

T R O I S I È M E P A R T I E

« Justification des choix
retenus dans le projet
d'aménagement et de
développement durable »



Commune de Saint-Germain-Laxis

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Troisième partie
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



I - LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

I.1 - DU CONSTAT AUX OBJECTIFS

CONSTAT	BESOINS	OBJECTIFS
DEMOGRAPHIE		
• Une population en légère hausse. • Une croissance cyclique essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants. • Une population vieillissante. • Les ménages de grande taille (plus de 3 personnes/ménage en moyenne). Un profil démographique caractéristique d'une commune qui a été attractive avec l'arrivée de nombreuses familles avec enfants au cours de 20 dernières années mais qui diminue l'arrivée de populations nouvelles depuis 10 ans.	• Prévoir une relance de la croissance de la population en adéquation avec les orientations et les objectifs de la Municipalité et les phénomènes d'attraction de la région Melunaise. • Un objectif de près de 680 habitants à atteindre pour les environs de 2015. • Prévenir les tendances récentes et généralisées de vieillissement de la population et de desserrement des ménages.	MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RENFORCER LA MIXITE DE LA POPULATION
HABITAT		
• Une croissance du parc de logements en inadéquation avec la décroissance démographique. • Une pression urbaine qui se ressent à travers la diminution du nombre de résidences secondaires et une faible évolution des logements vacants. • Un parc de logements homogène : près de 9 / 10 de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires.	• Des terrains disponibles à la construction d'environ 7 ha (tous types de logements confondus et toutes disponibilités foncières comprises). • Possibilité de mutation des fermes du bourg en nouveaux logements. • Un potentiel de construction de logements d'environ 70 logements d'ici 2015. • Limiter les zones d'urbanisation et prévoir une gestion économe des espaces urbains. Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer de nouvelles populations et particulièrement des jeunes ménages.	MAITRISER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE L'URBANISATION ET PRESERVER LA QUALITE DU MILIEU RURAL FACILITER LA MIXITE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIALE



ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une population active en augmentation, mais qui vieillit.
- Une nette représentation des classes moyennes (ouvriers, professions intermédiaires notamment).
- 3 grands secteurs d'activités économiques présents sur la commune :
 - l'**agriculture** et les grandes productions céréalières (plus de 82% du territoire sont des terres agricoles cultivées).
 - **une zone d'activités** : elle bénéficie de la proximité de la RD 636 et de la sortie de l'A5.
 - quelques **commerces situés le long de la RD 636**.

- Un bassin d'emplois disposant d'un potentiel d'actifs important dans un secteur aux activités variées.
- Un besoin de fixer la population active dans la commune ou dans le canton.
- Préserver l'identité et l'activité rurale en périphérie de l'agglomération Melunaise.
- Pérenniser l'activité à Saint-Germain-Laxis dans la zone d'activités des Prés d'Andy.
- Des commerces, artisanats et des services de proximité à renforcer pour la vie quotidienne des habitants et l'animation du bourg.

**UN MEILLEUR EQUILIBRE
HABITAT - EMPLOI** au niveau départemental

**PERMETTRE A LA
POPULATION DE TRAVAILLER
SUR PLACE**

**UNE ACTIVITE AGRICOLE A
PRIVILEGIER**

**CONFORTER LA ZONE
D'ACTIVITES**

**PERMETTRE A CERTAINES
ACTIVITES D'EVOLUER**

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipements adapté à la strate démographique, avec une concentration des équipements publics de proximité dans le bourg.
- Des projets de rénovation des services et équipements dans le cadre d'un contrat rural.
- Mais un niveau d'« enclavement » pour les équipements plus importants et une dépendance vis-à-vis des pôles environnants (Melun).

- Conforter et développer les services locaux de proximité pour les habitants.
- Maintenir les effectifs scolaires pour pérenniser l'école primaire.
- Maintenir et développer les relations au sein de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine.

**ADAPTER LES STRUCTURES
DE SERVICES ET
D'EQUIPEMENTS AUX
BESOINS DE PROXIMITE DES
HABITANTS**

**INTEGRER LES BESOINS DANS
UNE REFLEXION
INTERCOMMUNALE POUR LES
SUPERSTRUCTURES PLUS
IMPORTANTES**

**DES EQUIPEMENTS
SCOLAIRES ET SPORTIFS A
PRESERVER**



CONSTAT

BESOINS

OBJECTIFS

PAYSAGES ET ESPACES NATURELS

- Un espace agricole cultivé largement dominant et une tradition rurale importante.
- Un territoire de plateau peu accidenté.
- Un environnement paysager peu diversifié dominé par de vastes étendues agricoles.
- Des milieux naturels de qualité à préserver :
 - le parc du château,
 - les franges de la zone urbanisée et la plaine agricole.

- Pérenniser l'activité agricole et limiter les impacts des pratiques de l'agriculture sur le milieu naturel et bâti.
- Limiter l'évolution des zones urbaines sur l'espace naturel ou agricole dans des espaces de proximité de la zone urbanisée.
- Pérenniser ces espaces aux fonctions paysagères, écologiques et agricoles diversifiées.

PROTECTION DES TERRES AGRICOLES PRODUCTIVES

PRESERVATION DES ESPACES NATURELS DE QUALITE ET DES ESPACES BOISES

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

- Une forte identité rurale dans le bourg.
- Le périmètre de classement, au titre de la protection des monuments historiques, du château de Vaux le Vicomte concerne la partie Sud-Est du territoire.
- Des bâtiments ruraux d'intérêt historique ou architectural dans le bourg et les hameaux (église, corps de fermes, mairie, lavoir, ponts...).
- Il existe des sites archéologiques potentiels.

- Protection et valorisation du bâti rural et du patrimoine historique.
- Maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine.
- Respect et mise en valeur du patrimoine paysager de la commune.
- Limiter les extensions urbaines et privilégier la densification de la zone existante.

CONCILIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES ACTIVITES ANTHROPIQUES ET LE PATRIMOINE AGRICOLE ET RURAL.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET DE SES ABORDS

TENIR COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES



CONSTAT

BESOINS

OBJECTIFS

CIRCULATIONS ET DESSERTES

- Des migrations « sortantes » domicile-travail importantes, la plupart en véhicule particulier.
- Des trafics importants sur la RD 636 (près de 11 225 véh/jour) dont 8 % de poids lourds.
- Une coupure nette créée par la voie ferrée et l'A5 au Nord du bourg.
- Un réseau de transports en commun lié à Melun et à ses gares du TGV et TER et son réseau de bus : réseau intercommunal (communauté d'agglomération Melun Val de Seine) en amélioration.

- Une qualité des entrées de ville à préserver et une sécurité des piétons à renforcer, compte-tenu de l'augmentation du nombre de véhicules et du trafic automobile.
- Une desserte de la commune avec les communes centres proches à renforcer et faciliter, notamment avec Melun.
- Un besoin de désenclaver le hameau de Pouilly-Gallerand.

AMELIORATION DE LA SECURITE

OBLIGATION DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT DANS LES OPERATIONS D'URBANISME EVENTUELLES

VALORISER LES ENTREES DE VILLE

DEVELOPPEMENT DE CIRCULATIONS DOUCES

AMELIORER LA LIAISON ENTRE LE BOURG ET SON HAMEAU

ENVIRONNEMENT ET RISQUES

Assainissement :

- Un assainissement collectif dans le bourg (zone agglomérée).
- Eau potable dans toutes les zones urbanisées.

Nuisances des grandes infrastructures

- Autoroute A5
- RD 636
- Voies ferrées TGV
- Zones de bruits aérodrome Melun-Villaroche
- RD 471

- Faciliter Les dispositifs de traitement individuels et d'écoulement des eaux pluviales, le cas échéant.

- Protéger les sources d'eau potable et limiter les pollutions du milieu naturel.

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances.

LIMITER LES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL

PROTECTION DES RESSOURCES

LUTTER CONTRE LES NUISANCES



1.2 - DES OBJECTIFS AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

UNE GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE : UN EQUILIBRE ENTRE ESPACES BÂTIS ET NATURELS

UNE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CENTRE BOURG	- DEFINITION des limites de l'urbanisation du bourg aux parties urbanisées ou partiellement urbanisées dans les limites du centre village. - MAINTIEN des formes urbanisées traditionnelles du centre bourg. - RENFORCEMENT de l'urbanisation au sein de ces limites par un potentiel constructible et mixte dans la continuité des zones déjà urbanisées, conformément au SDRIF et au SDL de la Région Melunaise. - LIMITER l'urbanisation dans les sites à risques ou comportant des nuisances.
UN DEVELOPPEMENT MODERE DANS L'ESPACE RURAL	- RECONNAITRE la qualité rurale des constructions (anciennes maisons d'ouvriers agricoles). - PERMETTRE une évolution dans les parties bâties en accueillant quelques constructions nouvelles, en limitant les effets d'une densification sur les capacités des réseaux et équipements de la commune. - PERMETTRE LA TRANSFORMATION des locaux agricoles existants en habitation avec le respect obligatoire de la réalisation de places de stationnement.

UNE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE QUALITE

LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	- MAINTENIR les chemins ruraux et les sentiers agricoles. - MAINTENIR la vocation agricole sur l'ensemble des espaces cultivés sur le territoire communal.
LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES	- FAVORISER le maintien de l'activité agricole. - FACILITER les possibilités de reconversion et de diversification des activités rurales. - PROTEGER mutuellement les habitations non liées à l'agriculture et les exploitations agricoles des nuisances liées à l'agriculture.

UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT-EMPLOI

UNE CROISSANCE DE LA POPULATION EN REPONSE AU DYNAMISME DE LA REGION DE MELUN	- UN SEUIL démographique d'environ 680 habitants en 2015 : seuil maximal prévu par le SDL de la Région Melunaise. - UNE MIXITE DES CONSTRUCTIONS au sein d'opérations maîtrisées par la commune. - UNE URBANISATION AU SEIN DES ENTITES URBANISEES, à l'Est du bourg.
UN RENFORCEMENT DE LA DYNAMIQUE « ACTIVITES »	- DEVELOPPER la zone artisanale dans le prolongement de la zone existante aux Près d'Andy. - MAINTIEN et RENFORCEMENT du petit commerce et des activités de proximité dans le bourg.



OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

UNE DIVERSITE URBAINE ET SOCIALE	
UNE MIXITE SOCIALE	- RESPECTER LA MIXITE dans les opérations potentielles de constructions : logements de tailles différentes et destinés à tout type de ménage. - ETABLIR les règles qui permettront de réaliser différents types de logements dans le tissu existant. - PERMETTRE le renouvellement du patrimoine rural.
UN MAINTIEN DE LA STRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	- CONFORTER les services et équipements existants. - ORGANISER les circulations douces autour du centre bourg, avec les différents sites d'équipements, les chemins ruraux existants requalifiés et les aménagements futurs dans le cadre des opérations d'urbanisme.

PRESERVATION ET VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE RURAL	
LES PAYSAGES	- PRISE EN COMPTE des caractéristiques des sites dans la définition des programmes d'aménagements de certains sites. - TRAITER par le végétal les franges de transition entre le milieu bâti et le milieu agricole ou naturel, notamment sur le plateau agricole. - VALORISER les entrées de ville.
LE PATRIMOINE BATI	- PRESERVER ET VALORISER les espaces bâtis du centre bourg : définition de périmètres d'application de certains types de couvertures des constructions. - RESPECTER les servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire communal. - IDENTIFIER les périmètres de sites archéologiques et réglementer les travaux divers.

UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET UNE AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE	
L'AMELIORATION DE LA DESSERTE	- AMENAGER ET SECURISER les accès depuis les voies à grande circulation (RD 636). - AMELIORER la circulation automobile et garantir une plus grande sécurité aux cyclistes et motocyclistes. - FACILITER la circulation des engins agricoles et PRESERVER les chemins ruraux.
LE DEVELOPPEMENT DES LIAISONS PIETONNIERES ET CYCLISTES	RENFORCER le réseau de cheminements piétonniers existant à travers les espaces naturels (chemins de grande randonnée et chemins ruraux).



OBJECTIFS

ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT	
LA PROTECTION DES RESSOURCES	LIMITER les risques de pollution des milieux naturels par une réduction des rejets pollués.
LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA PREVENTION DES RISQUES	LIMITER les nuisances liées : - au bruit des infrastructures (voies ferrées, Autoroute, RN36). - aux activités agricoles présentant un risque (élevage, installations classées, silos de grande importance).
LA LIMITATION DES POLLUTIONS DU MILIEU NATUREL ET LA GESTION DES EAUX DE REJETS	- RENFORCER les dispositifs de traitement des eaux usées. - METTRE EN PLACE des dispositifs d'assainissement autonome pour certaines constructions et LIMITER les rejets dans les collecteurs publics. - LIMITER les débits de rejet dans le milieu naturel par l'incitation à des infiltrations à la parcelle. - MAITRISER ET CONTROLER les rejets d'effluents agricoles.

**UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
...EN 5 POINTS**

1. Affirmer le caractère agricole et rural de la commune
2. Permettre un renouvellement du patrimoine rural
3. Etendre la zone artisanale des Près d'Andy
4. Protéger les richesses naturelles de la commune en termes paysagers notamment.
5. Promouvoir une politique d'équipements à l'échelle de la commune



I.3 - LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS GENERAUX D'URBANISME PAR LE PADD

L'ENSEMBLE DE CES OBJECTIFS S'INTEGRE EN TOUTE COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS GENERAUX D'URBANISME ENONCES PAR L'ARTICLE L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME.

IL S'AGIT :

- du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
- du principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- du principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



II - TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LES PIÈCES DU P.L.U.

Les orientations	Dossier de PLU		
	Plans de zonages	Règlement	Annexes

AFFIRMER LE CARACTÈRE AGRICOLE ET RURAL DE LA COMMUNE			
PROTEGER LES TERRES AGRICOLES PRODUCTIVES - Assurer une gestion durable de la richesse agronomique des sols. - L'entretien et la mise en valeur des paysages agraires ouverts sur les plateaux et des chemins agricoles.	Classement en A (zone agricole) des terres agricoles exploitées et cultivées. <i>A : zone naturelle à vocation agricole exclusive.</i>	Zone inconstructible en dehors des installations liées à l'exploitation agricole ou à caractère d'intérêt général. « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage agricole (mares, remises boisées, arbres isolés, fossés et renards) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ». Les hangars agricoles sont classés en zone A.	
PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES Réflexion sur le devenir des fermes et sièges d'exploitations.	Classement en A des fermes et des centres d'exploitations. Reconnaissance et identification des corps de fermes et des bâtiments dont la vocation agricole cessera d'être dominante dans les années à venir et des bâtiments situés en zone agricole et qui n'ont pas de vocation agricole : à Pouilly-Gallerand notamment.	L'extension de la zone urbaine y est interdite. Toutefois, une certaine souplesse est admise pour la reconversion ou la diversification des activités agricoles (exercice d'une activité secondaire par les exploitants, activités para-agricoles ou de tourisme rural). Les bâtiments repérés peuvent évoluer vers de l'hébergement et de l'habitation, gîte...	
PRESERVER LE CARACTÈRE NATUREL ET AGRICOLE DU PLATEAU Le hameau de Pouilly-Gallerand est situé en zone agricole, sur le plateau de Brie.	Classement en zone Na de l'ensemble du hameau aggloméré (hors constructions isolées classées en zone A et repérées comme pouvant évoluer vers une vocation différente de l'agriculture). <i>Na : zone naturelle accueillant des constructions sous certaines conditions.</i>	Constructibilité restreinte à la reconnaissance des bâtiments existants et qui n'ont plus de vocation agricole : il s'agit de logements. Les extensions sont autorisées à hauteur de 30 % de la SHON existante, mais les constructions nouvelles principales sont interdites. Des limites d'implantation permettent de protéger les cours agricoles restantes.	



