame verte et bleue

La révision du PLU entend préserver dès que possible les éléments constitutifs de la trame verte et bleue au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. En outre, elle entend conforter cette trame :

- Le projet urbain repose prioritairement sur le renouvellement urbain (projets sur espaces libres) visant un impact négligeable sur la trame verte et bleue communale.
- Les espaces voués à la densification ou à l'extension des espaces urbanisés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et à une préservation, dès que possible, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Comme démontré dans le chapitre II, concernant le bilan de la consommation d'espaces depuis 2013, aucune extension du tissu n'a été réalisée sur Saint Germain Laxis entre 2013 et 2024.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune doit cependant produire environ 83 logements et le potentiel à l'intérieur du tissu urbain représente environ 63 logements (avant application du taux de rétention, voir programmation dans le chapitre sur le PADD).

Il est donc nécessaire de prévoir la réalisation d'une vingtaine de logements en extension pour que la commune puisse atteindre son objectif démographique. Avec une densité de 20 lgts/ha environ, cela nécessite la consommation d'1 ha de terres agricoles.

Bilan de la surface des espaces classés en zone agricole par le PLU

	PLU approuvé en 2008	Présente révision du PLU	Évolution
Zone agricole (A)	598,33 ha	599,9 ha	+ 1,57 ha

Incidences sur les espaces agricoles

La révision du PLU entend prévoir une meilleure préservation des espaces agricoles par le reclassement de 1,57 ha d'espaces en zone agricole. Il s'agit notamment du reclassement en A d'espaces déclarés à la PAC et anciennement classés en zone naturelle au PLU.

Mesures

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.

L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est limitée à 1 ha, grâce à une politique prioritaire de reconquête des espaces libres du village pour la création de logements. Cette extension est située en partie sud-est du territoire communal, à proximité immédiate du bourg. La révision du PLU entend prévoir une meilleure préservation des espaces agricoles par le reclassement de 1,57 ha de terres cultivées en zone agricole.

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

En zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, la hauteur ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

En outre, afin de conserver le noyau ancien du village, un ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur a été identifié sur les documents graphiques du règlement.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti et l'ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, des prescriptions spécifiques sont prévues afin de garantir la protection de ce patrimoine bâti. Elles sont ainsi établies afin de préserver le caractère ou de retrouver le style originel de la construction.

Le PLU de la commune aura donc un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.

Patrimoine paysager

Le PLU de la commune vise dans un premier temps à maintenir et préserver les éléments paysagers existants et, dans un second temps, à développer ces éléments sur le territoire communal.

Pour atteindre cet objectif, les éléments paysagers, que sont les alignements d'arbres, les espaces paysagers et les cours d'eau, mares et plans d'eau, sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre du L151-23 du CU.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Ces perspectives visuelles remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de garantir une bonne qualité paysagère du village, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les espaces verts, alignements d'arbres et haies au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du CU.

Mesures réductrices

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage du village afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- Réglementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

2. Le patrimoine archéologique

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communications et les déplacements

Le développement de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et actifs, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du territoire ainsi que de la demande en matière de stationnement.

Une évolution des déplacements est constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires :

Le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

L'émergence du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

Cette émergence a pris de l'ampleur depuis la crise sanitaire liée au COVID-19.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Le PLU prévoit :

- d'aménager le réseau viaire existant,
- de garantir la sécurité des usagers notamment dans les espaces de développement de l'habitat,
- de favoriser les modes de déplacements alternatifs.

Mesures réductrices

Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (objectifs développés dans le PADD, avec notamment l'aménagement du chemin de Praslin et de la rue de la folie)

Mesures d'accompagnement

Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.

2. Les risques technologiques

La base de données Géorisques recense deux risques principaux à Saint-Germain-Laxis : des risques dus aux canalisations de transport de matières dangereuses, et des risques dus à des pollutions des sols.

Mesures d'accompagnement

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.

3. Les nuisances

L'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit concerne la commune de Saint-Germain-Laxis pour les infrastructures suivantes :

<u>Infrastructures</u>	<u>Distance de protection (en mètre)</u>
<u>Bifurcation de Moisenay</u>	<u>300</u>
<u>Autoroute A 5</u>	<u>250</u>
<u>RD 636/1036 (ancienne RN36)</u>	<u>100</u>
<u>RD 471</u>	<u>30</u>

La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 :

<u>Infrastructures</u>	<u>Distance de protection (en mètre)</u>
<u>TGV ligne Villeneuve St-Georges</u>	<u>300</u>

<u>Infrastructures</u>	<u>Distance de protection (en mètre)</u>
<u>Bifurcation de Moisenay</u>	<u>300</u>
<u>TGV ligne Villeneuve St-Georges</u>	<u>300</u>
<u>Autoroute A 5</u>	<u>250</u>
<u>RD 636</u>	<u>100</u>
<u>RN 36</u>	<u>100</u>
<u>RD 471</u>	<u>30</u>

La commune est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Melun-Villaroche approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2007. Saint-Germain-Laxis est concernée par la zone D du PEB, au Nord de la commune. Ainsi, le hameau de Pouilly est impacté par le Plan d'Exposition au bruit.

La commune est également concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement réalisé en Seine-et-Marne par les services de l'Etat. Il concerne les grandes infrastructures routières ferroviaires, routières et autoroutières du domaine routier national en Seine-et-Marne.

Incidences prévisibles

Le développement de l'habitat au sein du village et à ses abords va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, circulation limitée mais à l'origine de pollutions, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, l'urbanisation à Saint Germain Laxis, passant prioritairement par le renouvellement urbain, entre dans une logique de préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat et d'imposer des densités plus importantes que celles constatées sur la commune dans les zones de développement futures permettent une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Mesures réductrices

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du village et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens.

En outre, le développement des véhicules électriques est en constante progression et l'AVERE (l'Association Nationale pour le développement de la mobilité électrique) estime que la barre des 300 000 véhicules 100% électriques sera franchie en 2025. Ainsi, le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Mesures d'accompagnement

Le PLU prend en compte :

- l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.
- Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche. Il est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,

Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements

Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

5. L'énergie

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie. En outre, l'accueil de nouveaux logements va également entraîner de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...).

