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

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU **Document arrêté le :** 17/10/2024	**Document approuvé le :** 14/10/2025	**Siège social :** **23 Rue Alfred Nobel** **77420 Champs-sur-Marne** **Tel : 01.64.61.86.24** **Email : contact@ingespaces.fr**

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

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

SOMMAIRE

I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 7

A. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS 8

B. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES 9

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN 10

A. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE 10

B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN 11

III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 12

A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS RELAIS DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 12

B. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET VALORISER LE PAYSAGE DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 13

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

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

PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- 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

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'équilibre social et le développement de l'économie.

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

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

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

Le territoire de Saint-Germain-Laxis s'inscrit dans le plateau de la Brie de Mormant, à dominante agricole, où se côtoient des éléments traditionnels du paysage comme les villages et leurs clochers, les alignements d'arbres le long des routes, les bosquets... La Municipalité souhaite ainsi préserver ces éléments qui marquent le paysage communal.

Ainsi, 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.

OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

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, 72 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. 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 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.

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

A. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

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

Désormais, 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 adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, par comblement des dents creuses et des espaces libres mais aussi en renouvellement urbain. C'est pourquoi la commune entend permettre le développement de l'habitat tout d'abord dans les espaces libres ainsi que par changement de destination des différents corps de ferme situés au sein des espaces urbanisés existants.

A l'horizon 2040, 2/3 des logements programmés seront mis en oeuvre par intensification du tissu urbain existant.

2. Favoriser la diversification de l'habitat

Le parc immobilier de Saint-Germain-Laxis est très largement dominé par la présence de maisons individuelles.

Une diversification doit ainsi s'opérer 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 et en accession sur les nouveaux programmes ;
- en poursuivant l'offre de logements individuels et en accession à la propriété.

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

Pour répondre aux besoins des habitants, la Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante sur le territoire.

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.

En outre, il conviendra de pérenniser les équipements sportifs et les aires de loisirs afin de maintenir une dynamique sportive et une attractivité pour les familles et les associations.

4. Maintenir le bon niveau d'accès aux communications numériques

L'ensemble de la commune de Saint-Germain-Laxis dispose d'un accès à internet et est éligible à du haut débit. La Municipalité souhaite poursuivre le développement de ses équipements de communication numérique au gré des évolutions technologiques à venir.

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

B. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

1. Accueillir des commerces et services de proximité au sein du village

Au sein du coeur 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.

2. Pérenniser et conforter les secteurs à vocation d'activités économiques

L'objectif pour la commune est de tendre vers un équilibre habitat/emploi en confortant et développant les activités économiques sur le territoire en parallèle du développement démographique.

Pour cela, la commune souhaite pérenniser les activités présentes sur le territoire et notamment celles situées au sein de la ZAE « les prés d'Andy », ainsi que l'aire de péage.

Par ailleurs, le développement de l'activité économique sera encouragé en permettant la reconversion d'une partie du bâti de la ferme de la basse-cour à vocation d'artisanat et/ou de stockage.

La commune entend par ailleurs soutenir l'installation d'activités au sein de bâti existant dans le hameau de Pouilly-Gallerand.

Il s'agit également de pérenniser l'activité agricole sur les fermes d'Egreville et de la basse-cour et de permettre le maintien de l'activité pétrolière sur la durée de l'autorisation, avant reconversion du site ou retour à l'état initial.

3. Optimiser et promouvoir les réseaux d'énergie

En accompagnement du 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 sur un délaissé autoroutier de l'A5, à l'Est du territoire.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

4. Préserver la ressource en eau

La commune entend participer à l'amélioration globale de la qualité de l'eau en limitant notamment les eaux de ruissellement. Pour cela, elle promeut l'infiltration à la parcelle, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales. La mise en place de tels dispositifs permet également une gestion économe de la ressource.

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

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

1. Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune

La commune de Saint-Germain-Laxis est marquée par un tissu d'intérêt architectural et urbain, en particulier aux abords de la rue du Lavoir (anciens corps de ferme, habitat rural, église, mairie, lavoir, ru, alignements d'arbres ponts,...) et par la présence de murs remarquables qui ceinturent le parc du Logis.

En outre, d'autres éléments bâtis remarquables ponctuent le territoire, et notamment les corps de ferme et le château au sein du parc du Logis.

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de Saint-Germain-Laxis.

Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et une bonne structuration spatiale. Il conviendra ainsi de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural (château, mairie, église, corps de ferme) ainsi que les différents éléments du patrimoine local (ponts, lavoir).

Il conviendra également de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

2. Préserver les vues remarquables

La topographie du territoire communal engendre la présence de nombreuses perspectives visuelles lointaines remarquables qu'il convient de préserver :

- depuis la voie ferrée, en limite communale Ouest. Cette perspective permet de saisir d'un coup d'oeil 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 son bâti ancien,

- une troisième vue remarquable, perceptible depuis l'entrée de village par la RD 636 (Sud du centre-bourg), offre une perspective sur la traversée du village.

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

3. 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.

À Saint-Germain-Laxis, 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. La commune sera vigilante pour conserver la qualité de ces entrées dans le cadre du développement urbain notamment.

4. Préserver et aménager des espaces paysagers

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, la commune souhaite préserver des espaces paysagers en coeur 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.

Ce parc constitue également un espace paysager de respiration au sein du tissu urbain que la commune entend conserver.

B. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

1. Sécuriser les déplacements urbains

En lien avec le développement envisagé, il convient d'améliorer et de sécuriser les déplacements sur le territoire communal et notamment au sein du bourg par :

- une requalification de la rue de la Folie, de la rue de Prunelay et l'aménagement d'une voie partagée chemin de Praslin afin de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes,
- 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.

Par ailleurs, la commune souhaite recoudre le tissu urbain en améliorant la sécurité aux abords de la RD 636 au sein du bourg. En effet, il existe une coupure forte au sein du territoire du fait de la traversée de cet axe majeur qui génère de l'insécurité routière pour les habitants

2. Favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de 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.

Pérenniser les transports en commun, notamment les lignes de bus menant à la gare de Melun ainsi qu'aux équipements scolaires du secteur, est primordial pour amorcer une diminution des déplacements en voiture.

En outre, pour accroître la pratique des mobilités douces, il s'agira de conforter le maillage doux (liaisons douces et principaux itinéraires de promenade) par un travail de préservation et d'aménagements complémentaires.

Cela s'intègre notamment dans le cadre de la politique intercommunale de développement des liaisons douces piétons-cycles de la CAMVS. Un aménagement cyclable a déjà été réalisé et un second est en projet.

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

III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

A. MAINTENIR LES TRAMES JAUNE, VERTE ET BLEUE ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS RELAIS DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supracommunal.

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.

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.

1. Préserver et conforter les continuités écologiques

Il est ainsi indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Pour cela, il conviendra 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.

2. Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte, bleue et jaune

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. Plusieurs éléments sont ainsi à préserver :

- Les espaces boisés,
- Les milieux ouverts (prairies, pelouses...)
- Les alignements d'arbres, haies, et arbres marquant le paysage
- Les cours d'eau et plans d'eau,
- Les zones humides avérées.

Il convient enfin de préserver l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

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

B. TENIR COMPTE DES NUISANCES ET VALORISER LE PAYSAGE DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

1. Prendre en compte les nuisances locales

La commune est concernée par de nombreux risques et nuisances, qu'il convient donc de prendre en compte, à savoir notamment :

- La présence de la RD 1036, de la RD 126, de la RD 471, 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.