Les orientations	Dossier de PLU		
	Plans de zonages	Règlement	Annexes
PERMETTRE UN RENOUVELLEMENT DU PATRIMOINE RURAL			
DANS LE CENTRE BOURG Une densification relative au sein des parties densément urbanisées desservies par les réseaux.	UAa : le cœur de bourg ancien regroupant les formes bâties les plus denses. UAb : la partie du centre village la moins dense, autour de la zone UAa. UAa et UAb : zone urbaine dense mixte.	Emprise au sol importante, de près de 60 % de l'unité foncière considérée, en zone UAa, et 40% maximum en UAb. La constructibilité y est permise par un COS de 0,70 en UAa et de 0,40 e UAb. L'ensemble est associé à l'abandon de la taille minimale de parcelles.	
PRESERVER LE CARACTERE NATUREL ET AGRICOLE DU PLATEAU Le hameau de Pouilly-Gallerand est situé en zone agricole, sur le plateau de Brie.	Classement en zone Na de l'ensemble du hameau aggloméré (hors constructions isolées classées en zone A et repérées comme pouvant évoluer vers une vocation différente de l'agriculture).	Constructibilité restreinte à la reconnaissance des bâtiments existants et qui n'ont plus de vocation agricole : il s'agit de logement. Les extensions sont autorisées à hauteur de 30 % de la SHON existante, mais les constructions nouvelles principales sont interdites. Des limites d'implantation permettent de protéger les cours agricoles restantes.	
CONSERVER UNE CERTAINE AERATION DU TISSU URBAIN EN LIMITE AVEC L'ESPACE AGRICOLE Les franges bâties en périphérie de la zone du centre bourg, notamment à l'Est de la RD 636.	Classement en zone UB qui est une forme bâtie peu dense en transition avec les espaces naturels et surtout agricoles. UB : zone urbaine à vocation dominante d'habitation aux formes bâties aérées. UBa correspond au nouveau quartier des Allées de l'Aunaie	Constructibilité réduite à un COS de 0,25 et une emprise au sol maximale pour toutes les constructions de 25 % de l'unité foncière considérée.	
PERMETTRE L'EVOLUTION DU BATI EXISTANT DANS SES FORMES EXISTANTES La partie Ouest du centre bourg et les emprises du Logis et d'un ensemble bâti agricole (dans ses formes), près de l'Eglise.	Classement en zone UC de la partie Ouest du centre bourg. UC : zone urbaine regroupant de grandes entités foncières à vocation d'habitation dominante.	Seules les extensions sont autorisées à hauteur de 20 % de la SHON existante. Limitation de l'emprise au sol des garages et des abris de jardin dans un secteur de très grande emprise foncière. Des protections des espaces libres, des corps de fermes, sont mises en place sur les documents graphiques.	



Les orientations	Plans de zonages	Dossier de PLU	
		Règlement	Annexes

ETENDRE LA ZONE ARTISANALE DES PRES D'ANDY			
MAINTIEN DE LA ZONE ARTISANALE EXISTANTE - Assurer une gestion durable de la richesse agronomique des sols. - L'entretien et la mise en valeur des paysages agraires ouverts sur les plateaux et des chemins agricoles.	Classement en zone Ui des 2 hectares environ de la zone artisanale conformément à ce que prévoyait le Schéma Directeur de la Région Melunaise : première tranche. <i>Ui : zone urbaine à vocation dominante d'activités.</i>	Permissivité pour les activités et l'artisanat, l'industrie... Reconnaissance de l'existant et autorisation d'évolution des locaux vers d'autres occupations industrielles ou de services.	
EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE EXISTANTE - Assurer une gestion durable de la richesse agronomique des sols. - L'entretien et la mise en valeur des paysages agraires ouverts sur les plateaux et des chemins agricoles.	Classement en AUi des 3 hectares environ restant qui étaient prévus au Schéma Directeur de la Région Melunaise : seconde tranche. <i>AUi : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités dans le cadre du PLU.</i>	Le règlement de la zone AUi est celui de la zone Ui limitrophe, mais les constructions à usage d'habitation y sont formellement interdites.	

PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES DE LA COMMUNE EN TERMES PAYSAGERS NOTAMMENT			
REPERAGE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE	Repérage des murs d'enceinte du château de Saint-Germain-Laxis, du parcours du Ru d'Andy dans le centre bourg et de l'Eglise.		
PROTECTION DES ESPACES BOISES EXISTANTS DANS L'ESPACE COMMUNAL	Report sur les documents graphiques et délimitation des espaces boisés classés par une trame spécifique.	Interdiction formelle de déboiser ces espaces ou de pratiquer des coupes d'arbres.	



Les orientations	Plans de zonages	Dossier de PLU	
		Règlement	Annexes

PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

EXTENSION DU POLE DU STADE VERS L'EST Mise en place d'un emplacement réservé conforme à l'ancien POS et aux enjeux municipaux.	Zone NL : zonage naturel mis en place sur le stade actuel et sur la partie également couverte par l'emplacement réservé.	Zone NL : zonage permettant la réalisation d'aménagements légers de loisirs. Règlement conforme au SDL de la Région Melunaise qui classe tous ces terrain en zone agricole.	Application de la réglementation spécifique aux emplacements réservés + liste complète.
OUVERTURE DU PARC DU CHATEAU FACE A L'ECOLE Mise en place d'un emplacement réservé sur une partie du parc du château non boisée face à l'école.	Zone N : zonage naturel mis en place sur l'ensemble du parc du château.	Zone N : zonage ne permettant aucune construction mais autorisant les aménagements des espaces naturels. Règlement conforme au SDL de la Région Melunaise qui classe tous ces terrain en zone boisée protégée.	Application de la réglementation spécifique aux emplacements réservés + liste complète.



III - LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPERIEURES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue pour la commune de Saint-Germain-Laxis l'occasion d'examiner la cohérence de son développement.

Sur une commune dont on peut considérer, en première approche, qu'elle a désormais achevé un cycle d'urbanisation rapide d'un point de vue spatial, les réflexions à mener s'orientent désormais essentiellement vers un développement qualitatif : vers un renouvellement de la ville sur elle-même pour la partie agglomérée existante ; et vers le comblement des vides urbains ou des extensions mineures des zones agglomérées.

Ce PADD exprime, sur la base d'un diagnostic des choix, des mesures concrètes qui trouvent leur expression dans les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme opposables au tiers.

Conformément à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, le PADD et les outils mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme constituent l'application locale et concrète d'une politique municipale, mais aussi de principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme.

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme constitue le socle de ces différentes réflexions, en déterminant le principe général d'équilibre entre aménagement et protection de l'espace :

« **Article L 110 C.U.** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ces compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de St Germain Laxis résulte aussi de la prise en compte de différentes orientations nationales, régionales et locales. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer ainsi en cohérence avec, et par ordre chronologique :

- l'article L 210-1 du code de l'environnement (codification de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992) ;
- la Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- la Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 ;
- la Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
- la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- la Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 14 décembre 2000 ;
- le plan local de déplacements de la Région Melunaise
- la Loi d'Orientation Forestière du 9 juillet 2001 ;
- le Schéma Directeur Local de la région melunaise,
- le Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage approuvé le 29 janvier 2003 ;
- la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.



Dans ce cadre, la définition d'un projet de territoire pour la commune de St Germain Laxis résulte d'une réflexion alimentée par :

- La prise en compte des normes supérieures,
- Le fait que le nouveau PLU se fait à partir d'un document existant important, le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1997. Ce document ayant permis de préserver les principales caractéristiques du cadre de vie communal,
- La nécessité de moderniser le projet exprimé par le Plan d'Occupation des Sols, afin de répondre aux évolutions de la commune, préciser les caractéristiques urbaines existantes et souhaitées dans la commune et de clarifier les règles d'urbanisme en éliminant les difficultés perçues lors de leur utilisation. L'objectif de l'élaboration du PLU est la recherche d'un juste équilibre permettant le nécessaire développement modéré tout en préservant la qualité d'un cadre de vie reconnu et apprécié par ses habitants.

III.1 - LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Suivant l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme, Carte communale) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer trois objectifs majeurs, conformes au postulat développé à l'article L 110 d'un territoire français patrimoine commun de la nation :

« 1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
3° une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Le travail de réflexion ayant conduit de la transformation du POS en un PLU a intégré ces principes fondamentaux et les a déclinés au travers du contexte local et de ses caractéristiques.

➤ L'équilibre entre le développement modéré et la préservation des espaces naturels

Au regard du SDRIF, le territoire communal de Saint-Germain-Laxis se caractérise par des projets d'infrastructures lourds et des espaces agricoles et paysagers à préserver.

C'est pourquoi la Municipalité a décidé de mettre en place, déjà sous le régime du POS, des zones d'extension de l'urbanisation en respectant les principes de développement modéré des bourgs : ces zones sont de petite taille et les dispositions réglementaires adoptées pour leur développement n'engagent pas de développement urbain trop dense par rapport à la situation existante, notamment dans le bourg.

Les zones ouvertes à l'urbanisation au Nord et au Sud du centre bourg disposeront d'un règlement adapté pour développer une surface constructible modérée, sous la forme d'un habitat individuel majoritaire mais pas seulement (donc peu dense et peu d'emprise construite au sol).

Malgré un contexte de forte pression sur l'immobilier, la commune a pu préserver et mettre en valeur un patrimoine naturel et urbain très intéressant à l'échelle de la commune, en bénéficiant également de la protection apportée par la présence d'édifices remarquables (Eglise, lavoir...).

Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet communal et se réfère à cette notion d'équilibre et de préservation des espaces naturels. Il s'agit ainsi de veiller à l'intégrité des grands espaces naturels situés sur le territoire communal, mais aussi de pérenniser la vocation des espaces urbains, notamment pour l'accueil de nouveaux logements.

La protection du cadre de vie passe aussi par la prise en compte d'éléments de paysage plus ordinaires, mais qui participent néanmoins à l'identité et au caractère de la ville. L'identification des caractéristiques morphologiques des différents quartiers et leurs traductions réglementaires correspondent à cet objectif.



➤ **La diversité des fonctions et la mixité sociale**

En dehors des zones spécifiques où la commune souhaite affirmer fortement une vocation prioritaire, mais concourant globalement à la diversité des fonctions sur un territoire communal cohérent et structuré, le projet communal maintient dans les différents secteurs urbanisés le principe d'une diversité des fonctions, en l'ajustant aux caractéristiques morphologiques du tissu existant.

La volonté communale est en conséquence de permettre la mutation et l'amélioration du bâti existant en cohérence avec l'organisation originelle des différents quartiers et dans le respect de leur morphologie, notamment le bâti anciennement à usage agricole comme les fermes en centre bourg.

Les terrains restant à bâtir dans le tissu urbain sont situés au Sud du centre bourg. Leur construction ou l'évolution de certains terrains dont la destination actuelle n'est pas figée doit être un moyen de proposer des logements variés répondant aux besoins des habitants ainsi que différentes activités compatibles avec la morphologie des zones urbanisées et adaptés à la taille de la commune.

Ainsi, deux sites sont identifiés comme susceptibles de répondre aux besoins communaux en termes de constructions de nouveaux logements, pour attirer une population nouvelle et maintenir ainsi sa croissance démographique.

La volonté communale est de tendre vers un équilibre entre l'habitat et l'emploi, en favorisant l'implantation de petites activités artisanales ou commerciales de proximité (même si la concurrence de Melun est très importante) et en encadrant le développement de la zone artisanale du Près d'Andy.

La zone NAUB de l'ancien POS a comporté des orientations d'aménagement qui répondent à cet objectif de mise en valeur de la mixité sociale, à l'échelle de la commune de Saint-Germain-Laxis : elles indiquaient un secteur de densité, au Nord de la zone qui correspond à la réalisation de logements sociaux et de logements en accession sous deux formes, des maisons de ville (ou maisons de bourg) et des pavillons.

➤ **L'utilisation rationnelle de l'espace**

La commune de Saint-Germain-Laxis compte répondre à la problématique de l'utilisation rationnelle de l'espace en mettant en place les dispositions nécessaires et favorables à l'évolution et aux mutations du bâti existant, dans les limites des actuelles zones urbanisées. La revalorisation de friches urbaines, ou de terrains dont l'occupation actuelle semble susceptible d'évoluer, constitue une des voies privilégiées pour répondre aux différents besoins de la population communale actuelle ou à venir notamment en termes d'habitat et d'emploi. Il en est de même du maintien de possibilités d'évolution du bâti existant, conformes aux caractéristiques des différents secteurs urbanisés de la commune, à la fois dans le bourg et dans les hameaux.

Ainsi, les extensions de l'urbanisation prévues, se feront dans la continuité des zones urbanisées existantes : les surfaces consommées par cette urbanisation modérée sont celles qui existaient dans le POS, ce qui limite la consommation finale d'espace. Il n'y a pas, ainsi, de mitage de l'espace agricole ou paysager notamment sur le plateau et à proximité des bois.

➤ **La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :**

▪ **L'eau et les risques naturels**

La commune de Saint-Germain-Laxis n'est concernée par aucun risque avéré et dangereux.

Conformément à la loi sur l'eau qui vise à limiter l'impact polluant des eaux pluviales sur le milieu et à écrêter les débits de pointe sur les rejets, le PLU comprend des prescriptions visant à limiter le ruissellement par le maintien, voire la création d'un minimum de surfaces absorbables ou plantées dans les espaces libres. Le PLU impose également une séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées jusqu'en limite de la voie publique.

Les rejets doivent, en outre, répondre, à l'échelle des constructions, aux objectifs de quantité et de qualité des eaux fixés par le Syndicat compétent.

En matière d'adduction d'eau, le réseau d'assainissement des opérations immobilières doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les règlements sanitaires du département.



■ Les nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 :

- l'Autoroute A5 voie bruyante de type 2, est concernée par protection de 250 m de part et d'autre des voies.
- La départementale 471 voie bruyante de type 4, est concernée par protection de 30 m de part et d'autre des voies.
- La nationale 36 voie bruyante de type 3, est concernée par protection de 100 m de part et d'autre des voies.
- La ligne de TGV Villeneuve St Georges, bifurcation de Moisenay, voie bruyante de type 1, est concernée par protection de 300 m de part et d'autre des voies.

En dehors de ces protections, Saint-Germain-Laxis est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche approuvé par arrêté préfectoral le 1 mars 1991, en cours de révision depuis le 25 octobre 2005. Le hameau de Pouilly-Gallerand est situé à la fois sur la zone B et C.

■ Les pollutions de toute nature

Le caractère résidentiel et rural de la commune conduit à limiter les risques de pollution importante. Le PLU prévoit des dispositions visant à prévenir en amont l'apparition de pollutions et nuisances :

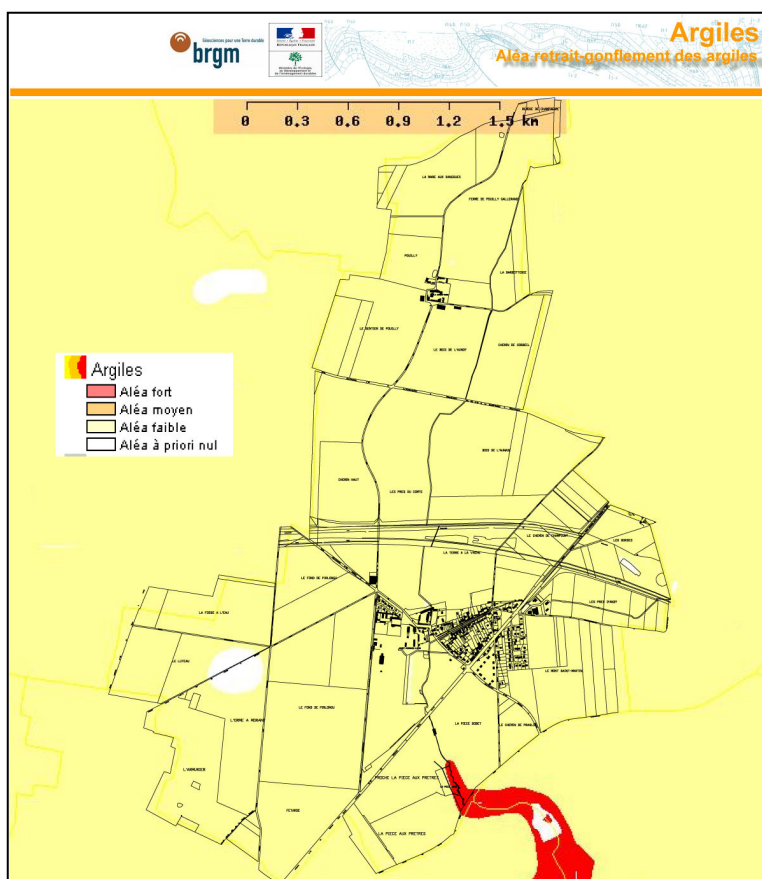
- en facilitant la collecte et la valorisation des déchets sur la base du tri sélectif (obligation réglementaire de prévoir des locaux adaptés pour toute construction nouvelle à destination d'activités ou d'habitation collective ; mise en place de la collecte sélective, complétée par la présence d'une déchetterie communale) ;
- en imposant le raccordement aux réseaux publics d'assainissement de toute construction, dans les conditions prévues par le règlement d'assainissement ;
- en encadrant selon les zones les possibilités d'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- en améliorant l'offre de déplacements alternative à la voiture particulière (transports en commun, circulations douces), de manière à lutter contre la pollution atmosphérique.

■ Les risques liés au retrait-gonflement des argiles

Parmi les risques naturels, on signalera notamment les risques d'effondrement relatif à des cavités souterraines et les problèmes résultant du retrait-gonflement des sols argileux. Il s'agit du repérage dans les couches géologiques des secteurs comportant de l'argile en grande quantité et qui peuvent entraîner des risques d'effondrements des sols en cas de sécheresse.