Mesures réductrices

Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords, ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
Codification	+	±	-	∅

Thème	Effet de la Révision du PLU
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	±
	Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques	±
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	±
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	±
	Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales	±
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	∅
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	+

	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	+
	Prévention des risques naturels	+
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	±
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	±

X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE 1: ENVISAGER UN DEVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
Objectif démographique communal de 920 habitants environ à l'horizon 2040	Nombre d'habitants	2023 : 746 habitants 2040 : 900 habitants	INSEE Commune
	Densité humaine	2014 : 23,8 habitants ou emplois par ha 2030 : 26,18 habitants ou emplois minimum par ha	Référentiel territorial de l'Institut Paris Région Commune
	Nombre de logements	2019 : 276 logements 2040 : 344 logements	INSEE Commune
	Nombre de logements vacants	2019 : 3,1 % soit 9 logements 2040 : 5 logements vacants	INSEE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
	Densité d'habitat	2014 : 7,5 logements par ha 2030 : 8,25 minimum par hectare	INSEE Calcul selon les modalités définies par le SDRIF approuvé en 2013
Favoriser le développement de l'habitat	Nombre de logements sociaux	2024 : 0 2040 : 8	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2020 : 1 % de T1 5 % de T2 6 % de T3 26 % de T4 62 % de T5 et plus La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.	INSEE
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	En 2020 : maisons (94,3%) appartements (5%) La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.	INSEE
Pérenniser l'offre d'équipements et les espaces dédiés aux activités économiques	Nombre d'établissement actifs	Au 31 décembre 2020 : 60 2040 : objectif de développement mesuré de l'activité économique au sein des zones existantes et par reconversion des bâtiments du logis et de la ferme de la basse-cour	INSEE
	Nombre d'emplois sur la commune	2020 : 119 emplois 2040 : maintien ou légère progression des emplois actuels	INSEE
	Concentration d'emploi	2020 : 30,6 emplois pour 100 actifs Maintien de cet indicateur	INSEE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / valeurs cibles	Source
	Nombre d'exploitation agricole	2024 : 2 exploitations ont leur siège sur le territoire communal 2040 : maintien de l'activité agricole sur le territoire	Commune
	Superficie agricole utilisée (<i>superficie agricole totale, sur la commune de et en dehors, exploitée par les exploitants dont le siège est situé sur la commune</i>)	2021 : 594 ha 2040 : 593 ha (-1 ha dédié à l'extension de l'habitat)	Recensement général agricole
	Nombre d'enfants scolarisés	2022/2023 : 52 enfants de la commune scolarisés dans le RPI 2040 : 60 enfants scolarisés	Regroupement Pédagogique Intercommunal
	Eligibilité à la fibre	2023 : raccordement du village à la fibre 2040 : maintien voire amélioration de la qualité de raccordement	ARCEP
	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés...)	2024 : voir diagnostic (annexe) 2040 : développement du niveau d'équipements avec notamment la création d'équipements sportifs vers l'église	Commune

AXE II : PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Préserver et améliorer le cadre de vie ; Améliorer le fonctionnement urbain	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	En 2019 : 82,5 % en voiture camion ou fourgonnette 11,5 % en transports en commun 3,1 % pas de déplacement 1,3 % à pied 1,6 % en 2-roues motorisé 0 % en vélo 2040 : réduction de la part des véhicules au profit des modes alternatifs.	INSEE
	Taux de motorisation des ménages	2019 : 58% des ménages possèdent 2 voitures ou plus. 2040 : réduction du nombre de véhicules.	INSEE
	Stationnement pour vélos sur la commune	2019 : Un râtelier de 5 stationnements pour vélos. 2040 : Confortement des liaisons douces par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires.	Commune
	Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	Fin 2024 : une piste cyclable (schéma directeur de la CAMVS). Aucun cheminement inscrit au PDIPR. 2040 : Confortement des liaisons douces par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires. Une seconde piste cyclable est prévue dans le cadre du schéma directeur de la CAMVS.	Commune Département de Seine et Marne Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
	Nombre de bornes pour la recharge des véhicules électriques	2024 : 2 bornes pour le rechargement de véhicules 2040 : Confortement des liaisons douces par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires.	Commune
	Lignes de transports en commun (train et bus)	2024 : 3 lignes de bus : - Express 01 (Melun-Rebais) - Ligne S8 : « Gare de Melun – Saint-Germain-Laxis RD 1036 » - Transport à la demande (TàD) Melun Nord 2040 : pérenniser la desserte en transports en commun	Commune

AXE III : VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les éléments relais des continuités écologiques	Cours d'eau, plans d'eau	2024 : Rus : Ru de Pouilly, Ru Bobée, Ru d'Andy Plans d'eau : un à proximité de la Ferme d'Egreville, deux au hameau de Pouilly-Gallerand 2040 : préservation des cours d'eau	Commune
	Surface des zones humides avérées	2024 : 2,8 ha 2040 : préservation des zh	Commune
	Espaces boisés	2024 : 22,7 ha 2040 : préservation des EB	Commune
	Les alignements d'arbres et haies	2024 : - Rue de Meaux et RD 1036 - RD 126 (Nord-Ouest et Sud-Est) - Sortie d'Autoroute (Nord-Ouest) - Entrée de Pouilly-Gallerand, depuis la voie communale n°1 - Rue de l'Eglise - Rue d'Andy - Place aux Prés d'Andy - Espace résidentiel en section ZL du cadastre - Place Emile Piot et de la mairie - Ruisseau Bobet - Parcelles ZL45, ZL3, ZL68, C108, AC26, ZK94, ZK96, ZK98 2040 : préservation	Commune
	Préserver l'espace agricole « trame jaune »	2024 : environ 600 ha 2040 : préservation	Commune
	Nombre et état du site Natura 2000, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible	Aucun	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Qualité des masses d'eau souterraines	2 masses d'eau souterraines sont référencées par l'Agence de l'eau sous la commune :	SIGES Seine-Normandie

		La masse d'eau FRHG103 « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (niveau 1) présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique médiocre (objectif de bon état en 2027). La masse d'eau souterraine FRHG218 « Albien-néocomien captif » présente un bon état quantitatif et un état chimique bon (objectif de bon état en 2015).	
Tenir compte des nuisances et valoriser le paysage dans le cadre du développement urbain	Qualité de l'Air	Pour l'année 2019, l'ensemble des valeurs limites sont respectées. Entre 2010 et 2019, on observe une amélioration globale de la qualité de l'air avec une diminution de la concentration des trois polluants étudiés dans l'atmosphère.	La station de mesures à Melun-Villaroche

Dans ces différents domaines, les objectifs du PLU (valeurs cibles) sont de préserver les différents types d'espaces naturels et améliorer la qualité de l'eau et de l'air.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire de Saint-Germain-Laxis peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département de Seine et Marne, la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Laxis doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux » tels que définis par le SDRIF. Ainsi, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.