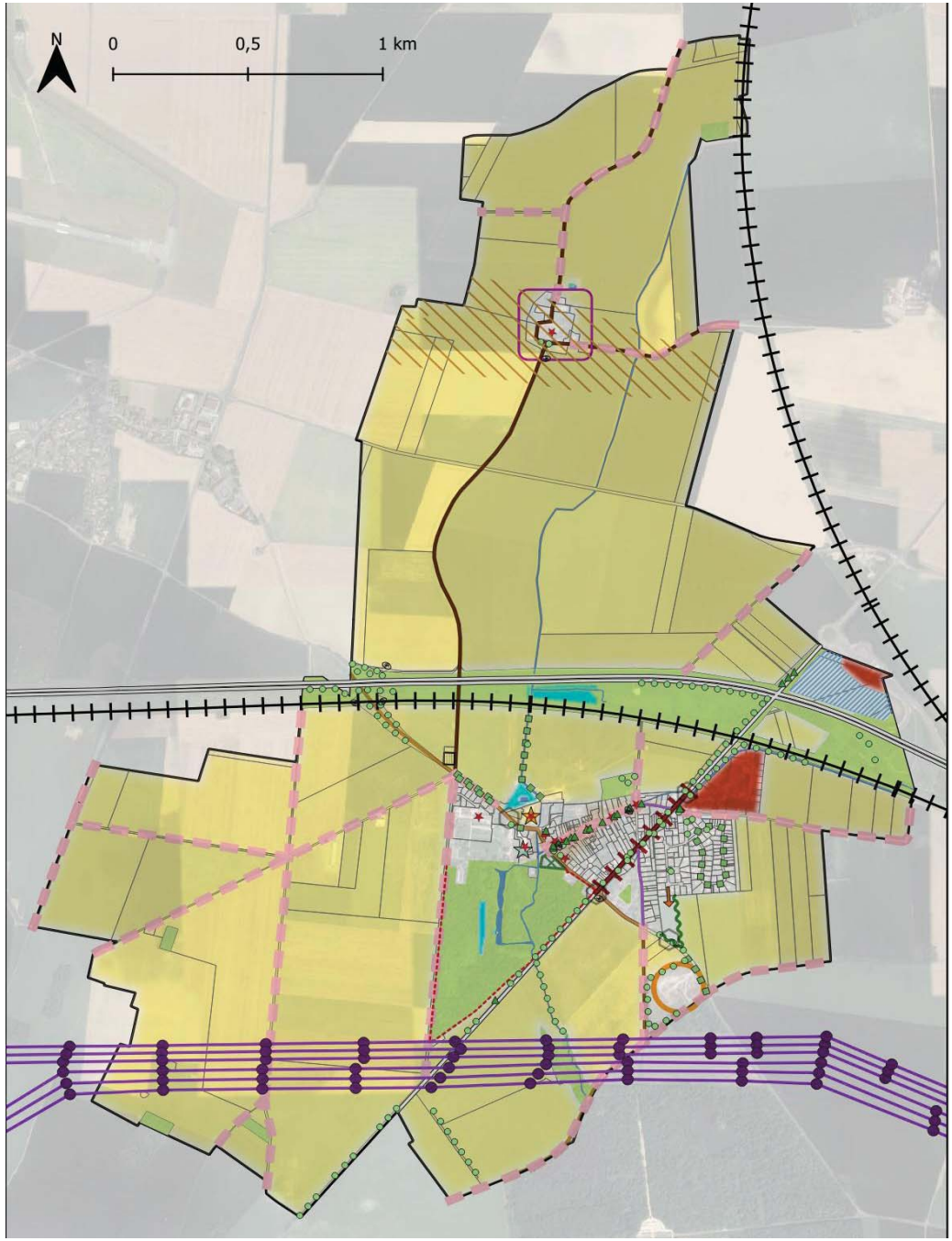
2. Favoriser l'intégration paysagère de la zone de développement urbain