Saint-Germain-Laxis n'est quasiment pas concerné par ce type de risque : on ne relève qu'un risque faible à nul sur la quasi-totalité de la commune. Le Ru d'Andy, en aval du centre bourg et en limites communal présente toutefois un risque fort, mais son ampleur est géographiquement limitée.

La cartographie s'y rapportant est présentée ci-à côté dans les annexes du PLU, à titre informatif, ainsi que les dispositions particulières de construction sont placées en annexe du règlement du présent dossier de PLU : elles sont issues des conseils de construction du BRGM.



▪ Les arrêtés de catastrophe naturelle (mise à jour de 2006)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement du Ru d'Andy)	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement du Ru d'Andy)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Les arrêtés présentés ci-dessus sont issus d'un site d'information du ministère de l'écologie (www.prim.net) destiné à promouvoir la connaissance des risques. Les arrêtés de catastrophe naturelle présentés ici ne concernent que des particuliers et aucunement des catastrophes importantes ayant touchés un groupe de population ou de biens : les événements sont tous très localisés et n'ont pas entraînés que de légers dégâts matériels.

III.2 - LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DES PLANS DE DEPLACEMENTS (PDUIF et PLD)

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 a introduit dans le code de l'urbanisme, la nécessité de maîtriser et de rationaliser la demande de déplacements, de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature et de prendre en compte la qualité de l'air. Les documents d'urbanisme constituent des éléments essentiels pour la traduction de ces dispositions.

Ainsi, un plan de déplacements urbains (PDUIF) a été élaboré par les services de l'Etat, avec le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF), le conseil régional, ainsi que l'association des collectivités locales.

Et un plan local de déplacements a décliné localement ces orientations à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Ils s'articulent autour de 6 grandes orientations :

1. La diminution du trafic automobile ;
2. Le développement des transports collectifs et des moyens économes et moins polluants (circulations douces : vélo, marche à pied ...) ;
3. L'aménagement et l'exploitation hiérarchisée du réseau principal de voirie d'agglomération permettant une affectation multimodale ;
4. L'organisation du stationnement sur les domaines public et privé ;
5. La réduction des impacts sur la circulation et l'environnement du transport et de la livraison de marchandises ;
6. L'encouragement pour l'utilisation des transports en commun et la pratique du covoiturage.

La commune de Saint-Germain-Laxis intègre dans les orientations de son PLU cette conception des déplacements urbains issue du PDUIF : ne disposant pas de gare ferroviaire sur son territoire, la commune s'insère dans un maillage des réseaux de transports en commun routier.

La situation actuelle peut être améliorée de manière à développer les offres alternatives à la circulation automobile : l'amélioration des liaisons avec les gares ferroviaires limitrophes (à Melun principalement) et le développement du réseau de cheminements piétonniers communaux et départementaux constituent deux orientations déclinant cet objectif, de nature à offrir une alternative renforcée sur les déplacements domicile / travail et sur certains déplacements internes à la commune.

Ces dispositions sont conformes aux orientations contenues dans le PDUIF, lequel servira de base aux réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration d'un plan intercommunal de déplacements urbains en projet.



III.3 - LE SCHEMA DEPARTEMENTAL POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Il divise le département en aires géographiques de calcul des besoins de réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage.

Dans ce schéma, il est prévu que la commune participe à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire d'une autre commune. Elle pourra le faire en se rapprochant des communes concernées par la réalisation d'aires soit par conventions intercommunales, soit dans le cadre d'un établissement public compétent le cas échéant.

A l'heure de la constitution du présent Dossier de PLU, la commune de Saint-Germain-Laxis participe à l'élaboration d'une solution à l'échelle intercommunale pour la réalisation des emplacements qui lui sont demandés ; des discussions ont lieu au niveau intercommunal et Préfectoral pour faire aboutir cette situation.

III.4 - LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF ET LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION MELUNAISE

(Cf. également Troisième Partie III.1 - LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations ou dispositions du Schéma Directeur de l'Ile-de-France révisé le 26 avril 1994, et du Schéma Directeur de la Région Melunaise approuvé le 6 juin 1996 et modifié le 1 février 1997.

Les différentes pièces du PLU répondent à ces orientations du SDRIF et du schéma directeur.

- **Le SDRIF** est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région capitale en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, en solidarité avec le bassin parisien.

Cet objectif suppose de ralentir la croissance démographique de l'Ile-de-France, tout en favorisant le rééquilibrage de l'espace régional, tant en termes d'environnement, de solidarités urbaines que d'échanges.

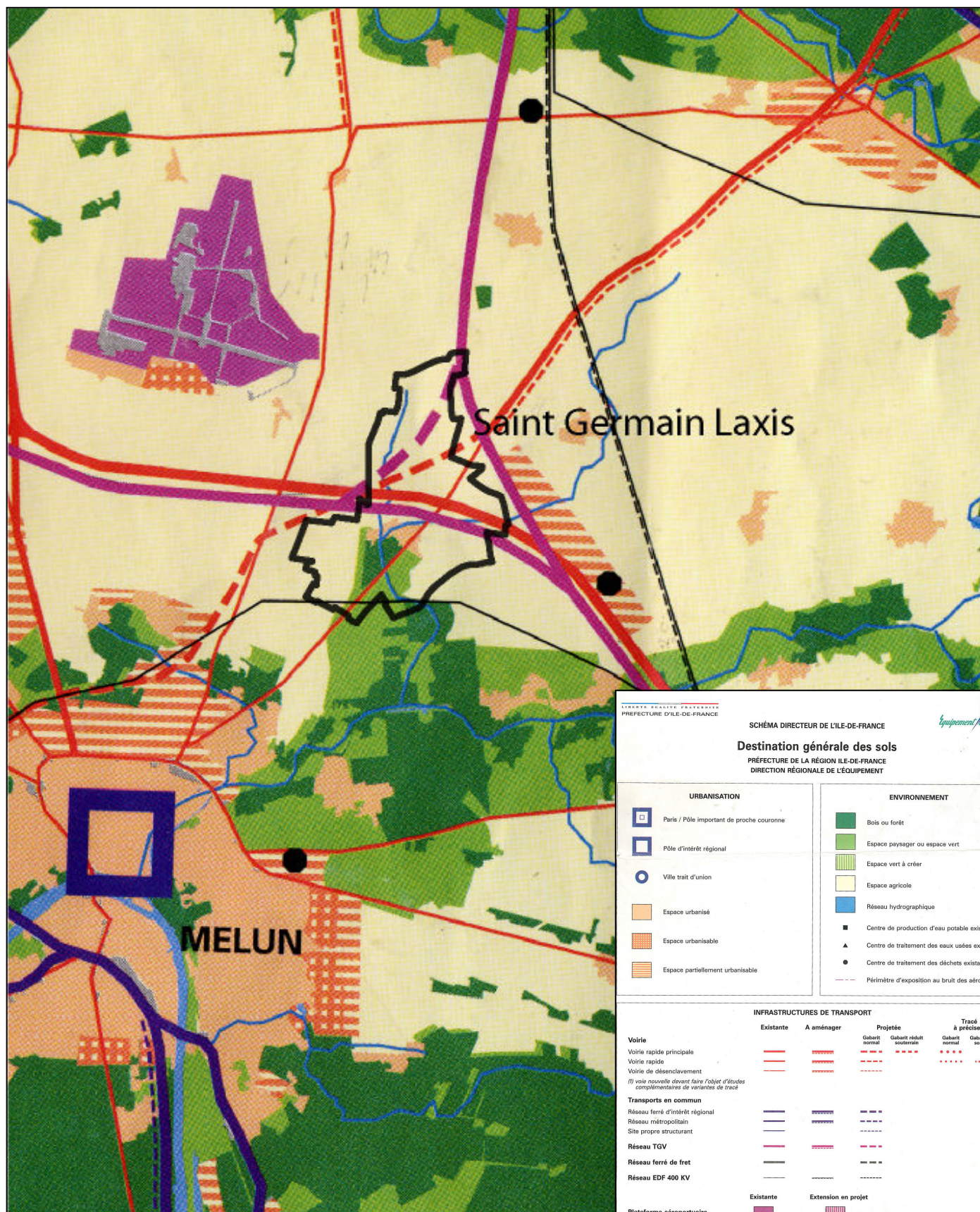
Le projet d'aménagement inscrit au schéma directeur régional, traduction de cet objectif, est fondé sur la protection et la valorisation des espaces naturels, boisés et agricoles et sur une organisation urbaine polycentrique. Il structure l'espace urbain régional autour de pôles dont la taille, les fonctions et la situation doivent permettre la protection des espaces naturels et la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant des fonctions de centralité.

Dans le cadre de ces options fondamentales de protection des espaces naturels et d'organisation polycentrique, les principales orientations applicables à la commune de Saint-Germain-Laxis et prises en compte dans le projet communal sont les suivantes :

- la mise en œuvre d'un développement modéré du bourg ;
- la préservation des espaces boisés de toute urbanisation nouvelle et la protection et valorisation des espaces paysagers ;
- le maintien et la protection des espaces agricoles ;
- permettre la mise en place de projets d'infrastructures (raccordement des lignes TGV et voie de contournement routier de Melun).



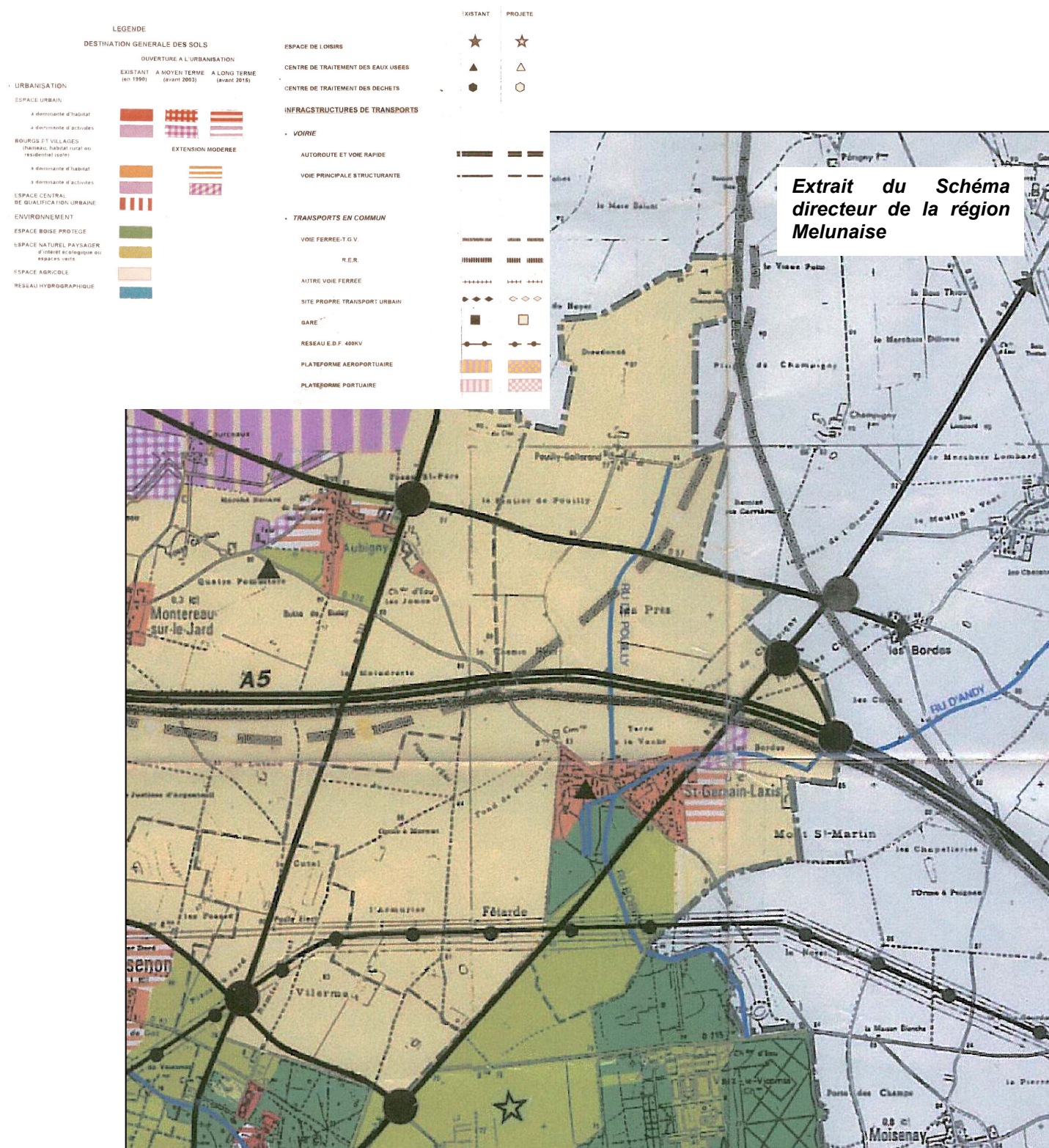
Extrait du Schéma Directeur de la Ile-de-France





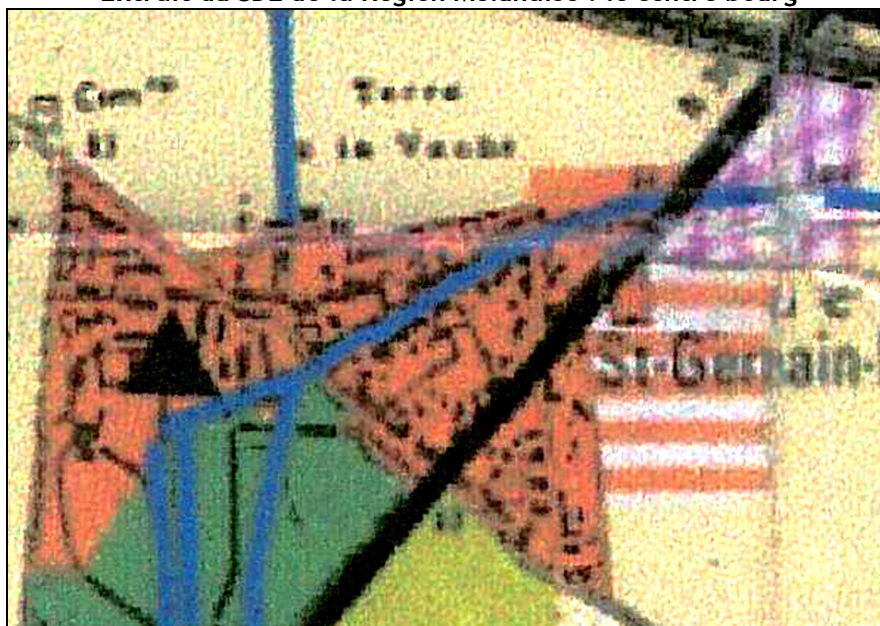
- Le Schéma Directeur de la Région Melunaise, confirme le caractère rural de la commune, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces boisés, des massifs boisés et des bosquets, la création d'une voie de contournement de l'agglomération de Melun. Il prévoit également une zone d'extension d'activités et d'habitat, en continuité du bourg, à vocation d'habitat dominante d'une part et, d'autre part, d'activités dominantes.

Ces zones sont prévues par le schéma pour être urbanisées à l'horizon 2015 : en permettant leur urbanisation, le PLU avec le règlement et le zonage, mais aussi le PADD et les orientations d'aménagement, permettront d'atteindre leur urbanisation future et d'achever ainsi l'extension de l'urbanisation prévue au schéma directeur local.