Les espaces urbanisés (espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc...) sont à optimiser : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

• LE SDRIF-E

Dès l'approbation du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E), le PLU de Saint-Germain-Laxis devra être compatible avec celui-ci. Le projet de SDRIF-E a été arrêté par le conseil régional le 12 juillet 2023.

Projet stratégique à portée réglementaire, le SDRIF-E assure la cohérence des politiques publiques qui concourent à l'aménagement et au développement de l'Île-de-France, en matière de logement, de mobilités, d'environnement ou encore de développement économique.

Les grands objectifs du SDRIF-E

Le SDRIF-E porte l'ambition de « guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique et d'affirmer sa résilience ». Ainsi, les grands objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

- Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité
- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités
- Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité

Saint-Germain-Laxis est considérée comme une petite ville de l'espace rural au sens du SDRIF-E. Pour cette commune, les orientations sont les suivantes :

- Maîtriser le développement urbain, développer l'indépendance productive régionale :
 -
 - Préserver l'espace agricole
 - Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
 - Compléter le réseau de transport existant : grand axe régional et réseau ferré
 - Capacité d'urbanisation non cartographiée
- Placer la nature au cœur du développement régional :
 - Conforter les unités paysagères
 - Préserver les cours d'eau et reconquérir leurs berges
 - Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Saint-Germain-Laxis est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (PLHi)

Le territoire de Saint-Germain-Laxis est concerné par un PLHi, adopté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027. Il s'agira du 4e PLH de l'agglomération.

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne a lancé l'étude de son PCET (ancien nom du PCAET) en décembre 2008 et l'a approuvé en septembre 2010. Il couvre la totalité du département.

Par ailleurs, le Conseil communautaire de la CA Melun Val de Seine a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial par délibération en date du 23 janvier 2017. Ce Plan répond aux obligations et aux enjeux nationaux et régionaux, fixés par la Loi de transition énergétique et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SCRAE).

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH, adopté en 2024, fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années. Il détermine la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour le territoire de la future métropole du Grand Paris. Il s'agit de porter et de traduire l'objectif du SDRIF de mettre en chantier

chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, l'objectif de construction est de 940 nouveaux logements par an, et cet objectif est décliné par commune dans le cadre du PLHi de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (voir ci-avant).

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne a été approuvé le 27 juillet 2020 par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU/24.

La commune de Saint-Germain-Laxis appartient à l'arrondissement de Melun qui présente des objectifs sur la Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, le SMEP d'Yerres-Bréon et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

8 places d'aires d'accueil manquantes de la CAMVS sont transformées en 8 places de terrains familiaux locatifs prévues sur le territoire de la commune de Dammarie-lès-Lys.

La CAMVS doit également signer une convention avec le SIVU Yerres-Bréon actant la mise à disposition de 18 places de l'aire d'accueil de Guignes au profit de la CAMVS.

La création d'une aire de grand passage est nécessaire à l'atteinte des objectifs assignés par le SDAGV. A ce titre, la CAMVS a fait l'acquisition en décembre 2021 d'un terrain situé dans le hameau de Bréau, à Villiers-en-Bière.

Pour une problématique de sédentarisation sur la CAMVS, le nouveau schéma prévoit également la création d'un terrain familial de 7 places à Melun.

Il n'y a pas d'espace d'accueil à Saint-Germain-Laxis.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Aucun élément d'intérêt majeur n'est identifié à Saint-Germain-Laxis selon le SRCE.

2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

a) Principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

La population légale de Saint-Germain-Laxis est estimée selon les données INSEE de juin 2023 à 746 habitants (l'INSEE prend comme référence 3 années en arrière, soit 2020). Il y a 774 habitants dans la commune en 2024 selon la Municipalité.

En 50 ans environ, la population de Saint-Germain-Laxis a augmenté de 339 habitants. Durant cette période, l'évolution a été « en dents de scie » avec notamment :

- une baisse de population entre 1982 et 1990,
- une légère baisse entre 1999 et 2009 (-12 habitants)
- une croissance importante entre 2009 et 2014 (+ 198 habitants), qui est liée à la réalisation de l'opération du bois de l'aulnaie (62 maisons)
- une croissance qui perdure mais qui ralentit entre 2014 et 2020 (+ 46 habitants).

La croissance démographique est due principalement au solde migratoire, en particulier entre 1990 et 1999 puis entre 2009 et 2014. Ce solde a été négatif à plusieurs reprises, ce qui explique la baisse de population entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1990. Entre 1999 et 2009, il est tout juste compensé par le solde naturel.

La part du solde naturel dans la variation de population est toujours positive depuis 1968.

Le taux de natalité a baissé entre 1968 et 1990, puis a stagné avant d'augmenter entre 2009 et 2020.

Le taux de mortalité est en baisse entre 1968 et 2009, puis il a légèrement progressé entre 2009 et 2020 (vieillessement de la population).

Selon les données de la commune, sur les 2 dernières années (de 2020 à 2022), 8 décès ont été recensés et 24 naissances ont été décomptées, le solde naturel est donc positif (+ 16 personnes). Cela permet de penser que la commune connaît une dynamique positive en termes de démographie ces dernières années (notamment concernant le taux de natalité).

La commune de Saint-Germain-Laxis présente une structure démographique plus jeune que celle de la CA Melun Val de Seine (CAMVS) et du département de Seine-et-Marne. Cette tendance est confirmée par l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui atteint 1,71 sur la commune en 2020, chiffre plus élevé que celui de la CAMVS (1,42) et du département (1,36).

On observe sur la commune une surreprésentation de la tranche des 30-59 ans par rapport la CA ou le département. En revanche, les plus de 60 ans sont moins nombreux (absence de structures et logements ou de services adaptés).

Entre 2014 et 2020, on observe cependant :

- une baisse des 30-44 ans et des 15-29 ans
- une augmentation des 45-59 ans et des 60-74 ans

La commune a donc connu un vieillissement entre 2014 et 2020 dû au ralentissement de la croissance démographique et à la baisse du solde migratoire. La classe des 0-14 ans reste cependant stable grâce à la progression du taux de natalité.

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales connaît des oscillations, avec une augmentation entre 1990 et 1999, puis une baisse sur la période 1999 - 2020 (3,13 à 2,67). Cette taille des ménages reste importante par rapport à la moyenne nationale (2,19) et intercommunale (2,37).

Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2020, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 100 à 289 (soit + 189 logements en près de 50 ans).

Le rythme de construction est fluctuant, avec des stagnations entre 68 et 75 puis entre 82 et 90. Entre 2009 et 2020, le rythme de construction est assez marqué, avec 8 puis 5 logements nouveaux en moyenne par an.