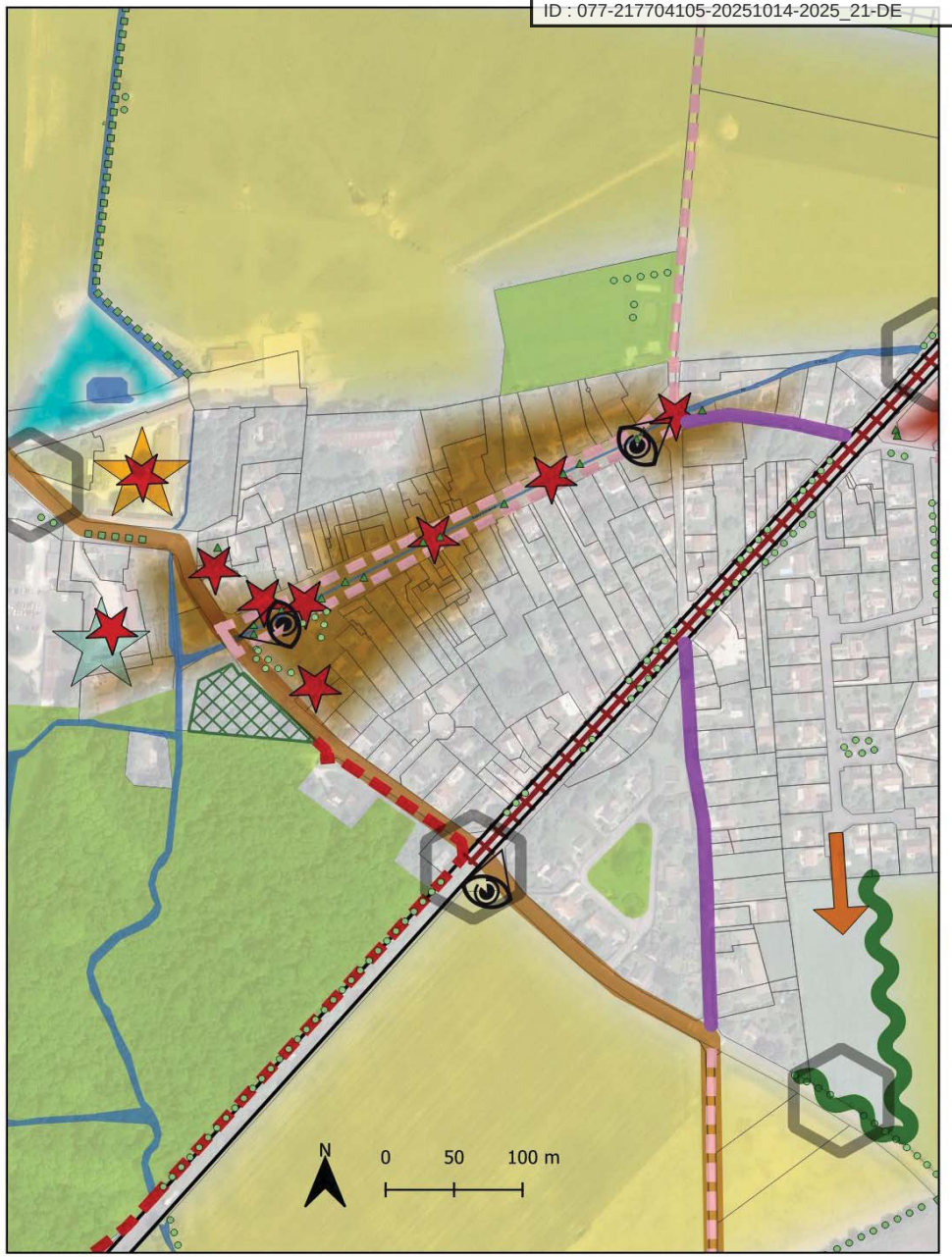
Le développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Il convient d'assurer un traitement paysager des futures franges de ce secteur afin de 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.

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - SAINT GERMAIN LAXIS





Zoom sur le bourg

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

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

Favoriser le développement de l'habitat et pérenniser l'offre d'équipements

Permettre le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)

Envisager une extension urbaine à vocation dominante d'habitat

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

Poursuivre le développement des activités économiques et favoriser le développement des énergies renouvelables

Pérenniser et conforter le secteur à vocation d'activités économiques et l'aire de péage

Encadrer le devenir du corps de ferme au sein du hameau de Pouilly Gallerand : reconversion à vocation d'activité

Promouvoir les énergies renouvelables (développement d'un parc photovoltaïque)

Pérenniser l'activité agricole sur la ferme d'Egreville

Pérenniser l'activité agricole sur la ferme de la basse-cour et envisager une reconversion partielle à vocation d'artisanat et de stockage

Permettre le maintien de l'activité pétrolière et à terme la reconversion du site

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre paysager et le fonctionnement urbain

Préserver et améliorer le cadre paysager du village

Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune (abords de la rue du Lavoir)

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Préserver le mur remarquable

Maintenir les perspectives visuelles remarquables

Préserver les entrées de village de qualité

Préserver et aménager le parc aux lions, espace de convivialité paysager

Améliorer le fonctionnement urbain

Préserver les liaisons douces et les principaux itinéraires de promenade

Requalifier la rue de la Folie et aménager une voie partagée au chemin de Praslin pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes

Recoudre le tissu urbain en améliorant la sécurité aux abords de la RD 636 au sein du bourg (orientation supra communale)

Conforter les itinéraires cyclables et créer de nouvelles liaisons :

Itinéraire cyclable existant

Itinéraire cyclable en projet (CAMVS)

Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les éléments relais des continuités écologiques

Espace agricole

Espaces ouverts et espaces végétalisés

Arbres marquant le paysage

Alignements d'arbres

Haies

Cours d'eau et plans d'eau

Zones humides avérées

Tenir compte des nuisances et valoriser le paysage dans le cadre du développement urbain

Voie à grande circulation (A5, RD 636, RD 471)

Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche (zone D)

Voie ferrée

Pylône et ligne à haute et très haute tension

Favoriser l'intégration paysagère de la zone de développement urbain