Extrait du SDL de la Région Melunaise : le centre bourg



Traduction des orientations du Schéma Directeur de la Région Melunaise dans les pièces du PLU

Orientations du Schéma Directeur local	Règlement	Zonage	Annexes
En matière de protection de l'environnement :			
Le classement en espace agricole protégé d'une très importante partie du territoire.	Inconstructibilité des zones agricoles, réservées à la seule agriculture.	Zone A	
La reconnaissance en tant qu'espace boisé protégé du parc du château de Saint-Germain-Laxis dans le bourg.	Mise en place de la réglementation relative aux espaces boisés classés (EBC).	EBC + Zone N	****
Le classement en espace naturel paysager du secteur de la commune dans la perspective du château de Vaux-le-Vicomte jusqu'au parc du château de Saint-Germain-Laxis.	Classement en zone naturelle agricole protégée.	Zone A	Servitudes de protection des abords des sites et monuments inscrits et classés
Le tracé des cours d'eau : le ru de Pouilly et le ru d'Andy.		Zones N, A, Nb, UAa et UAb	Protection des abords et des cours d'eau au titre des richesses naturelles
En matière d'infrastructures :			
La RD 57 est classée en voie principale structurante, c'est un barreau transversal Nord entre la Ville Nouvelle de Sénart et l'Est du Département.	Exemption des règles pour la réalisation ou les aménagements des infrastructures de transports.	Zones A (TGV et A5 et RD 57) et zones urbaines pour la RD 636.	****
La RD 636 est classée en voie principale structurante : reliée à l'autoroute A5, elle permet une desserte efficace du Nord de l'agglomération Melunaise.			
L'autoroute A 5 et les lignes TGV sont reportées en tant qu'infrastructures lourdes existantes.			
Un barreau de liaison TGV est prévu, il traverse le territoire de Saint-Germain-Laxis.			
En matière d'urbanisation :			
Le bourg est reconnu comme espace urbain à dominante habitat existant.	Mise en place de règles et de zones correspondant à la morphologie urbaine existante dans le bourg.	Zones UAa, UAb, UB, UC et Ui	
Une zone de 7 ha prévue à l'Est de la zone agglomérée du centre bourg pour accueillir l'extension de la zone urbaine à dominante habitat d'ici 2015 : il ne reste aujourd'hui plus aucun espace à urbaniser en dehors des zones urbanisées.	Reprise des règles permettant les habitations + orientations d'aménagement.	Zonages urbaines UAa, UAb, UB.	****
Une zone de 5 ha à vocation d'activités dominante prévue pour 2015 en suivant un principe d'extension modérée : il reste aujourd'hui 3 ha à urbaniser.	Reprise des règles permettant les activités + orientations d'aménagement.	Zone AUi	



III.5 - LE PROJET COMMUNAUTAIRE CAP 2013 / communauté d'agglomération Melun Val de Seine

Le projet communautaire CAP 2013 du 16 Décembre 2004 est la traduction au niveau local du XIIIème plan Etat / Région 2007-2013. Les « deux défis majeurs à relever » pour la CAMVS sont de S'affirmer en Ile-de-France et de Rayonner en Seine-et-Marne.

Le projet communautaire doit servir de guide aux actions pragmatiques à l'initiative de la CAMVS en partenariat avec la Région Ile-de-France et l'Etat. Il s'exprime au travers des orientations suivantes :

- Une mutation économique dynamique et maîtrisée ;
- Structurer les déplacements ;
- Renouvellement urbain et solidarité ;
- Promouvoir la culture et développer le sport ;
- La valorisation du cadre de vie.

La circulaire conjointe de la direction des routes et de la direction de l'architecture et de l'urbanisme du 15 novembre 1991 a engagé l'Etat et les collectivités locales à définir, au travers de la démarche partenariale d'élaboration des "dossiers de voirie d'agglomération" (D.V.A.), les réseaux structurants des agglomérations à l'horizon de 25 - 30 ans, dans une perspective d'aménagement urbain d'ensemble intégrant le développement des activités économiques, la protection des espaces naturels sensibles, la desserte des zones d'habitat actuelles et futures, le renforcement des transports collectifs.

Au moment de la rédaction de ce présent rapport de présentation, le diagnostic du DVA a été élaboré et une concertation avec les communes participantes est en cours.

Aucune orientation précise n'a été définie à ce jour, mais concernant Saint-Germain-Laxis, il semble se dessiner la mise en place d'une voie de contournement du centre bourg entre la connexion A 5 / RD 636 au Nord et le périphérique de Melun au Sud.

Ce principe d'intention sera porté dans les annexes du dossier de PLU afin de préfigurer les réalisations futures et d'informer la population de l'existence d'une telle réflexion sur le territoire communal.

III.6 - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) ET AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

L'article 7 de la Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, demande aux communes, en complétant le dernier alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de rendre, s'il y a lieu, compatible le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE, en application de l'article L.212-3 du même code.

Lorsqu'un SDAGE et/ou un SAGE est approuvé après l'approbation d'un PLU ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le SDAGE

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996 puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région Ile-de-France.

Le SDAGE est en cours de révision, son approbation est prévue pour 2009.

Le SDAGE contribue à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Ce schéma a force de droit (cf. article 7 de la loi précitée). Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau (source : Document « BASSIN SEINE-NORMANDIE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux » édité par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Direction Régionale de l'Environnement Ile-de-France).

Le SAGE

Le territoire de la commune n'est pas inclus dans un périmètre de SAGE.



IV - EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

IV.1 - LES ZONES URBAINES

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE	La zone UA se compose de deux zones : La zone UAa est constituée par le tissu le plus ancien de la commune. Cette zone regroupe les formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires, administratifs. La zone UAb correspond à la partie la moins dense du centre bourg, en périphérie de la zone UAa.
DESTINATION DE LA ZONE <i>Articles 1 et 2</i>	Les zones UAa et UAb doivent préserver ses fonctions de centre bourg : elle sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, les activités commerciales ou artisanales et les services de proximité compatibles avec les habitations, ainsi que les équipements et les espaces publics structurants. Les activités industrielles et nuisantes sont interdites.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT <i>Articles 3 et 4</i>	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. - Obligation de traitements des eaux non domestiques et effluents agricoles avant rejet dans le collecteur public. - Incitation à mettre en place des dispositifs de régulation des débits de fuite dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
ORGANISATION DU BÂTI <i>Articles 5, 6, 7 et 8</i>	En zone UAa : il s'agit de préserver l'organisation traditionnelle du bâti qui se caractérise par : - un bâti regroupé en front de rue (façades principales ou pignons), formant un front bâti dense et quasi-continu ; - des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours, jardins et potagers. Des implantations en retrait des limites séparatives seront toutefois autorisées en cas de réalisation d'un mur plein à l'alignement de la voirie mais en retrait des limites séparatives ainsi que des autres constructions sur une même parcelle. En zone UAb : les constructions seront en retrait de la voirie et des limites séparatives ainsi que des autres constructions sur une même parcelle. Pas de réglementation de la taille minimale des parcelles.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES <i>Articles 10 et 11</i>	En UAa et en UAb, des prescriptions en faveur de l'homogénéité architecturale du bâti traditionnel apportent certaines restrictions : - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des gabarits à R+1+C en UAa et 7 m maximum à l'égout du toit en UAb. - Usage de matériaux et teintes traditionnels : tuiles plates de pays, teintes blanc-pur interdites... - Limitation des ouvertures en toiture et ordonnancement (formes, cadences et menuiseries) des ouvertures en façades... - Clôtures limitées sur le domaine public et soumises à déclaration.
ESPACES EXTERIEURS <i>Articles 12 et 13</i>	En UAa et en UAb : - Traitement paysager des surfaces libres (au moins 40 % de l'unité foncière) ; plantation obligatoire d'arbres - Prévoir les espaces de stationnement au sein des parcelles privées pour limiter l'encombrement des espaces publics et garantir un minimum d'accès pour des personnes à mobilité réduite dans le cas de constructions recevant du public.
DENSITE <i>Articles 9 et 14</i>	En UAa : COS à 0,70 et emprise au sol maximale de 60 % de l'unité foncière, ce qui permet de disposer d'une forme urbaine relativement dense. En UAb : COS à 0,40 et emprise au sol maximale de 40 % de l'unité foncière, ce qui permet de disposer d'une forme urbaine moins dense qu'en zone UAa.



Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE	<i>La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense, il se trouve en périphérie du centre bourg.</i> <i>Un secteur UBa</i> correspond au quartier nouveau des Allées de l'Aunaie, qui bénéficie de règles spécifiques pour répondre aux besoins de mixité des logements et formes urbaines.
DESTINATION DE LA ZONE <i>Articles 1 et 2</i>	- La vocation de la zone UB est de recevoir des logements individuels. - Elle regroupe les premières extensions urbaines de la commune et concentre ainsi de nombreuses formes et organisations du bâti. - Sont acceptés les logements, leurs extensions et leurs annexes, et les constructions qui y sont liées ainsi que quelques activités compatibles avec le voisinage.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT <i>Articles 3 et 4</i>	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. - Obligation de traitements des eaux non domestiques et effluents agricoles avant rejet dans le collecteur public, conformément aux normes en vigueur.
ORGANISATION DU BÂTI <i>Articles 5, 6, 7 et 8</i>	- Pas de réglementation de la taille minimale des parcelles. - Implantation en retrait de l'alignement de la voirie et possibilité de retrait des limites séparatives pour laisser les surfaces de terrains nécessaires aux aménagements extérieurs et à l'accessibilité et au stationnement des véhicules. Un recul de 7 m de l'alignement est obligatoire pour les constructions qui seraient implantées en bordure de la RD 636.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES <i>Articles 10 et 11</i>	Des prescriptions en faveur de l'homogénéité architecturale du bâti traditionnel apportent certaines restrictions : - Respect de l'ordonnancement vertical : limitation des hauteurs à 3 m à l'égout du toit. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles : tuiles plates de pays, teintes blanc-pur interdites... - Limitation des ouvertures en toiture et ordonnancement (formes, cadences et menuiseries) des ouvertures en façades... - Clôtures limitées sur le domaine public et soumises à déclaration.
ESPACES EXTERIEURS <i>Articles 12 et 13</i>	- Limitation de la surface imperméabilisée à 60% maximum de la surface du terrain (avec réserve de 40% d'espaces verts en dehors des espaces de stationnement). - Prévoir les espaces de stationnement au sein des parcelles privées pour limiter l'encombrement des espaces publics et garantir un minimum d'accès pour des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.
DENSITE <i>Articles 9 et 14</i>	Instauration d'un COS de 0,25 : - préserver des espaces libres autour des constructions, - des capacités de stationnement liées aux besoins des constructions au sein de la parcelle, - limiter la surface imperméabilisée et limiter les rejets d'eau dans les collecteurs publics. Emprise au sol maximale de 25 % de l'unité foncière.



Zones UC et UCa

CARACTERE DE LA ZONE	<i>La zone UC accueille principalement de l'habitat dans les constructions et les bâtiments existants. Le tissu urbain qui la compose est moins dense, il se trouve en périphérie du centre bourg.</i> <i>La zone UCa diffère de la zone UC en ce qu'elle permet aux constructions agricoles d'évoluer vers des vocations non-agricoles ou au contraire de subsister.</i>
DESTINATION DE LA ZONE Articles 1 et 2	- La vocation des zones UC et UCa est de permettre la reconversion des bâtiments existants : - UC : extension de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, - UCa : extension de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. - Interdiction des constructions nouvelles principales.
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Articles 3 et 4	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. - Obligation de traitements des eaux non domestiques et effluents agricoles avant rejet dans le collecteur public, conformément aux normes en vigueur.
ORGANISATION DU BÂTI Articles 5, 6, 7 et 8	- Pas de réglementation de la taille minimale des parcelles. - Implantation des extensions dans la continuité du bâti existant retrait de l'alignement de la voirie et possibilité de retrait des limites séparatives pour laisser les surfaces de terrains nécessaires aux aménagements extérieurs et à l'accessibilité et au stationnement des véhicules.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Articles 10 et 11	Des prescriptions en faveur de l'homogénéité architecturale du bâti traditionnel apportent certaines restrictions : - Respect des hauteurs existantes pour les extensions et limitation des hauteurs à 3 m à l'égout du toit pour les annexes. - Usage de matériaux et teintes traditionnelles : tuiles plates de pays, teintes blanc-pur interdites... - Limitation des ouvertures en toiture et ordonnancement (formes, cadences et menuiseries) des ouvertures en façades... - Clôtures limitées sur le domaine public et soumises à déclaration.
ESPACES EXTERIEURS Articles 12 et 13	- Prévoir les espaces de stationnement au sein des parcelles privées pour limiter l'encombrement des espaces publics et garantir un minimum pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public. - Maintien ou replantation des espèces d'arbres existantes.
DENSITE Articles 9 et 14	Pas de COS afin de permettre les extensions, mais obligation de respecter une proportion de SHON (cf. article UC 2). Emprise au sol maximale des garages de 25 m² et 15 m² pour les abris de jardin.



Zone Ui

CARACTERE DE LA ZONE	<i>La zone il regroupe les activités artisanales et industrielles de Saint-Germain-Laxis : zone artisanale des Prés d'Andy, le long de la RD 636.</i>
DESTINATION DE LA ZONE Articles 1 et 2	Permissivité pour les activités industrielles, artisanales, de services...
CONDITIONS DE SECURITE ET ENVIRONNEMENT Articles 3 et 4	- Une obligation de desserte minimale pour l'accessibilité des services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie. - Obligation de traitements des eaux non domestiques et effluents agricoles avant rejet dans le collecteur public, conformément aux normes en vigueur.
ORGANISATION DU BÂTI Articles 5, 6, 7 et 8	- Pas de réglementation de la taille minimale des parcelles. - Implantation en retrait de la voirie de 2,50 m. - Retrait possible des limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres pour laisser les surfaces de terrains nécessaires aux aménagements extérieurs et à l'accessibilité et au stationnement des véhicules.
VOLUMES ET FORMES ARCHITECTURALES Articles 10 et 11	- Vocation activités renforcée. - Démolitions soumises à un permis de démolir. - Les prescriptions pour les constructions à usage de logement autorisées sont identiques à celles de la zone UB.
ESPACES EXTERIEURS Articles 12 et 13	Plantation des abords des espaces volumineux afin d'en réduire les nuisances visuelles et sonores. Prévoir les espaces de stationnement au sein des parcelles privées pour limiter l'encombrement des espaces publics et garantir un minimum pour l'accès des personnes à mobilité réduite dans le cas de construction recevant du public.
DENSITE Articles 9 et 14	Pas de COS en zone UI pour avoir une souplesse dans les autorisations d'évolution du bâti existant. Emprise au sol maximale de 60 % de l'unité foncière.

IV.2 - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

- **La zone AUi**

La zone AUi sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.

Elle correspond à des terrains qui ne sont pas aménagés. A ce titre leur urbanisation ne se fera que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le règlement applicable en zone AUi est celui de la zone Ui : la zone Ui limitrophe correspond à la première tranche de l'extension urbaine de Saint-Germain-Laxis prévue au Schéma Directeur de la Région Melunaise ; la zone AUi en est la seconde, il y a une continuité spatiale dans le développement de cette partie de la commune, c'est pourquoi il faut en conserver la cohérence.



IV.3 - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles se répartissent entre l'ensemble N / Na / Nb et la zone A :

- la zone A est la zone agricole de la commune ;
- l'ensemble N / Na / Nb regroupe les secteurs non agricoles mais dont la vocation naturelle est interprétée de manière différente.

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE	La zone N est constituée par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique, faunistique, floristique et plus généralement environnemental.
DESTINATION DE LA ZONE	La zone N est inconstructible, sauf pour les réalisations forestières. Elle est le plus souvent couverte par un repérage des espaces boisés classés.
LIMITATIONS ADMISTRATIVES	Protéger les espaces naturels boisés classés de toute construction et de tout défrichement et permettre leur valorisation. Pas de constructions et installations dans ces espaces boisés classés.

Zones Na, Nb et NL

CARACTERE DE LA ZONE	- La zone Na correspond aux constructions existantes en zone naturelle : le hameau de Pouilly-Gallerand. - La zone Nb correspond à la station d'épuration située au cœur de la zone N (inconstructible). - La zone NL correspond à la zone naturelle du stade en limite Nord du centre bourg. Ce découpage s'explique par une adaptation des règles au fonctionnement des infrastructures qui y sont présentes et le devenir de certains secteurs : permettre une certaine évolution aux constructions existantes.
DESTINATION DE LA ZONE	En zone Na : - les constructions nouvelles principales sont interdites. - seules les extensions sont autorisées à hauteur de 30 % de la SHON existante avant l'approbation du PLU. - les changements d'affectation sont possibles. En zone Nb : Seuls les aménagements et les constructions qui sont liés au fonctionnement de la station d'épuration sont autorisés. A noter que la station est récente, elle a une capacité de traitement équivalente au double de la population recensée en 1999). En zone NL : Seules les constructions légères sont admises, ainsi que les aménagements légers de loisirs : cela correspond au stade existant.
LIMITATIONS ADMISTRATIVES	En zone Na, des limites d'implantation des extensions protègent les cours de fermes existantes. En zone Na, Nb et NL : il n'y a pas de COS.