Entre 2011 et 2021, selon les données de permis de construire délivrés sur la commune, 28 logements nouveaux ont été autorisés sur le territoire, dont la totalité sont des logements individuels. 2013 est l'année qui compte le plus d'autorisations, avec 12 nouveaux logements.

Selon les données INSEE consultées en juin 2023, le parc se compose de 289 logements répartis en 276 résidences principales (95,5%), 4 résidences secondaires ou logements occasionnels (1,4 %) et 9 logements vacants (3,1%).

Depuis 1968, le parc de résidences secondaires est toujours resté inférieur ou égal à 10 logements. Entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires a augmenté (+2 logements).

Le taux de vacance a diminué entre 2009 et 2020, ce qui démontre la présence d'une pression foncière accrue. Le taux de vacance reste peu élevé : 3,1 % en 2020 (9 logements).

En 2020, les logements sont composés à 94,3% de maisons individuelles et à 5% d'appartements à Saint-Germain-Laxis. Le taux de maisons individuelles est ainsi largement supérieur à celui de la CAMVS (37,6%) et à celui du département de Seine-et-Marne (56,6 %).

On compte 84 % de propriétaires occupants dans la commune en 2020, taux supérieur tant à celui de la CAMVS (48,7 %) que du département (61,8%). Le taux de locataires est donc minoritaire avec 12,6%, mais il reste cependant non négligeable pour une commune de cette taille.

On remarque une légère diminution de la part des propriétaires et des locataires sur la commune entre 2014 et 2020 au profit de la part des logés gratuitement (3,4% en 2020).

Selon les données du gouvernement aucun logement social n'est recensé sur la commune.

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille : en 2019, 62% des logements comportent 5 pièces ou plus, tandis que les petits logements sont moins représentés (6% de 1 pièce et de 2 pièces).

Entre 2014 et 2020, une diversification du parc s'est opérée puisque la part des logements de 5 pièces et plus a baissé, tandis que celles des logements de 1 et 2 pièces a progressé.

Le contexte économique

Le taux d'activité de la commune a augmenté entre 2014 et 2020 passant de 80,8 % à 82,6%. Ce taux d'activité est supérieur à ceux de la CAMVS (74,9 %) et du département (76,5%).

Le taux de chômage constaté en 2020 (7,3%) est inférieur à celui constaté sur le département (11,2%) et sur la CAMVS (10 %). Ce taux de chômage est resté constant sur la commune depuis 2014.

En 2020, 8,8% des actifs occupés habitant à Saint-Germain-Laxis travaillent sur le territoire communal (soit 34 personnes).

Dès lors, 91,2% des actifs occupés habitant à Saint-Germain-Laxis quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail. Ainsi, les habitants de Saint-Germain-Laxis se rendent majoritairement à Paris et sa couronne, ainsi qu'à Melun pour travailler.

La commune compte 119 emplois sur son territoire. Depuis 2014, le nombre d'emplois est en baisse (-50 emplois). Selon les élus, rien ne peut particulièrement expliquer cette baisse, et le nombre affiché par l'INSEE de 169 emplois en 2014 paraît d'ailleurs surdimensionné (erreur de recensement ?).

Les emplois présents sur la commune sont principalement situés au sein de la zone d'activités présente sur la commune : la ZAE « les prés d'Andy » située au Nord-Est du bourg. Cette ZAE accueille une dizaine d'entreprises au premier semestre 2023 (selon la base de données SIRENE). Tous les terrains ont été vendus, le dernier était en cours de vente en avril 2023.

Sur le reste du territoire communal, on trouve principalement les activités suivantes :

- **Route de Meaux** : une boulangerie – tarterie, un magasin de produits bio (Caves d'Egreville), un carrossier, un garage automobile
- **Dans le reste du bourg** : un réparateur vélo rue de la folie, un atelier de réparation d'outils (imogeo) rue de Prunelay, un magasin d'enseignes et un magasin de légumes rue du lavoir (tous les 15 jours) et diverses activités à domicile (psychanalyste, photographe, esthéticienne, ...)

Les habitants de la commune peuvent se rendre à Sénart, Melun, et Brie-Comte-Robert pour retrouver une offre commerciale plus importante.

En 2020, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune (30,6 emplois pour 100 actifs) est inférieur à celui du département (73,7 emplois pour 100 actifs) et à celui observé dans la CAMVS (91 emplois pour 100 actifs). Cet indice a baissé depuis 2014, date à laquelle il atteignait 46,7 emplois pour 100 actifs. Il reste cependant assez important au regard du niveau de population communal.

Selon l'INSEE, la commune accueillait 60 établissements sur son territoire au 31 décembre 2020.

Les établissements actifs présents sur le territoire communal, appartiennent principalement :

- au secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (33,3 % des établissements),
- au secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (30 %),
- au secteur de l'industrie (10 %) – présence de deux puits de pétrole en activité en 2023.

La CAMVS et le département présentent relativement la même répartition, avec toutefois davantage d'établissements dans le secteur de l'administration et autres activités de service. La commune présente quant à elle une sur représentation des activités spécialisées (activités à domicile) et industrielles.

En 2023, on compte deux exploitations en activité sur le territoire communal, il s'agit de la ferme « de la basse-cour » et de la ferme d'Egreville, toutes deux situées dans le centre-village. Le siège de l'activité exercée à Pouilly Gallerand est maintenant sur la commune voisine de Montereau sur le Jard.

La ferme d'Egreville appartient à l'institut de France mais est louée à un agriculteur. Elle comprend une pension de chevaux (30 environ), un élevage de 12 vaches « Aubrac » et un élevage de 10 000 poules (au sein de 2 bâtiments modernes situés à l'Ouest du village). La ferme d'Egreville vend une partie de sa production localement, dans la boutique située au sein du village « les caves d'Egreville ».

Les engins agricoles ont des difficultés à traverser le village, ce qui est indispensable pour rejoindre les terres situées au Sud du territoire. Ils doivent en effet emprunter la RD 1036 et la RD 126.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

La commune comporte une école sur son territoire, ouverte en 2004 et qui accueille 50 élèves en 2022-2023, du CM1 au CM2.

Cet effectif a peu évolué depuis 2004 puisque l'on recensait 48 élèves à cette date dans l'école communale.

La commune de Saint-Germain-Laxis fait partie d'un regroupement pédagogique avec Moisenay pour les enfants de 3 à 8 ans, la cantine et la garderie. Les maternelles, CP, CE1 et CE2 sont ainsi scolarisés à Moisenay. Un service de bus assure le transport des enfants 4 fois par jour.

L'école de Moisenay est un groupe scolaire rassemblant 6 classes de la Petite section au CE2 : 3 classes de maternelle rassemblant 80 élèves environ et 3 classes d'élémentaire rassemblant 70 élèves environ.

L'école de St Germain comporte une salle d'évolution qui peut être mobilisée en cas d'augmentation du nombre d'élèves.

195 élèves sont scolarisés dans le RPI, dont 52 élèves qui habitent à Saint-Germain-Laxis.

Avec une hypothèse de 8 classes ouvertes actuellement et une classe potentielle, le RPI possède une réserve de capacité **d'environ 52 élèves dont 34 élèves au sein de l'école de Saint-Germain-Laxis.**

La commune ne possédant pas de collège ni de lycée sur son territoire, les élèves doivent se rendre dans les établissements voisins (à partir de septembre 2023) :

- Le collège de Châtelet en Brie (public)
- Le collège Nazareth à Voisenon
- Le Collège Jeanne d'Arc à Melun
- Le lycée Léonard de Vinci à Melun
- Le Lycée professionnel Simone Signoret à Vaux-le-Pénil
- Le Lycée Jacques Amyot à Melun
- Le lycée Saint-Aspais à Melun.

La commune dispose d'un bon degré d'équipements : salle des fêtes, stade, square de la mairie, bibliothèque dans l'école, micro-crèche privée, ...

La commune accueille sur son territoire deux unités d'hébergement pour les enfants et adolescents.

- Le logis, géré par l'association départementale pour la sauvegarde de l'enfance et de l'adolescence (ADSEA 77), est un dispositif de protection de l'enfance et de la jeunesse par l'insertion sociale et professionnelle. Il accueille des jeunes déscolarisés, en difficultés d'insertion sociale, scolaire ou professionnelle, de 13 à 18 ans. Une quarantaine d'enfants au total sont présents sur le site en 2023 (dont 12 enfants au sein de la maison « du saut du loup », internat médico-psycho-éducatif pour adolescents en grande difficulté personnelle et sociale).
- De plus, une Unité d'Accueil Temporaire pour les mineurs non accompagnés a ouvert en juin 2022 (gérée par l'ARILE). Bénéficiant d'une autorisation du Département pour une durée de 15 ans, l'UAT de Saint-Germain-Laxis a pour mission principale de mettre à l'abri ces mineurs du Département, et l'accès à des conditions de vie digne le temps de leur évaluation. Cet établissement peut

accueillir 30 jeunes âgés de 15 à 17 ans, se présentant comme mineurs non accompagnés (MNA) sur le territoire départemental.

Selon les données ARCEP, la totalité des locaux sont éligibles à la fibre optique sur le territoire communal.

	+1 GB/S	100 MB/S	30 MB/S	8 MB/S	3 MB/S	512 KB/S	PAS D'ADSL
Nombre de locaux	357	0	0	0	0	0	0
Taux de locaux dans la commune	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux de locaux dans le département	84%	0%	3%	7%	3%	2%	0%

7 antennes mobiles sont implantées à Saint-Germain-Laxis. Toutes sont en 4G avec une vitesse théorique maximale de 600 Mb/s.

	ORANGE	SFR	FREE	BOUYGUES TELECOM
Antennes	2	2	1	2
dont 4G	2	2	1	2
dont 5G	0	0	0	0

b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le relief et l'hydrographie

Le territoire communal s'inscrit dans un relief de plateau agricole. En effet, Saint-Germain-Laxis s'implante sur le plateau de Brie présentant une faible pente : le dénivelé n'est que de 20 m du Nord au Sud.

Saint-Germain-Laxis est située au droit du bassin versant de l'Almont, du confluent du ru de Bouisy (inclus) au confluent de la Seine (exclus). En outre, le réseau hydrographique sur le territoire communal est constitué principalement par le Ru Bobée, le Ru d'Andy et le Ru de Pouilly.

D'après les données de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, l'état chimique et l'état écologique du ru d'Andy (incluant le ru Bobée) sont mauvais en 2019.

Les objectifs d'état chimique et écologique à l'horizon 2027 sont bons à l'exception de certains éléments.

Le territoire de Saint-Germain-Laxis est compris dans les zones de répartition des eaux 03001 dite Albien (B5) et 03006 dite de Champigny.

La géologie et l'hydrogéologie

D'après la carte géologique au 1/50 000 éditée par le BRGM, les formations rencontrées au niveau de la commune présentent un « complexe limoneux des plateaux : limons, argiles et sables dominants (épaisseur estimée à 1,50 m ou plus), sur substrat g1b : calcaire et meulière de Brie. Stampien inférieur (Sannoisien) ».

Sur la partie Sud-Ouest, la commune dispose d'un gisement de pétrole.

En outre, des gisements de sables et de grès de Fontainebleau ont été repérés à Saint-Germain-Laxis, sur une profondeur de 20 m au Sud-Ouest de la commune.

La commune de Saint-Germain-Laxis se situe au droit de deux masses d'eau souterraine :

- La masse d'eau FRHG103 « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais » (niveau 1) présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique médiocre (objectif de bon état en 2027).
- La masse d'eau souterraine FRHG218 « Albien-néocomien captif » présente un bon état quantitatif et un état chimique bon (objectif de bon état en 2015).

La climatologie et la qualité de l'air

En matière de climatologie, la station de mesures la plus proche est située à Melun-Villaroche.

Entre 2013 et 2020, la température moyenne relevée à la station de mesures de Melun-Villaroche est de 12,2° avec des températures extrêmes de 41,9° en 2019 et de -17,5° en 2010.

Par ailleurs, il est tombé en moyenne 638 mm d'eau sur le territoire en 2020.

Pour l'année 2019, l'ensemble des valeurs limites sont respectées. Entre 2010 et 2019, on observe une amélioration globale de la qualité de l'air avec une diminution de la concentration des trois polluants étudiés dans l'atmosphère.

La commune de Saint-Germain-Laxis étant située dans un territoire plus rural que la ville de Melun, la qualité de l'air pourrait être considérée comme globalement meilleure. Cependant, la présence de l'A5 et RD 1036 fait que Saint-Germain-Laxis est particulièrement vulnérable aux pollutions dues au trafic routier.

Composantes naturelles

La commune de Saint-Germain-Laxis n'est concernée par aucun site Natura 2000, ZNIEFF, ou ENS.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont le site classé directive habitat « Massif de Fontainebleau » ainsi que la zone de protection spéciale « Massif de Fontainebleau » situés à environ 8 km du centre-bourg.