Zone A

CARACTERE DE LA ZONE	La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. La zone A couvre les espaces agricoles du plateau, au Nord à l'Est et à l'Ouest de la commune.
DESTINATION DU SECTEUR	- Il s'agit de secteurs généralement non équipés par les réseaux et qui n'ont pas vocation à l'être (les implantations autorisées devront assurer à leur charge la desserte par les réseaux nécessaires), à protéger en raison du potentiel agronomique, et de la qualité des terres agricoles. - Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées. - Dans les ensembles bâtis, des possibilités d'exercice d'activités secondaires pour les exploitants et d'activités para-agricoles ou tournées vers le tourisme rural pourront être admises. - Ces secteurs peuvent en outre accueillir des équipements de superstructure de production de l'énergie ou de traitement des eaux.
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES	- Les constructions devront se faire à plus de 12 m de l'axe de la voirie, plus de 8 m des limites séparatives. - Limitation des hauteurs à 10 m au total pour faciliter l'intégration des volumes dans le paysage agricole plane (hauteur maximale de 15 m pour les hangars..). - Certaines constructions sont repérées sur les documents graphiques : elles peuvent évoluer vers une autre vocation que l'agriculture, comme l'hébergement.



V - LES EVOLUTIONS DU PLU

V.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Ce tableau précise le changement d'affectation des zones réglementaires du POS et les nouveaux découpages en zones réglementaires du PLU.

Exemple : le POS classait en UR les emprises de l'autoroute A5. Ces emprise passent en zone agricole (A) au PLU, qui est une zone naturelle.

POS actuel (11 zonages)			Projet de PLU : Classement thématique (11 zones)		
Zones URBAINES	Centre village et/ou bâti ancien	- UAa - UAb	Nouveau classement au PLU	UAa UAb	Zones URBAINES
	Habitat groupé peu dense	UB		UB	
	Emprises de l'autoroute A5	UR		UC UCa	
	Emprises des voies du TGV	UY			
Zones A URBANISER	Zone d'urbanisation à vocation d'habitation dominante	NA NAUB	Nouveau classement au PLU	UB	Zones A URBANISER
	Zone d'urbanisation à vocation d'activités dominante	NAX		Ui	
Zones NATURELLES	Zone Agricole	NCA	Nouveau classement au PLU	A UC AUi N Na Nb NL	Zones NATURELLES
	Couloirs des lignes à haute tension	NCb		A	
	Zone naturelle du parc du château de Saint-Germain-Laxis	NDa		UC N	
	Zone naturelle inconstructible	NDb		A	

V.2 - LES EVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU

V.2.1 - Les pièces écrites

D'un point de vue réglementaire, les adaptations qui ont eu lieu entre le POS et le PLU ne relèvent que du respect des lois et articles du Code de l'Urbanisme : c'est-à-dire que les articles 5 et 15 du règlement des zones UAa, UAb, UC et Ui ne sont pas réglementés. Les articles 1 et 2 des règlements des zones ont été réorganisés et réécrits afin de mieux correspondre aux orientations municipales et au respect de la philosophie des lois SRU et UH. Les autres règles n'ont pas été modifiées.



De fait, le règlement notamment tient compte des évolutions récentes pour ce qui concerne les implantations des constructions sur leur parcelle, en corrigeant et complétant les règles qui n'apportaient aucune avancée depuis le POS opposable.

Dans les zones naturelles :

- Le règlement de la zone A permet notamment la diversification des activités agricoles au sein des exploitations (vente de produits aux particuliers, promotion et valorisation du monde rural, gîtes...). La zone A contient également un rappel concernant les interdictions de construire tout bâtiment qui ne soit pas agricole. La zone A n'est permissive que pour ce qui a une vocation agricole, ou une origine agricole.

Toutefois, certaines constructions n'ont plus cette vocation.

C'est le cas notamment pour certaines constructions qui ont été réalisées pour des raisons agricoles, des corps de fermes, des granges, etc., et qui n'ont plus aujourd'hui d'usage agricole.

Comme elles sont situées en zone naturelle agricole, elles ne peuvent avoir d'autre vocation.

Mais, afin d'éviter la constitution d'un parc de ruines en zone naturelle, il est possible de repérer ces constructions sur les documents graphiques du PLU pour leur reconnaître un droit au changement de vocation.

Pour les constructions à vocation agricole et qui sont situées en zone urbaine ou à proximité immédiate, et qui n'ont plus de vocation agricole, l'évolution naturelle est de les changer de zonage et de les intégrer à des zones urbaines denses ;

- Le règlement de la zone N distille des droits à reconversion des locaux existants et des autorisations pour des extensions.

C'est le cas pour :

- la zone NA à Pouilly-Gallerand ;
- la zone Nb qui concerne la station d'épuration, dont le règlement ne permet que les aménagements et extensions qui y sont liés ;
- et la zone NL qui ne regroupe que les aménagements légers du stade.

Ces zones réglementaires ne font que reconnaître les aménagements et les constructions existants, en n'autorisant que le minimum constructible afin de correspondre au caractère naturel qui sous-tend ces zonages.

V.2.2 - Les éléments nouveaux du PLU dans le zonage par rapport au POS

LES ZONES URBAINES

Il y a eu trois types d'évolution du zonage urbain entre le POS et le PLU :

- maintien des zonages urbains de fait dans la zone agglomérée du centre bourg ;
- suppression des zonages dits « urbains » sur les emprises des infrastructures ;
- création d'une nouvelle zone urbaine.



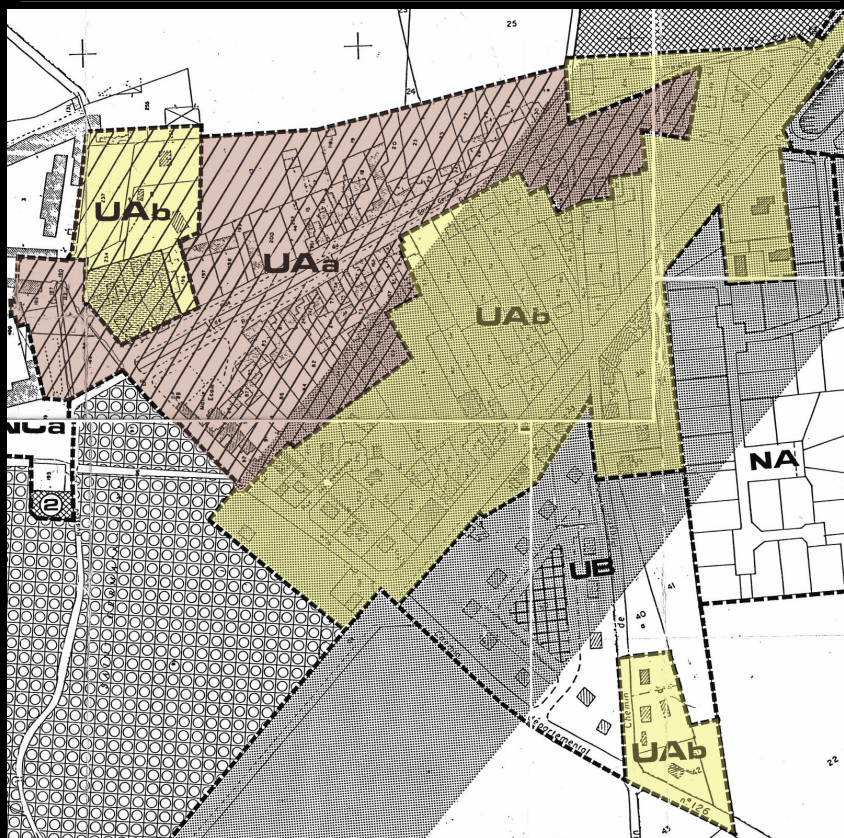
ZONES

UAa

et

UAb

Zonage du POS



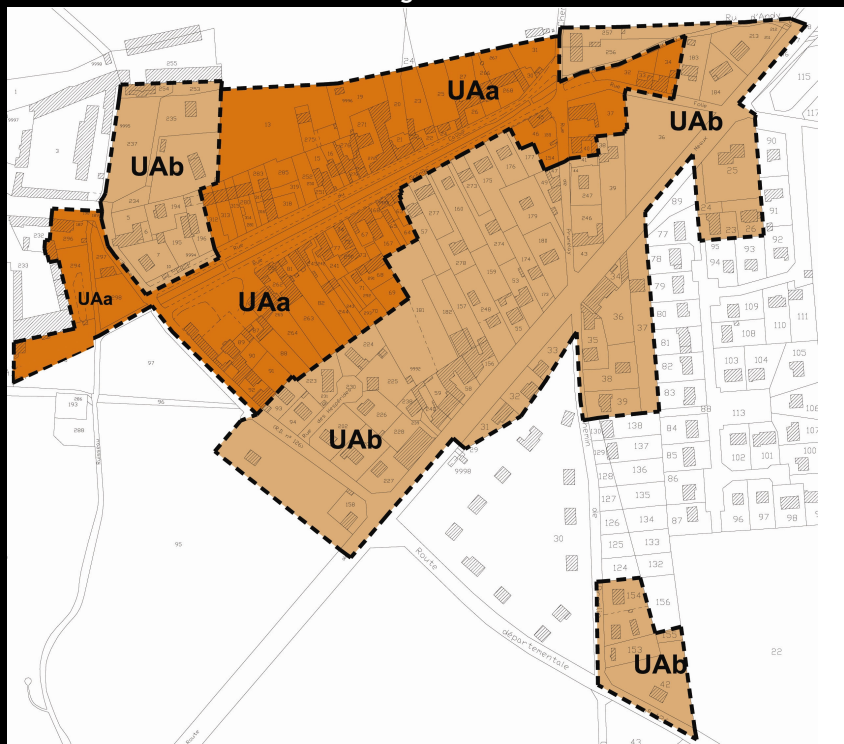
EXPLICATIF

Les modifications des zones UAa et UAb sont mineures.

La nature du tissu urbain du centre bourg est quasiment figé : les disponibilités foncières qui auraient pu initier une modification des limites de zones correspondent déjà aux limites de zones : le cœur d'îlot est réparti entre les zones UAa et UAb.

Le maintien des deux zones répond aux formes bâties et aux implantations différentes ; les COS également sont différents et l'emprise au sol maximum des constructions : nous avons deux expression urbaines denses de centre bourg qui se complètent.

Zonage du PLU



Une zone UAb est maintenue au Sud de la zone agglomérée : cela correspond à l'histoire de l'urbanisation de la commune, les règles qui étaient mises en place (notamment les reculs) ne permettent plus de l'intégrer à la zone UB par exemple qui est limitrophe.

La zone UAa intègre la casse automobile, comme au POS : cela devra permettre de dégager une constructibilité suffisante pour réaliser des projets de logements mixtes et denses, en cas de besoins futurs (moyen à long terme).

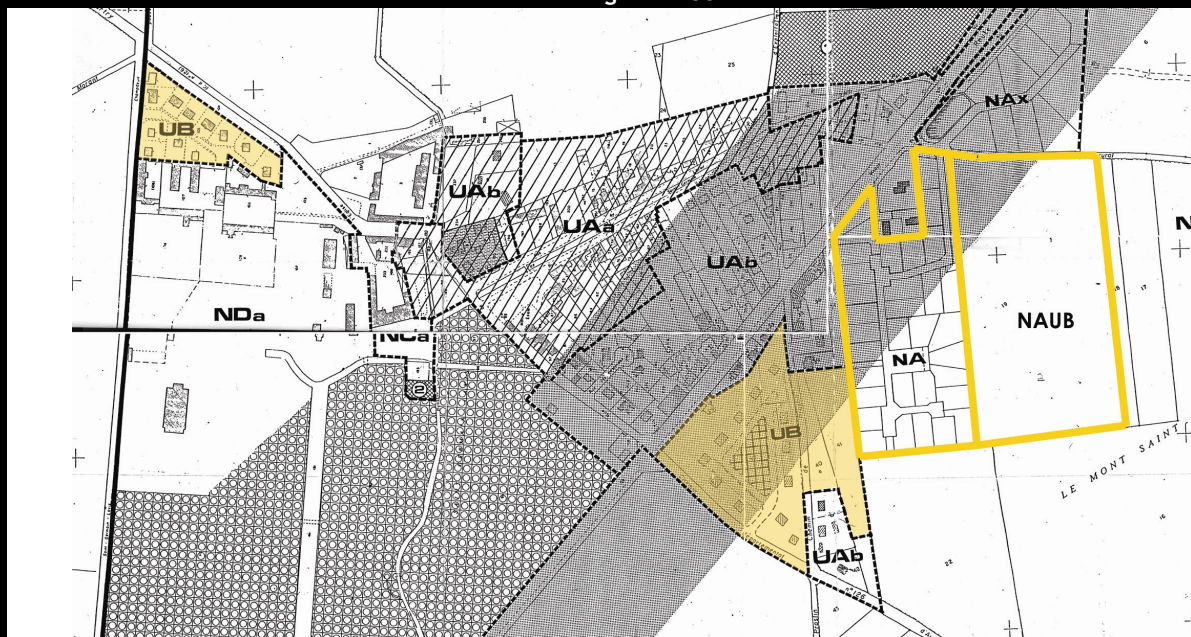


Z
O
N
E

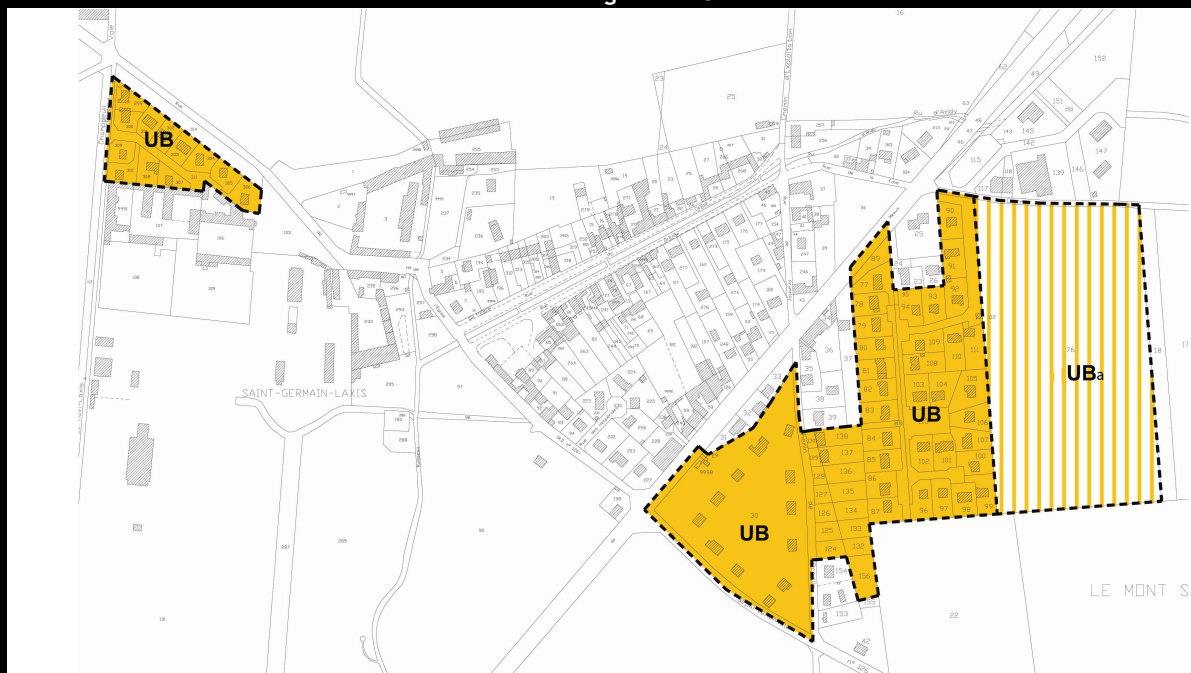
U
B

E
X
P
L
I
C
A
T
I
F

Zonage du POS



Zonage du PLU



La zone UB du POS a été agrandie dans le PLU afin de tenir compte de la réalisation de deux opérations d'aménagement à dominante habitat à l'Est de la RD 636 sur une ancienne zone NA et une ancienne zone NAUB : il s'agit de la zone d'urbanisation future prévue au SDL de la Région Melunaise qui a été intégralement consommée dans sa partie « habitat ».

Le règlement appliqué dans le PLU correspond à celui qui existait pour la zone UB du POS : ce sont les mêmes formes urbaines qui ont été mises en place dans l'ancienne zone NA au travers du lotissement. Toutefois le secteur des Allées de l'Aunaie est intégré en zone UBa, pour assurer la mixité des formes urbaines.

Comme les zones NA et NAUB du POS se situent dans la continuité immédiate de la zone UB située au Sud-Ouest et que les formes urbaines lui sont identiques, il est naturel de les intégrer à la zone UB préconisée au PLU.

Les limites des autres secteurs n'ont pas été modifiées.

Toutefois, il existait au POS une zone *non aedificandi* dans le secteur UB autour du lotissement du chemin des Praslins qui a été transformée en espace inconstructible par l'application de marges de recul des constructions de puis le voirie. Le principe de ces marges de recul sera précisé ci-après.