La trame verte et bleue

A Saint-Germain-Laxis, la trame verte est constituée des éléments suivants :

- Les espaces boisés,
- Les espaces verts urbains,
- Les haies et alignements d'arbres.

Ces éléments constituent des espaces relais de continuités écologiques.

En matière de trame bleue, les éléments suivants ont été identifiés :

- Les cours d'eau : le ru Bobée, le ru d'Andy et le ru de Pouilly,
- Les plans d'eau et les mares,
- Les zones humides.

L'énergie

En 2019, la consommation énergétique moyenne par logement était de 16 MWh tandis qu'elle s'élevait à 31 MWh en 2010. Ainsi, sur la commune de Saint-Germain-Laxis, la consommation liée au secteur résidentiel diminue.

Les risques et les nuisances

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels sur la commune se concentrent autour des mouvements de terrain, des inondations et du retrait gonflement des argiles. La commune de Saint-Germain-Laxis n'est cependant pas concernée par un plan de prévention des risques.

Les risques de mouvements de terrain (affaissements et effondrements)

Sur la commune, le risque de mouvement de terrain n'a fait l'objet que d'un arrêté de catastrophe naturelle que lors de la tempête de 1999, comme dans l'ensemble du territoire français. C'est donc un risque mineur sur le territoire communal.

Aléas retrait gonflement des sols argileux

La commune est concernée par un aléa moyen sur la majorité de son territoire, et par un aléa fort en limite communale Sud. Selon la Municipalité, à ce jour, ce risque n'a cependant pas occasionné de dégâts sur les constructions dans la commune.

Inondation

Sur le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI), la commune n'apparaît pas comme un territoire exposé à un risque important d'inondation. Autrefois, le ru d'Andy occasionnait des inondations, mais depuis qu'il a été canalisé, il n'y a plus de problèmes.

Aléas de remontées de nappe

D'après les données du BRGM, la commune de Saint-Germain-Laxis est impactée par le risque de remontées de nappe. Le centre de la commune, incluant le centre-bourg, est traversé par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et de nappes. Selon la commune, la nappe est en effet à faible profondeur ce qui peut entraîner des inondations de caves.

En matière de risques technologiques, la commune est concernée par la présence de :

- contraintes en matière de maîtrise de l'urbanisme liées à l'exploitation de canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques qu'elles génèrent,
- 5 anciens sites industriels et activités de service à Saint-Germain-Laxis sont recensés sur la base BASIAS, ainsi qu'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE),
- des facteurs de pollution du sol (pollutions agricoles, pollutions dues aux modes de transport).

La commune de Saint-Germain-Laxis est concernée par l'arrêté du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation. Cet arrêté concerne les infrastructures suivantes :

Infrastructures	Distance de protection (en mètre)
<u>Bifurcation de Moisenay</u>	<u>300</u>
<u>Autoroute A 5</u>	<u>250</u>
<u>RD 636/1036 (ancienne RN36)</u>	<u>100</u>
<u>RD 471</u>	<u>30</u>

La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 :

Infrastructures	Distance de protection (en mètre)
<u>TGV ligne Villeneuve St-Georges</u>	<u>300</u>

Infrastructures	Distance de protection (en mètre)
<u>Bifurcation de Moisenay</u>	<u>300</u>
<u>TGV ligne Villeneuve St-Georges</u>	<u>300</u>
<u>Autoroute A 5</u>	<u>250</u>
<u>RD 1036</u>	<u>100</u>
<u>RN 36</u>	<u>100</u>
<u>RD 471</u>	<u>30</u>

La partie Nord du territoire de Saint-Germain-Laxis est concernée par le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche (PEB) approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2007. Ainsi, le hameau de Pouilly est impacté par la zone D du PEB.

Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

Le paysage

Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère du plateau de la Brie de Mormant (Atlas des paysages de Seine-et-Marne).

Quatre entités paysagères principales sont présentes sur le territoire communal :

- l'entité urbaine à dominante résidentielle constituée par le centre-bourg,
- le hameau agricole de Pouilly-Gallerand,
- le parc du château de Saint-Germain-Laxis,
- le plateau agricole.

La planéité du territoire communal engendre la présence de perspectives visuelles intéressantes et la mise en exergue de points de repères tels que :

- depuis la voie ferrée, en limite communale Ouest. Cette perspective permet de saisir d'un coup d'œil la dimension agricole de Saint-Germain-Laxis,
- de part et d'autre de la Rue Grande et de la Rue du Lavoir, au sein du centre-bourg de Saint-Germain-Laxis. Il est alors possible d'avoir une vue sur une des voies centrales du village, incluant des éléments historiques propres à cette commune tels que le ru d'Andy, son lavoir, ses ponts et des anciens bâtiments,
- une troisième vue remarquable, perceptible depuis l'entrée de village par la RD 1036 (Sud du centre-bourg), offre une perspective sur la traversée du village.

Les entrées de village sont globalement de bonne qualité paysagère grâce à un bon traitement urbain et/ou une végétalisation des espaces publics et de leurs abords.

En outre, de manière générale, les lisières urbaines qui marquent la transition entre l'urbanisation d'une part et les espaces agricoles ou naturels d'autre part sont relativement bien traitées en raison de la présence de végétation.

Le cadre de vie

Le tissu urbain de Saint-Germain-Laxis est constitué de plusieurs quartiers aux morphologies différentes du fait de leur époque de construction.

Sur la commune aucun bâtiment n'est classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Cependant, le périmètre de protection du château de Vaux-le-Vicomte couvre une partie du territoire communal, au Sud-Est du bourg. La commune se trouve également à proximité de sites inscrits autour du château de Vaux-le-Vicomte. On observe plusieurs monuments classés dans le domaine de Rubelles, de Maincy et de Moisenay.

À Saint-Germain-Laxis, certains bâtis remarquables méritent, de plus, d'être répertoriés dans le patrimoine pour leurs intérêts culturels, historiques ou architecturaux :

- l'église et son clocher,
- le lavoir,

- les ponts,
- la mairie,
- le château et les murs du parc du château,
- des maisons rurales et corps de ferme aux abords du ru.

Le village accueille trois principaux espaces publics ouverts, créant des lieux de convivialité et d'échanges.

Le fonctionnement urbain

La commune étant située à proximité du pôle de Melun, elle bénéficie de son accessibilité routière ; de ce fait, elle profite mais aussi subit la présence de dessertes autoroutières, départementales et locales.