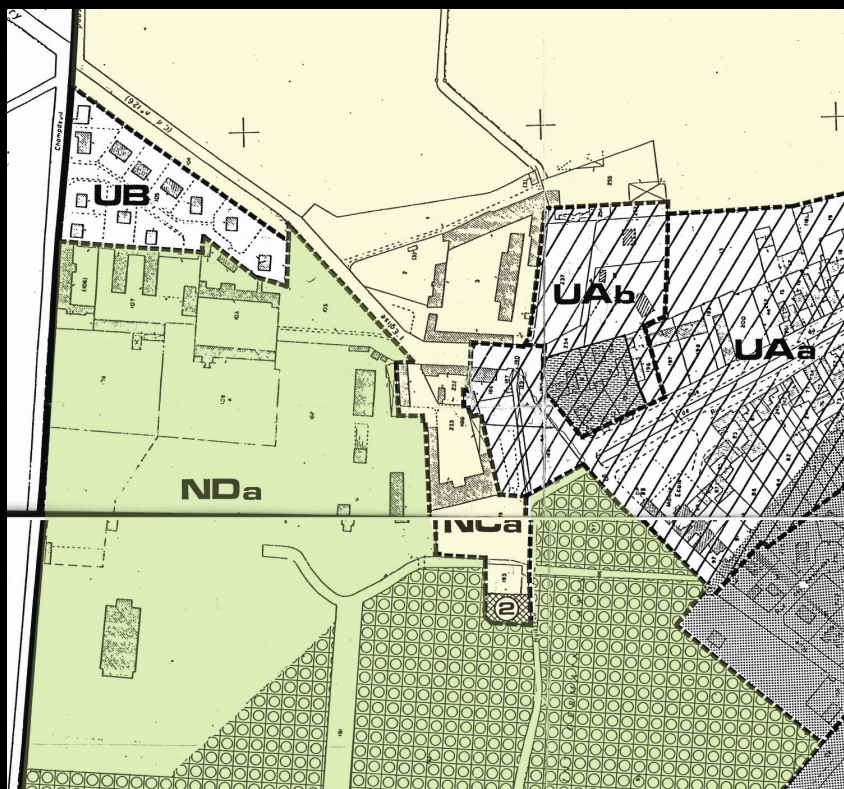
ZONES

UC

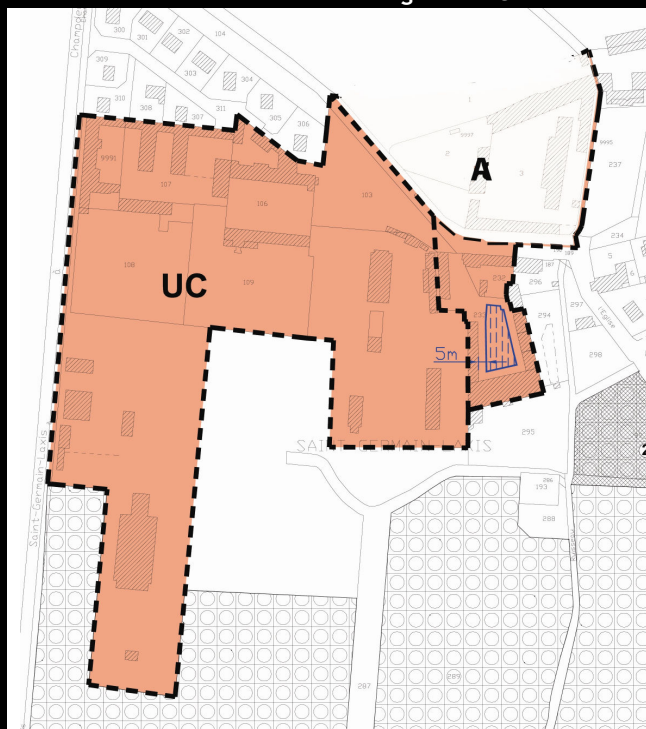
et

UCa

Zonage du POS



Zonage du PLU



EXPLICATIF

Les zones UC et UCa sont une nouveauté du PLU : les zonages réglementaires ont été créés au PLU.

L'objectif de ce zonage est de permettre à des constructions existantes en zone naturelle au POS mais intégrée à la zone agglomérée du centre bourg de pouvoir évoluer soit dans leur vocation, soit dans leur bâti.

Les mutations qui vont permettre le règlement des zones UC et UCa est la garantie de la pérennité de l'utilisation de ces bâtiments.

La zone UC a été délimitée sur une ancienne zone NDa au POS : ce zonage ne permet pas les évolutions du bâti. Le PLU préconise une extension des constructions à hauteur de 20 % de la SHON existante et une permissivité quant aux mutations du bâti.

La zone UC correspond au Logis dont l'activité est ainsi maintenue : l'institution pourra faire face à ses besoins en extension et en mutation de son bâti, ou bien le faire évoluer vers d'autres vocation, pourvu que l'utilisation de ces locaux soit maintenu

La zone UCa regroupe les constructions qui étaient classées en zone NCa à vocation agricole. Le PLU leur confère un caractère urbain dominant mais reconnaît et encourage la vocation agricole des locaux.

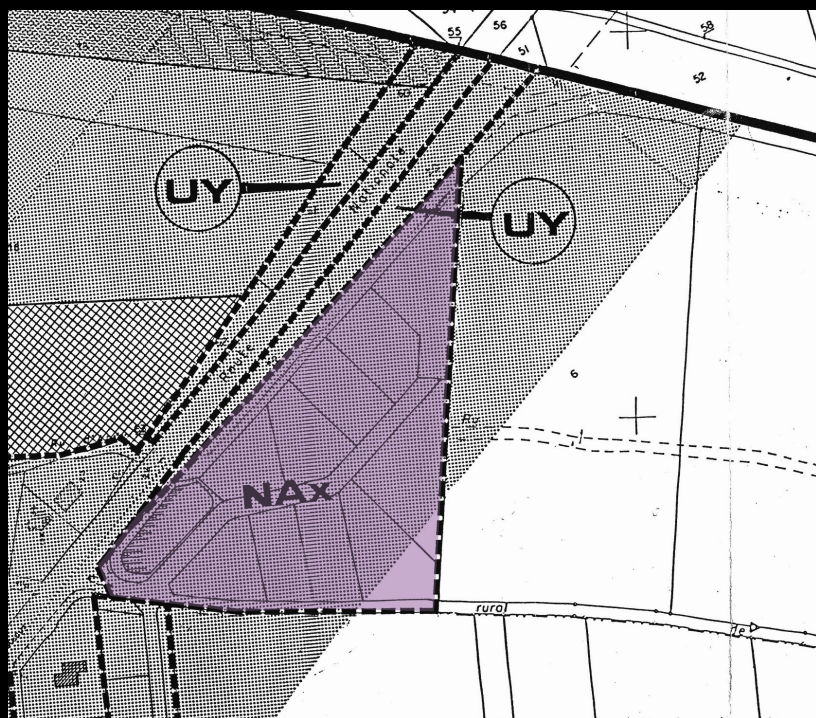
La zone UCa doit permettre une évolution de ce bâti agricole vers d'autres vocations dont la finalité est la valorisation des locaux à des fins d'activités ou de logement (notamment collectif).

Un dispositif de protection des cours et des espaces libres a été mis en place dans le cadre du PLU qui sera explicité ci-après.

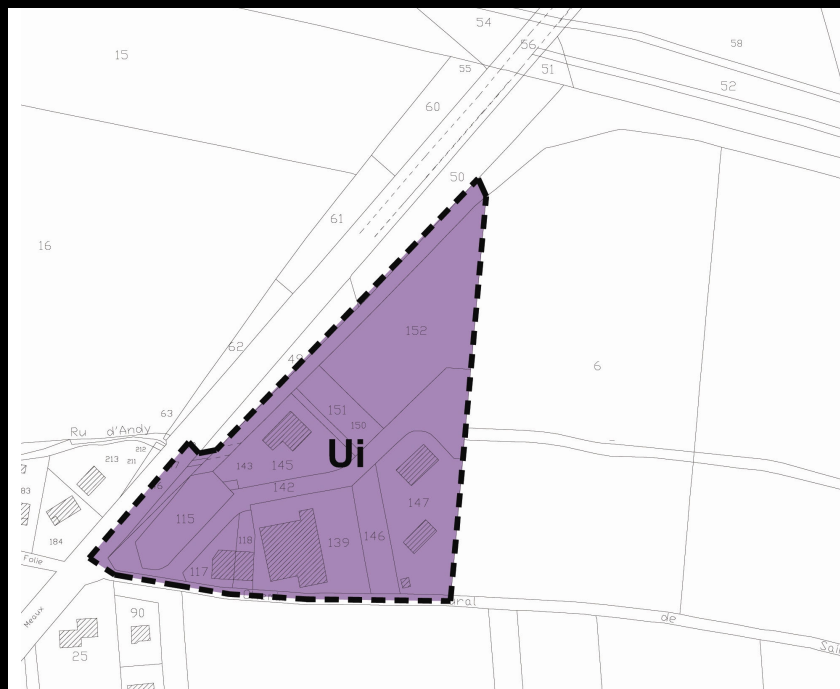


ZONE Ui

Zonage du POS



Zonage du PLU



EXPLICATIF

La zone Ui reprend les contours et le règlement de l'ancienne zone NAX du POS.

Cette zone était destinée à la réalisation d'un lotissement à vocation d'artisanat qui est aujourd'hui achevé. Le changement d'intitulé ne modifie en rien la destination de la zone.

Les Prés d'Andy aujourd'hui

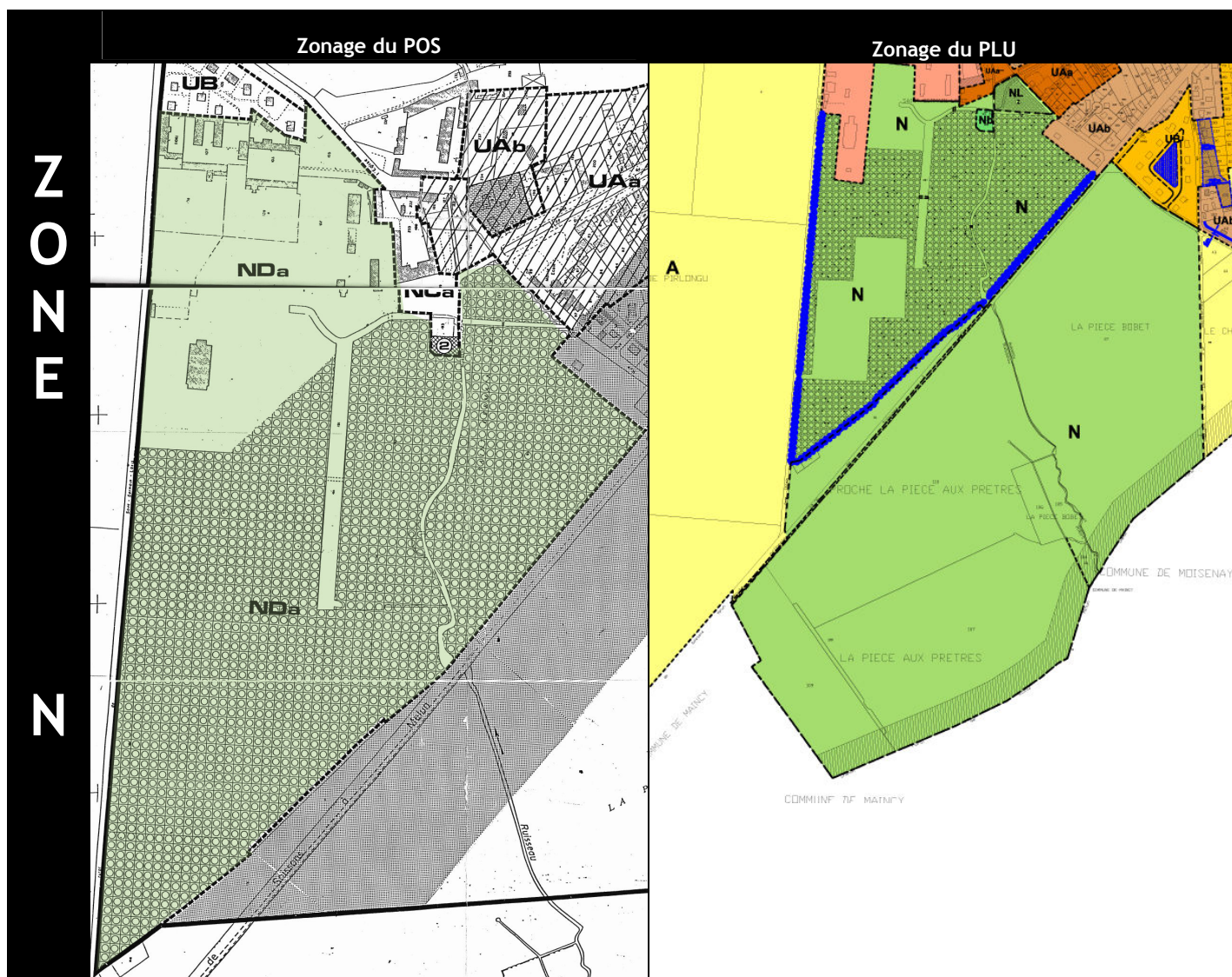




LES ZONES NATURELLES

Il y a eu trois types d'évolution du zonage naturel entre le POS et le PLU :

- maintien d'une zone naturelle inconstructible ;
- maintien et renforcement de la zone agricole ;
- création d'une zone naturelle dans laquelle des constructions existent.



EXPLICATIF

La zone N du PLU correspond aux parties naturelles protégées du parc du château de Saint-Germain-Laxis et du Logis et aux espaces paysagers inscrits au SDL de la Région melunaise en continuité vers Vaux-le Vicomte.

Les limites Nord de la zone N ont été définies en liaison avec la délimitation des zones UC et UCa.

La zone N regroupe tous les terrains qui ne sont pas consacrés à des fins de constructions.

Il y a également eu une réorganisation de l'EBC en fonction de ce qui est boisé dans les faits et mérite une protection administrative à ce titre.

Les délimitations de la zone N sont cohérentes avec les espaces boisés repérés au SDL de la Région Meulaise.



Etat du boisement du parc du château de Saint-Germain-Laxis – 2003



Extrait du SDL de la Région Melunaise



Z
O
N
E

N
a

Zonage du POS



EXPLICATIF

La zone NCa du POS regroupait l'ensemble des terrains et des bâtiments affectés à l'exploitation agricole.

A ce titre, tout le hameau de Pouilly-Gallerand a été classé en zone NCa sous le régime du POS.

Depuis ce classement, les bâtiments ont changé de vocation : seuls trois bâtiments, dont deux hangars, n'ont plus de vocation agricole, ils sont situés à l'extérieur du hameau, au Sud et à l'Est.

Il a donc fallu tenir compte de cette situation pour affecter un zonage à Pouilly-Gallerand : il a été opté pour un zonage cohérent et naturel qui reconnaît les constructions existantes.

Zonage du PLU



La zone Na est conforme aux dispositions du SDL de la Région Melunaise qui reconnaît à ces terrains une valeur au moins naturelle, au plus agricole.

Un des bâtiments hors zone Na est repéré au titre de l'évolution des bâtiments agricoles (art. L123-3-1 du Code de l'Urbanisme) : étant éloigné du reste de la zone Na, il aurait été grossier d'étendre la zone Na jusqu'à lui sans créer une incohérence dans le dessin.