Saint-Germain-Laxis est accessible par l'autoroute A5 qui traverse le territoire, depuis Paris et Troyes, puis par la RD 1036 reliant Meaux à Melun.

Durant la période de cinq ans comprise entre 2017 et 2021, 6 accidents corporels, dont 1 accident **mortel**, ont été recensés sur la commune de Saint-Germain-Laxis.

Ils ont fait 13 victimes dont 1 personne tuée et 12 personnes blessées. Les 12 victimes sont des automobilistes.

Il existe une aire de stationnement ouverte au public à Saint-Germain-Laxis, devant la mairie. Elle inclut un râtelier pour 5 vélos, 12 places de stationnement voiture, dont 2 places avec des stations de recharge électrique, 2 réservés à l'école et une place pour personne en situation d'handicap.

Le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées) n'identifie aucun chemin sur la commune de Saint-Germain-Laxis selon le porter à connaissance envoyé par le Département à la commune en juin 2023.

Il existe cependant plusieurs sentiers et cheminements doux à Saint-Germain-Laxis. Il s'agit principalement de chemins ruraux agricoles, dans la partie Sud du territoire mais également autour du hameau de Pouilly-Gallerand. Il s'agit de chemins d'exploitation, ou de passages le long des rus. Une autre partie de ce réseau est située dans le centre bourg, le long du ru d'Andy. Il existe un chemin piétonnier dans le Nord-Ouest du bourg, à proximité du cimetière. Au niveau intercommunal, le GR n°1 passe au Sud de la commune, des cheminements permettent de le rejoindre depuis Saint-Germain-Laxis.

Une actualisation du **Schéma Directeur des Liaisons Douces de la CAMVS** a été réalisée en 2021. Saint-Germain-Laxis est concernée par deux tracés : un aménagement cyclable programmé à court terme et un second projeté à moyen / long terme.

Le premier aménagement cyclable est réalisé en partie et devrait être finalisé d'ici fin 2024 au plus tard. Il permet de relier le bourg de Saint Germain Laxis à Melun, via le parc du château de Vaux le Vicomte et Maincy. Ce tracé permet également de rejoindre Montereau sur le Jard au Nord-Ouest du territoire. L'aménagement du second tracé, reliant le bourg à Crisenoy et aux communes du Nord de la CAMVS n'est pas programmé pour l'instant.

Les transports en commun

La commune n'est pas desservie par une gare RER ou TER, la plus proche étant à Melun.

Globalement, les lignes de bus desservant Saint-Germain-Laxis ont une fréquence satisfaisante, notamment les matins et soirs :

- l'express 01 « Melun-Rebais » (Arrêt de bus « Saint-Germain-Laxis - RN36 »,
- la ligne S8 : « Gare de Melun – Saint-Germain-Laxis RN36 » (Arrêts de bus « Saint-Germain-Laxis - RN36 » et « Saint-Germain-Laxis - Ecole E. Piot »),

La Commune est également desservie par le TàD Melun Nord. Ce TàD remplace la ligne G en heure creuse et permet une desserte scolaire complémentaire, de se rendre à Villaroche et aux 3 Horloges à Melun ainsi qu'aux centres commerciaux de l'Almont et de Rubelles.

De plus, le Département porte un projet routier (RD57) pour la desserte de la ZAC située sur les communes de Réau/Montereau-sur-Le-Jard liée à l'aérodrome de [Melun-Villaroche](#). Ce Projet aura un impact sur l'offre de bus du secteur avec des modifications d'itinéraire à termes.

L'offre et la fréquence des transports en commun sont insuffisantes pour concurrencer l'usage de la voiture mais globalement adaptées à une commune de cette taille.

Les réseaux et la gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine exerce la compétence Eau Potable depuis le 1er janvier 2020. Le service Eau Potable assure les missions suivantes à travers ses délégataires (Véolia et Suez) :

1. Captage de l'eau souterraine par des forages ou de l'eau de surface en Seine ;
2. Traitement de l'eau en usines ;
3. Transport et distribution de l'eau potable à travers le réseau d'eau potable et les châteaux d'eau.

Saint-Germain-Laxis fait partie de l'aire d'alimentation de captage de la « Fosse de Melun ».

Compte tenu de la baisse générale du niveau des nappes dans la région, ce deuxième point de pompage ne pourrait pas assurer à lui seul une éventuelle augmentation de la consommation en eau potable de la commune, d'où le raccordement à l'usine des eaux de Melun.

D'après les prélèvements réalisés en décembre 2020 (données ci-dessous du ministère chargé de la santé), l'eau distribuée à Saint-Germain-Laxis est conforme aux valeurs limites réglementaires pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques et bactériologiques étudiés.

Les services d'assainissement collectif et non-collectif sont assurés par la CA Melun Val de Seine.

Le réseau d'assainissement présente des désordres majeurs dont la collecte d'eaux claires parasites permanentes pouvant induire un fonctionnement dégradé de la station d'épuration de capacité nominale de 1000 EH (surcharge hydraulique). La charge polluante effective est de l'ordre de 600 EH.

Dans la commune, la collecte et le traitement des déchets domestiques sont gérés par le SMITOM-LOMBRIC (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères - Les Ordures Ménagères Bien Recyclées, Incinérées ou Compostées).

Saint-Germain-Laxis est rattachée à la déchèterie de Vaux-le-Pénil.

3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD établi sur la commune de Saint-Germain-Laxis comporte trois grandes orientations. Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre la poursuite du développement démographique et économique, la commune envisage un développement mesuré, fondé prioritairement sur une densification des espaces urbains existants.

Le niveau démographique communal à l'horizon 2040 est estimé à environ 900 habitants, soit approximativement 1 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Pour ce faire, 90 logements environ sont programmés par le PLU dont 2/3 environ de logements en densification sur des dents creuses, espaces libres et par division de bâti existant.

En complément, afin d'atteindre l'objectif démographique qu'elle s'est fixé, la commune prévoit la réalisation de 20 logements en extension au Sud du quartier des Prés d'Andy, sur un espace d'environ 1 ha.

Le développement de l'urbanisation sur la commune répond à trois objectifs majeurs :

- Envisager un développement urbain de qualité et durable dans le respect du patrimoine bâti villageois,
- Pérenniser l'offre d'équipements, de commerces et de services,
- Poursuivre le développement de l'activité économique.