Extrait du SDL de la Région Melunaise

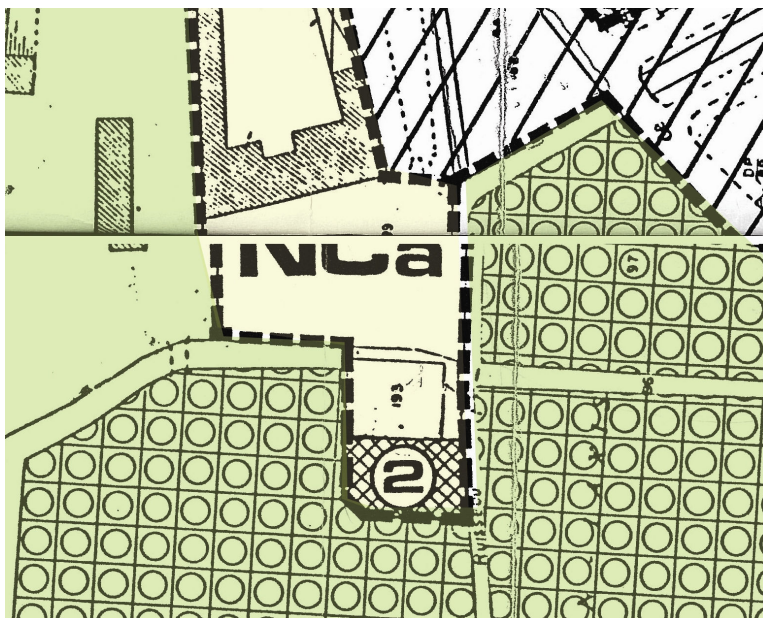


Espace agricole

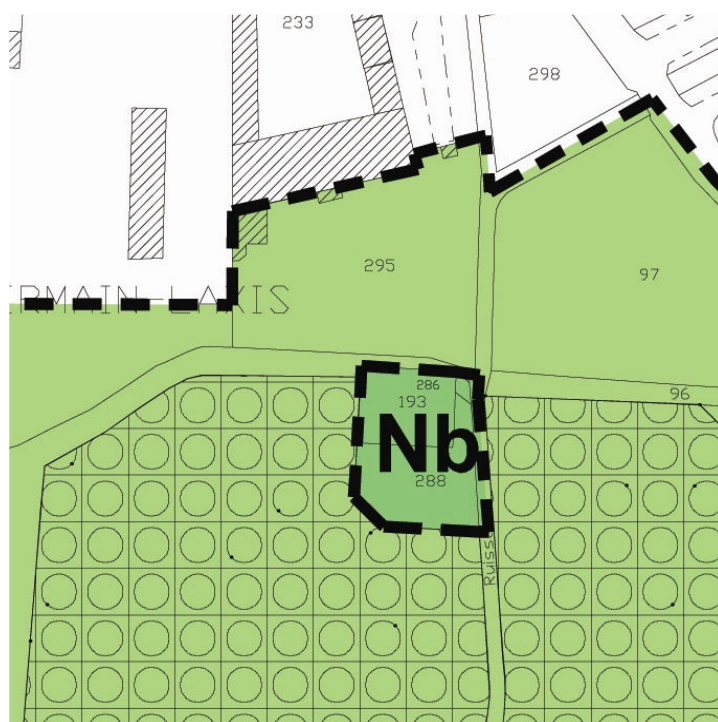


Z O N E N b

Zonage du POS



Zonage du PLU



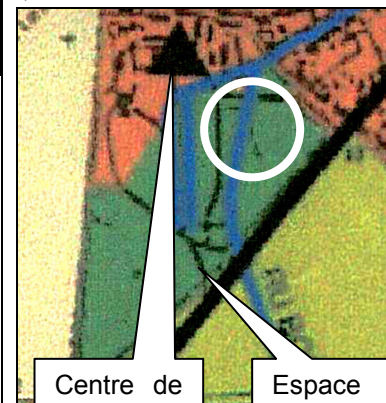
EXPLICATIF

La zone Nb a été créée au PLU : elle correspond à la station d'épuration qui a été réalisée grâce, en partie, à l'emplacement réservé n°2 du POS prévu à cet effet.

Le PLU reconnaît l'existant : le règlement de la zone Nb n'autorise que les aménagements et les extension liés à la station d'épuration.

Il a fallu mettre en place un zonage naturel pour rester compatible avec le SDL de la Région Melunaise qui classe l'ensemble du parc du château en zone boisée protégée.

Extrait du SDL de la Région Melunaise



Centre de traitement des eaux usées

Espace boisé protégé

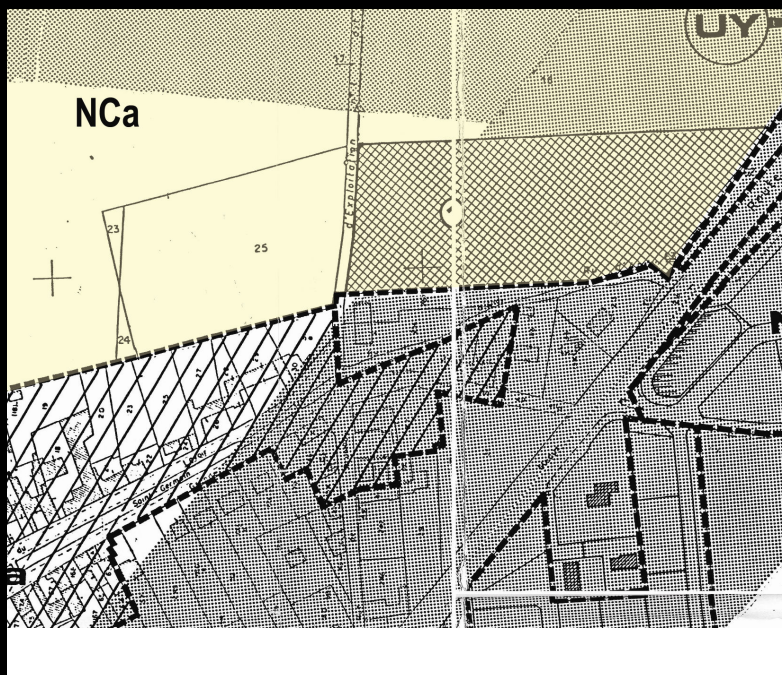
Photo aérienne de la station d'épuration



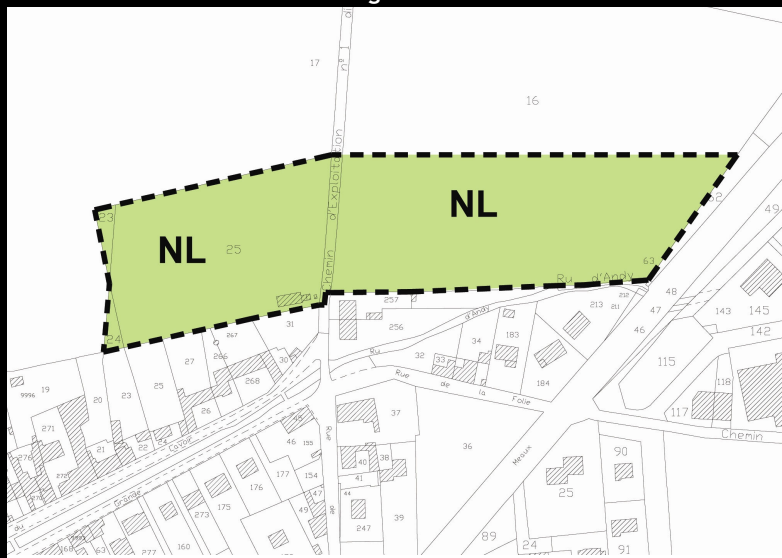


ZONAGE

Zonage du POS



Zonage du PLU



EXPLICATIF

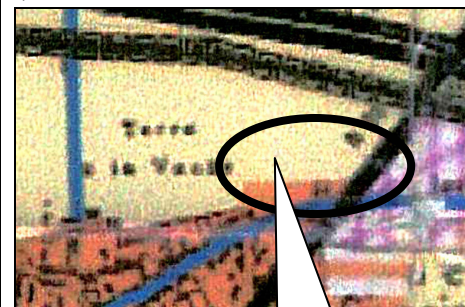
La zone NL a été créée pour répondre au besoin de reconnaître l'existant : un emplacement réservé numéroté 1 au POS (et conservé au PLU) mis en place pour réaliser des équipements légers et de loisirs, et, d'autre part le terrain de football qui a été réalisé à côté de l'emplacement réservé et pour lequel il pourrait être nécessaire de réaliser des vestiaires.

Pour ces raisons, il a fallu donner un règlement et donc un zonage réglementaire à cet ensemble de terrains situé au Nord de la zone agglomérée de la commune.

Le SDL de la Région Melunaise leur confère un caractère agricole qui ne correspond pas à leur vocation et à leur utilisation actuelles.

C'est pour cela qu'il a été préférable de définir un zonage réglementaire naturel à vocation de loisirs et d'aménagements légers qui n'ont pas de caractère irréversible pour la qualité des lieux en priorité.

Extrait du SDL de la Région Melunaise



Espace agricole



Photo aérienne du terrain de football (à gauche du chemin rural)

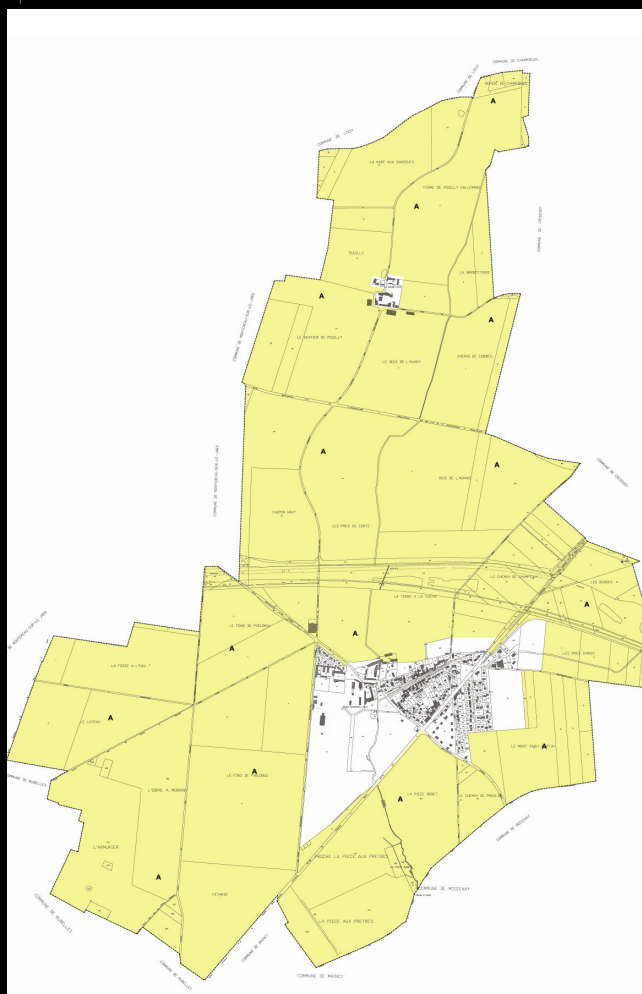


Photo de l'accès au terrain de football

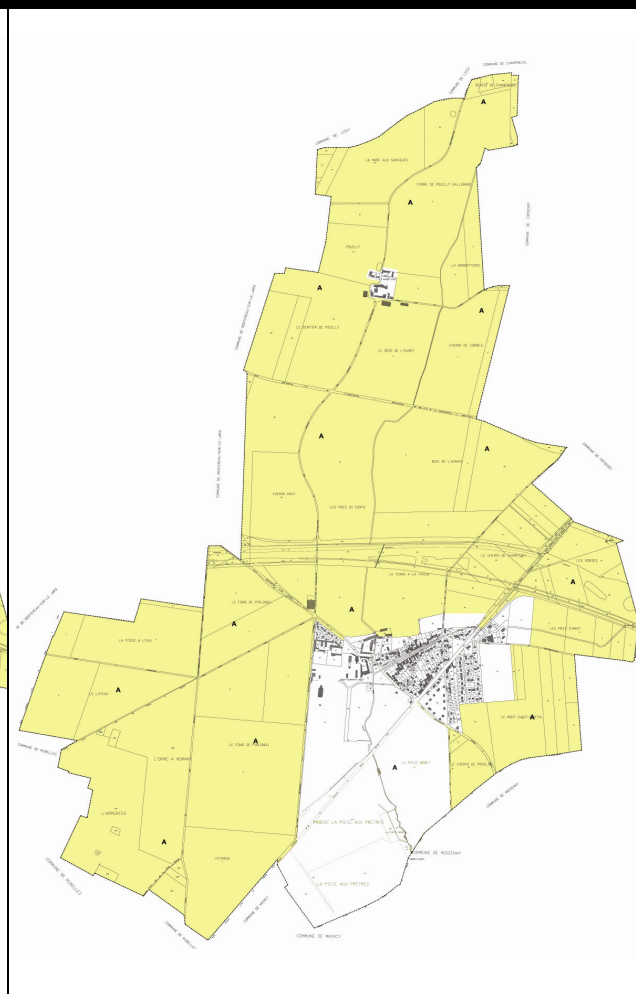


Z O N E A

Zonage du POS



Zonage du PLU



EXPLICATIF

La zone A du PLU remplace les zones NCa et NCb du POS. La zone NCa était réservée aux exploitations agricoles et la zone NCb concernait les couloirs des lignes haute tension qui traversent le territoire communal d'Est en Ouest, au Sud de la zone agglomérée.

Le PLU regroupe ces sous-zones « agricoles » car elles n'ont plus lieu d'être sous le régime de la loi SRU : la zone « A » ne peut délimiter que les secteurs agricoles. Les contraintes et les servitudes qui s'opposent à toute demande d'occupation des sols sont reportées sur les plans des annexes ou le plan des servitudes d'utilité publiques du dossier de PLU.

C'est pourquoi on ne retrouve qu'une vaste zone agricole.

Les changements reposent principalement sur :

- le classement des abords de l'autoroute A5 et des voies ferrées du TGV en zone A,
- l'intégration en zone A de la pointe Sud-Est de la commune classée en NDd au POS (perspective du domaine de Vaux le Vicomte),
- une partie de la zone NCa dans le centre bourg a été intégrée en zone UCa,
- la zone AUi empiète sur l'ancienne zone agricole NC du POS,
- le terrain de football et l'emplacement réservé n°1 étaient classés en zone NCa au POS, ils sont désormais classés en zone NL,
- Poilly-Gallerand a été exclut de la zone NCa pour être classé en zone Na (voir infra).
- La suppression de la partie sud vers Vaux-le-Vicomte, afin d'être compatibles avec le SDL de la région de Melun qui classe ces espaces en espaces paysagers.

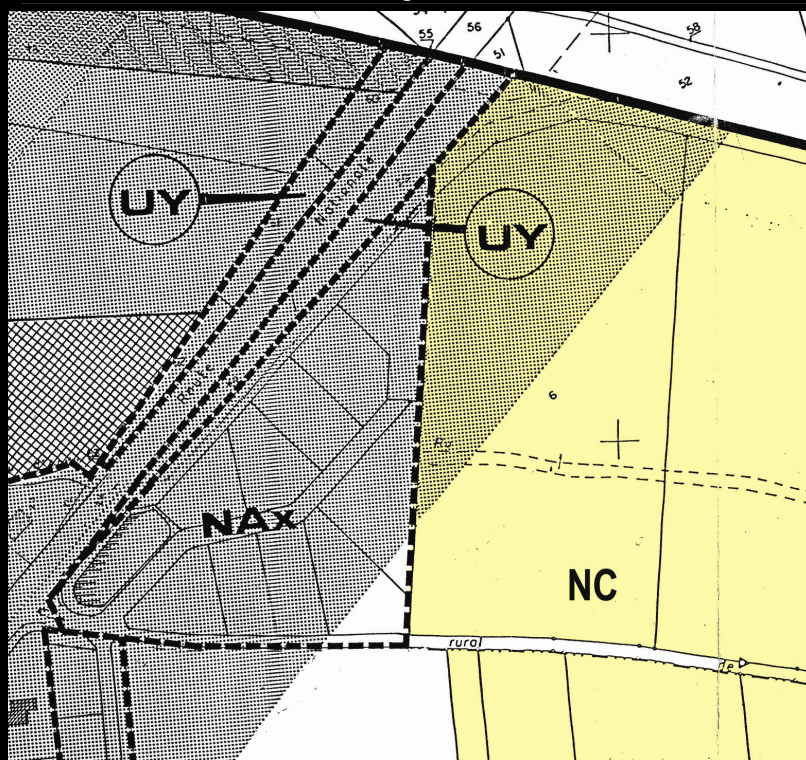


LES ZONES A URBANISER

ZONE

AUi

Zonage du POS



EXPLICATIF

La zone AUi a été créée pour permettre de réaliser la suite de la zone artisanale débutée sous le POS dans la zone NAX.

Le SDL de la Région Melunaise permet un quasi doublement de la surface consacrée à l'activité dans ce secteur de la commune.

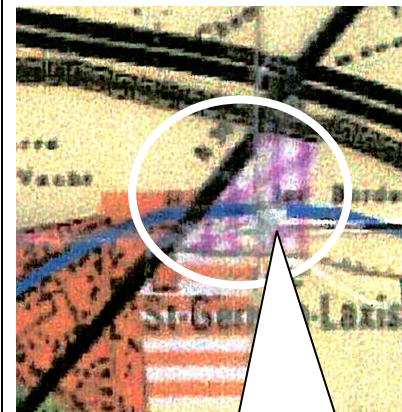
Le zonage du POS ne retenait qu'une première phase du développement de la zone artisanale : la phase suivante était alors classée en zone agricole.

Dans le cadre du PLU, la parcelle restant à urbaniser est déclassée de son zonage agricole : elle est classée en zone à urbaniser à vocation dominante d'activités (elle ne dispose pas de l'ensemble des réseaux).

Elle sera urbanisée dans le cadre de l'application du PLU, sur la base du règlement de la zone Ui (ancienne NAX) déjà urbanisée.

Il conviendra de laisser un passage afin d'assurer l'accès à la canalisation gérée par la SFDM au Nord- Est.