II. Préserver et Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- Préserver et améliorer le cadre de vie
 - Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune
 - Préserver les vues remarquables
 - Préserver les entrées de village de qualité
 - Préserver et aménager des espaces paysagers
- Améliorer le fonctionnement urbain
 - Sécuriser les déplacements urbains
 - Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs

III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

- Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les éléments relais des continuités écologiques
 - Préserver et conforter les continuités écologiques
 - Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte, bleue et jaune

- Tenir compte des nuisances et valoriser le paysage dans le cadre du développement urbain
- Prendre en compte les nuisances locales
- Favoriser l'intégration paysagère de la zone de développement urbain

4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Une cartographie localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

Une seconde OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **cœur de bourg** »
- Secteur « **Pré d'Andy Sud** »

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- préservation du patrimoine bâti,
- accessibilité,
- paysagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site
- Concevoir une insertion paysagère et écologique
- Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur cœur de bourg	0,7 ha	20 lgts/ha soit environ 15 logements
Secteur Pré d'Andy Sud	1 ha	20 lgts/ha soit environ 20 logements

Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U » (UA, UB, UC, UI et UR),
- la zone à urbaniser, dite zone « AU » (1AU),
- la zone agricole, dite zone « A »,
- les zones naturelles, dites zones « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

➤ **ZONE UA**

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Saint-Germain-Laxis, regroupé dans la partie agglomérée la plus ancienne de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa qui correspond aux formes les plus denses du centre bourg ;
- Le secteur UAb et le sous-secteur UAb1 qui correspondent à des formes urbaines moins denses et à des espaces où un renouvellement urbain est envisagé.

➤ **ZONE UB**

Cette zone correspond aux formes plus récentes et contemporaines des extensions de la commune. Le secteur UBa correspond au quartier Rue du Bois de l'Aunaie.

➤ **ZONE UC**

Cette zone correspond à l'ensemble constitué par le Logis et des ensembles de bâtis de tradition agricole à proximité immédiate du centre bourg ancien et de l'Eglise.

Elle comprend le secteur UCa qui reconnaît les usages agricoles des constructions existantes.

➤ **ZONE UI**

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales des Prés d'Andy au Nord-Est du centre bourg. Elle comprend le secteur UIa qui correspond à une ancienne extension de la zone d'activités des Prés d'Andy.

➤ **ZONE UR**

Cette zone correspond à la gare de péage de l'A5, située de part et d'autre de la limite communale avec Crisenoy.

➤ **ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond à un secteur soumis au respect de l'OAP « Pré d'andy Sud ». La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un règlement similaire à celui de la zone UB.

➤ **ZONE A**

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Azh créé pour la préservation et la gestion des zones humides potentielles correspondant à une zone humide

caractérisée et délimitée par une phase d'expertise ou par photo-interprétation par le SyAGE et/ou par la DRIEAT.

➤ **ZONE N**

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- Le secteur Na correspondant au hameau isolé de Pouilly-Gallerand.
- Le secteur Nb correspondant à la station d'épuration.
- Le secteur NL correspondant aux équipements communaux : terrains de sport, cimetière, parc aux lions.
- Le secteur Np correspondant au site d'extraction pétrolière
- Le secteur Npv correspondant à un projet de parc photovoltaïque (secteur créé dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée en 2023).
- Le secteur Nzh correspondant aux zones humides avérées.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire, compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	Mesures d'accompagnement et de réduction Développement des insertions paysagères à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées. Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.
Assainissement	Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité, compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration.	Mesures d'accompagnement et de réduction Le règlement du PLU impose dans chacune des zones U et AU que « toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe ».
Gestion des eaux pluviales	Augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.	Mesures de réduction Dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par récupération dans des bacs de stockage ou par infiltration. Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.
Risques naturels	Pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau Inondation (par ruissellement)	Mesures d'évitement et de réduction Réduction des phénomènes de ruissellement : dispositions inscrites au règlement et aux OAP (voir gestion des eaux pluviales ci-avant).

NATURA 2000 et ZNIEFF	Inondation par remontées de nappes	Mesures de réduction Les dispositions générales du règlement rappellent la présence de ce risque et précisent qu'il « est fortement recommandé de ne pas édifier de caves et sous-sols au sein de la zone UA ». Mesures d'accompagnement Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. En outre, la cartographie des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave est reprise en annexe du présent PLU.
	Aléa retrait-gonflement des argiles	Mesures de réduction Dans le règlement, il est indiqué qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. ». Mesures d'accompagnement Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. Localisation du risque et fiches d'informations présentées en annexe du présent dossier de PLU.
	Risque sismique et risque mouvement de terrain : pas d'incidence prévisible	Présentés à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.
	Pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 ni les ZNIEFF (éloignées de plus de 5 km des zones urbaines et à urbaniser)	A travers les OAP et le règlement, le PLU vise à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire (traitement paysager des zones en développement, clôtures poreuses, coefficient d'espace en pleine terre et plantation d'arbres...).

Trame jaune, verte et bleue Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles	Incidences positives sur les milieux boisés Incidences positives sur les autres éléments de la trame verte et bleue Incidences sur les espaces agricoles : le PLU entend garantir la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles (sauf 1 ha d'espaces agricoles consommés par l'urbanisation).	Les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés afin d'améliorer la préservation de ces espaces Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement. L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est comprise en partie sud-est du territoire communal, en continuité du tissu urbain. La programmation de logements repose pour plus de ¾ d'entre eux sur la densification, pour limiter la consommation d'espaces. Enfin, La révision du PLU entend prévoir une meilleure préservation des espaces agricoles par le reclassement de 6,45 ha de terres cultivées en zone agricole.
Patrimoine architectural et paysager	Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysage puisque le PLU en permet la préservation. Les projets de développement pourront avoir des impacts sur d'éventuels éléments du patrimoine archéologique	Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU : -Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L113-1 du CU. -Les espaces verts, alignements d'arbres et haies au titre de l'article L151-23 du CU. -Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU. -Les cours d'eau, mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du CU. Mesures réductrices - Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage. - Réglementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords. Mesures d'accompagnement Rappel dans le PLU de l'application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine

Voie de communication et les déplacements	Augmentation du trafic	Mesures réductrices Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (objectifs développés dans le PADD, avec notamment l'aménagement du chemin de Praslin et de la rue de la folie)
	Augmentation de la demande en stationnement	Mesures d'accompagnement Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.
Risques technologiques	Pas d'impact notable	Mesures d'accompagnement Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial.
Nuisances sonores	Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier	Mesures réductrices Il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du village et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens. Le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Mesures d'accompagnement Le PLU prend en compte : - L'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU. - Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche . Il est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

Qualité de l'air	Légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques.	Mesures réductrices Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants, Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).
Energie	L'augmentation de la circulation automobile et la création de nouveaux logements va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...).	Mesures réductrices Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords immédiats ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques. De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Saint Germain Laxis est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.