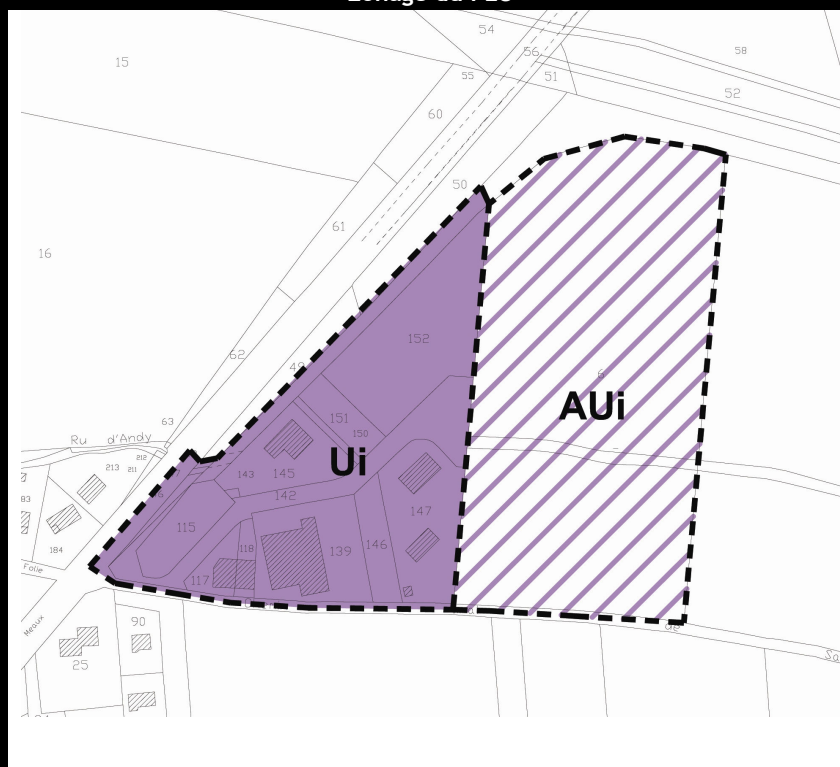
Extrait du SDL de la Région Melunaise



Espace urbain à dominante d'activités urbanisable dans le long terme (avant 2015)

Des orientations d'aménagement sont définies et reportées dans le présent dossier de PLU.

Zonage du PLU





V.2.2 - Les autres dispositions

• Les emplacements réservés

(La liste des emplacements réservés est reportée dans les annexes du PLU)

L'ensemble des emplacements réservés qui ont été mis en place dans le dossier de POS n'a pas tous été acquis dans son entièreté. Il en reste certains qui ont été reconduits dans la procédure du PLU et d'autres qui ont été créés.

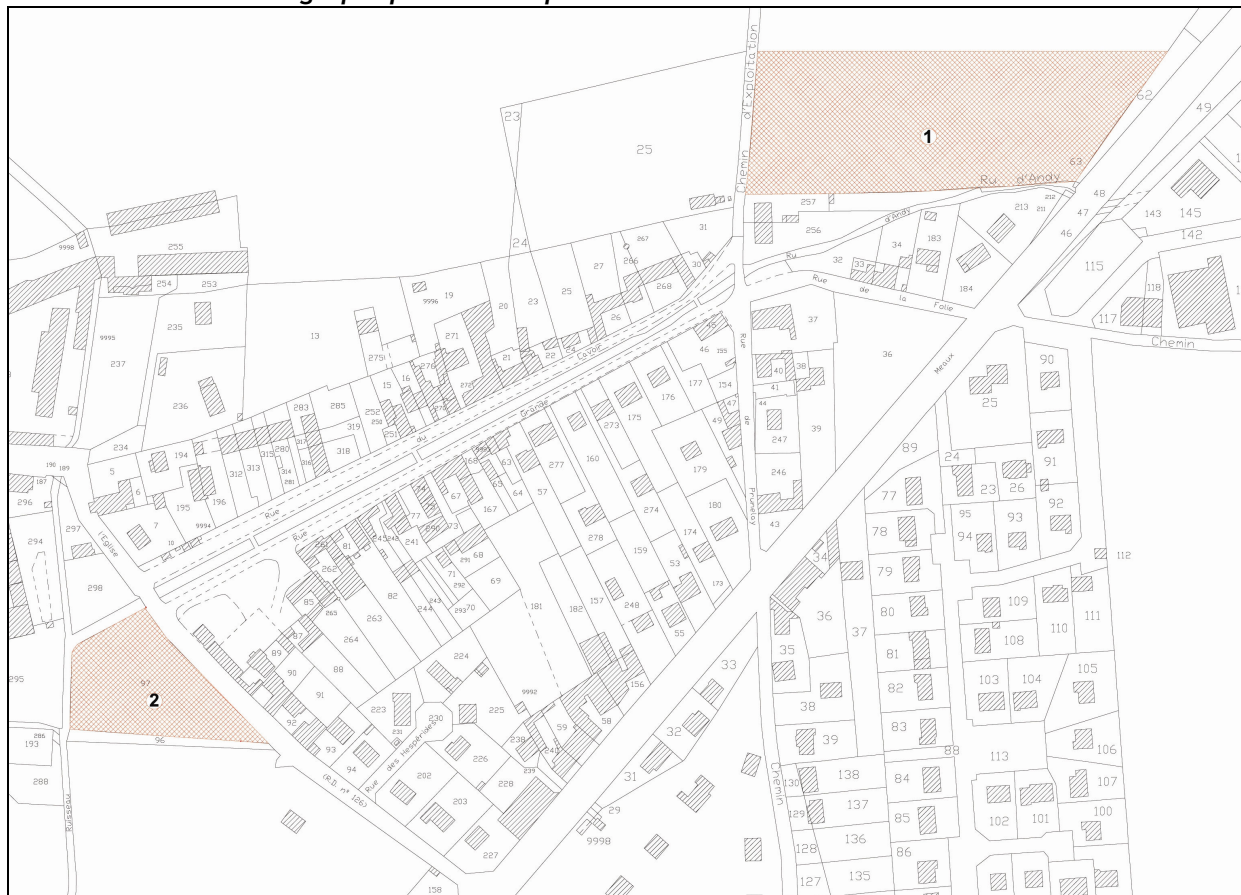
Il s'agit pour la Municipalité de confirmer l'emplacement n°1 qui existait déjà au POS et d'avoir une politique offensive en matière de réservation d'espaces pour les ouvrir à la population.

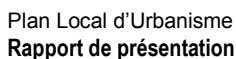
L'emplacement réservé n°2 répond à une logique purement publique et de constitution d'un patrimoine foncier communal au service de la population : l'objectif de cet emplacement réservé est d'aménager les terrains qui sont boisés, de l'ouvrir au public, d'y aménager un parcours piétonnier... d'en faire un espace vert communal.

Sa situation est privilégiée : près de l'école et de la mairie et dans la continuité du Ru d'Andy.

N°	Situation	Superficie	Références cadastrales	Zone du PLU	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire de l'emplacement réservé
1	Le Chemin de Champigny	Environ 14 945 m ²	16 : 14 945 m ²	NL	Équipements de loisirs légers extension du terrain de sport communal.	Commune de Saint-Germain-Laxis
2	Centre bourg / Parc du château	Environ 4 431,7 m ²	97 : en totalité	N	Aménagement d'un espace public et collectif de détente, de promenade et de loisirs : parc.	Commune de Saint-Germain-Laxis

Extrait des documents graphiques : les emplacements réservés au PLU





Les espaces boisé classés ont été remaniés : c'est-à-dire que le repérage qui avait été réalisé pendant la procédure de POS classait de manière abusive des espaces qui n'était pas boisés : le principe d'inconstructibilité couvrait des maisons, des voies, des hangars, des prairies, des carrières à ciel ouvert... de nombreux espaces dont le réaménagement ou l'entretien devenaient impossibles.

C'est pourquoi dans le cadre du PLU, un nouveau repérage des espaces boisés a été réalisé en partenariat avec les services de l'Etat (DDAF), la commune, la lecture et l'interprétation du SDL de la Région Melunaise qui classent des secteurs en bois (auquel le PLU doit se conformer).

Le POS retenait 22,3 ha pour les EBC ; le PLU en préconise 18,84 ha, soit une diminution de 18,3 % de la surface consacrée aux boisements existants protégés.

- une modification du zonage des EBC dans le parc du château et autour des bâtiments du Logis par une reconnaissance de l'existant : les bois n'existent plus, depuis avant la tempête de 1999 ; de plus il existe un espace libre au cœur du parc qui a une utilité en tant que tel (manifestations diverses, espace de jeux...) ;
- un détournage de la station d'épuration délimitée par la zone Nb du PLU.





- **Le repérage des constructions dans l'espace agricole (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme)**

Le code de l'urbanisme précise que « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

C'est le cas d'un bâtiment à Pouilly-Gallerand situé au Sud-Est de la zone concentrée du hameau.

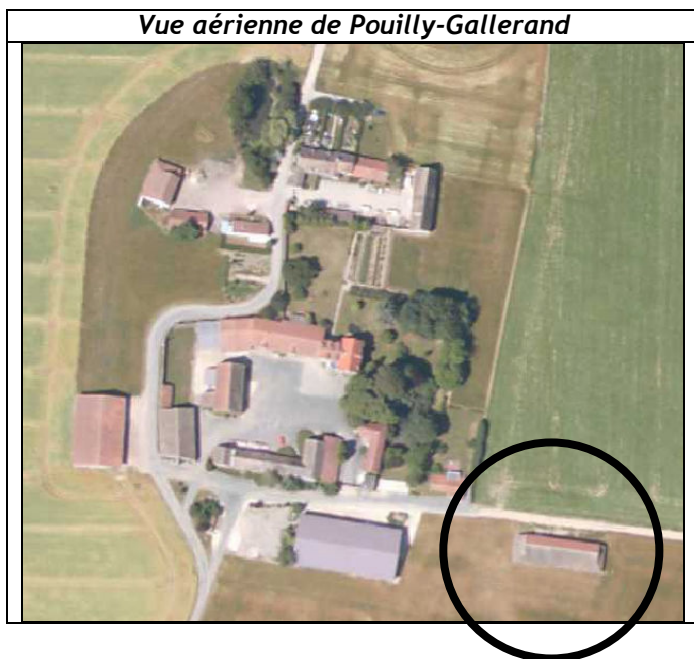
Il s'agit d'une construction dite « en dur », disposant de murs en pierre et d'une toiture en tuiles qui servait de grange.

Des hangars modernes ont été réalisés dans les 10 à 20 dernières années pour remplir cet office dans des conditions de travail plus efficace.

Le bâtiment concerné par la désignation au titre de l'article L123-3-1 présente un intérêt patrimonial, il est la seule grange qui peut être transformée en habitation sur la commune de Saint-Germain-Laxis qui soit située hors zone agglomérée (du bourg ou de Pouilly-Gallerand) : c'est un bâtiment unique dont les murs et la toiture méritent d'être remis en valeur.

La réhabilitation de ce bâtiment ne peut compromettre l'exploitation agricole des terres proches car il est situé en retrait du chemin rural et à plus de 50m du hangar le plus proche.

Vue aérienne de Pouilly-Gallerand



- **Les marges de recul et les limites d'implantation des constructions**

Dans le cadre de la recherche d'une adéquation entre promotion de l'habitat et préservation de l'environnement et des paysages, le règlement et les documents graphiques comportent des dispositions particulières.

En effet, il est préconisé :

- un recul des constructions d'au moins 6 m de l'alignement de la RD 126 en zone UAb au Sud-Est de la commune : ceci afin de garantir une certaine homogénéité des alignements dans ce secteur ;
- un secteur d'implantation constitué par une bande de 30 m depuis le chemin de Praslin afin de garantir à même forme urbaine existante de part et d'autre du secteur concerné (qui est libre de constructions) ;
- un secteur non constructible en cœur d'îlot dans le lotissement réalisé dans le triangle constitué par les voies RD 126, Chemin de Praslin et RD 636.



Secteur non constructible en zone UB : protection du cœur vert de l'îlot



Retrait des constructions en zone UB depuis l'alignement du chemin de Praslin afin de conserver le même type d'implantation que celui qui existe déjà.



Recul des constructions en zone UAb

le long de la RD 126 : protection acoustique, sécurité routière, visibilité, conformité de la forme bâtie.



- **Les murs d'enceinte du parc du château**

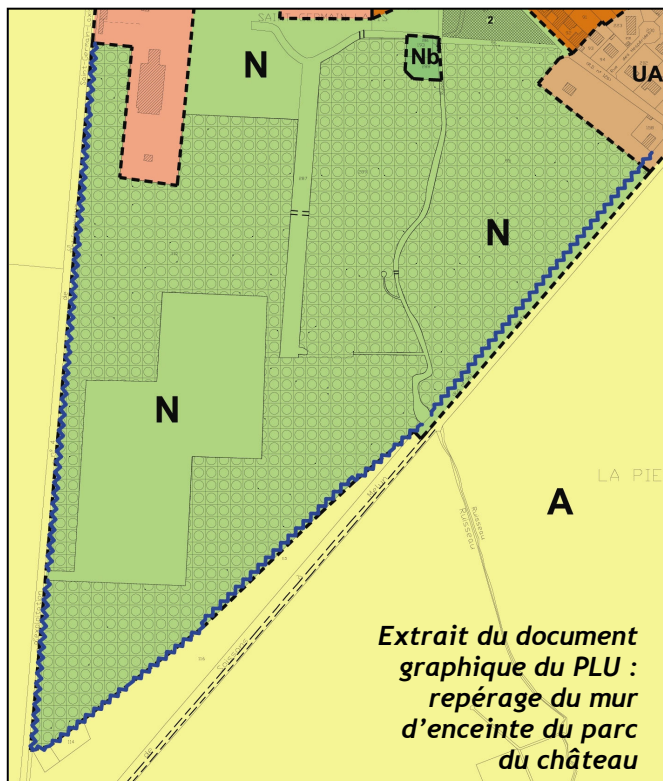
Les murs d'enceinte du château ont un caractère remarquable : ils sont un élément linéaire marquant dans le paysage car ils indiquent clairement la limite entre le bois (à l'intérieur du parc du château) et les terres agricoles (à l'extérieur des murs).

Une grande partie du mur est visible depuis la RD 636, soit en venant de l'échangeur de l'A5 (au Nord), soit en venant de Melun (par le Sud) : sa présence marque l'entrée / sortie de l'agglomération et il est caractéristique des murs d'enceinte des grandes propriétés, faisant écho au domaine de Vaux-le-Vicomte proche.

Dans le cadre du PLU, ce mur d'enceinte est repéré, en partie (1 480 m de long), au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme : à ce titre il figure aux documents graphiques du PLU comme éléments architectural et paysager remarquable.

- **L'article L111.1.4 du CU**

Il est rappelé que le long de l'A5, la RD471 et de la RD636 une bande inconstructible de 100m et de 75 m est appliquée en dehors des espaces urbanisés.





V.3 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONES

POS de 1997		
	Surfaces en hectares	Pourcentage du territoire communal
Zones urbaines	68,42 ha	9,52 %
UAa	15,7 ha	2,18 %
UAb		
UB	4,35 ha	0,6 %
UR	38,92 ha	5,42 %
UY	9,45 ha	1,31 %
Zones à Urbaniser	5,5 ha	0,77 %
NA	3,25 ha	0,45 %
NAX	2,3 ha	0,32 %
Zone agricole		
NCa	583,9 ha	81,2 %
NCb		
Zones naturelles		
NDa	60,08 ha	8,36 %
NDb		

PLU		
	Surfaces en hectares	Pourcentage du territoire communal
Zones urbaines	32,9 ha	5 %
UAa	16 ha	2,22 %
UAb		
UB	7,60 ha	1,74 %
UBa	5	
UC	5,20 ha	0,72 %
UCa	0,6ha	0,08 %
Ui	2,30 ha	0,32 %
Zones à urbaniser		
AUi	3,06 ha	0,5 %
Zone agricole		
A	592,03 ha	82,5 %
Zones naturelles	28,12 ha	12%
N	81.25 ha	11.3 %
Na	2,04 ha	0,28 ha
Nb	0,13 ha	0,018 ha
NL	2,55 ha	0,35 %

TOTAL	718 hectares	100 %
--------------	---------------------	--------------

Espaces boisés classés	22,3 ha	3,1 %
------------------------	---------	-------

TOTAL	718 ha	100 %
--------------	---------------	--------------

Espaces boisés classés	18,54 ha	2,60 %
------------------------	----------	--------

Remarques :

- la marge d'erreur du calcul de la surface des zones est évaluée à 1 %.
- la superficie de la commune est donnée par l'INSEE (RGP, 1999).

Comparatif de la vocation principale des zones

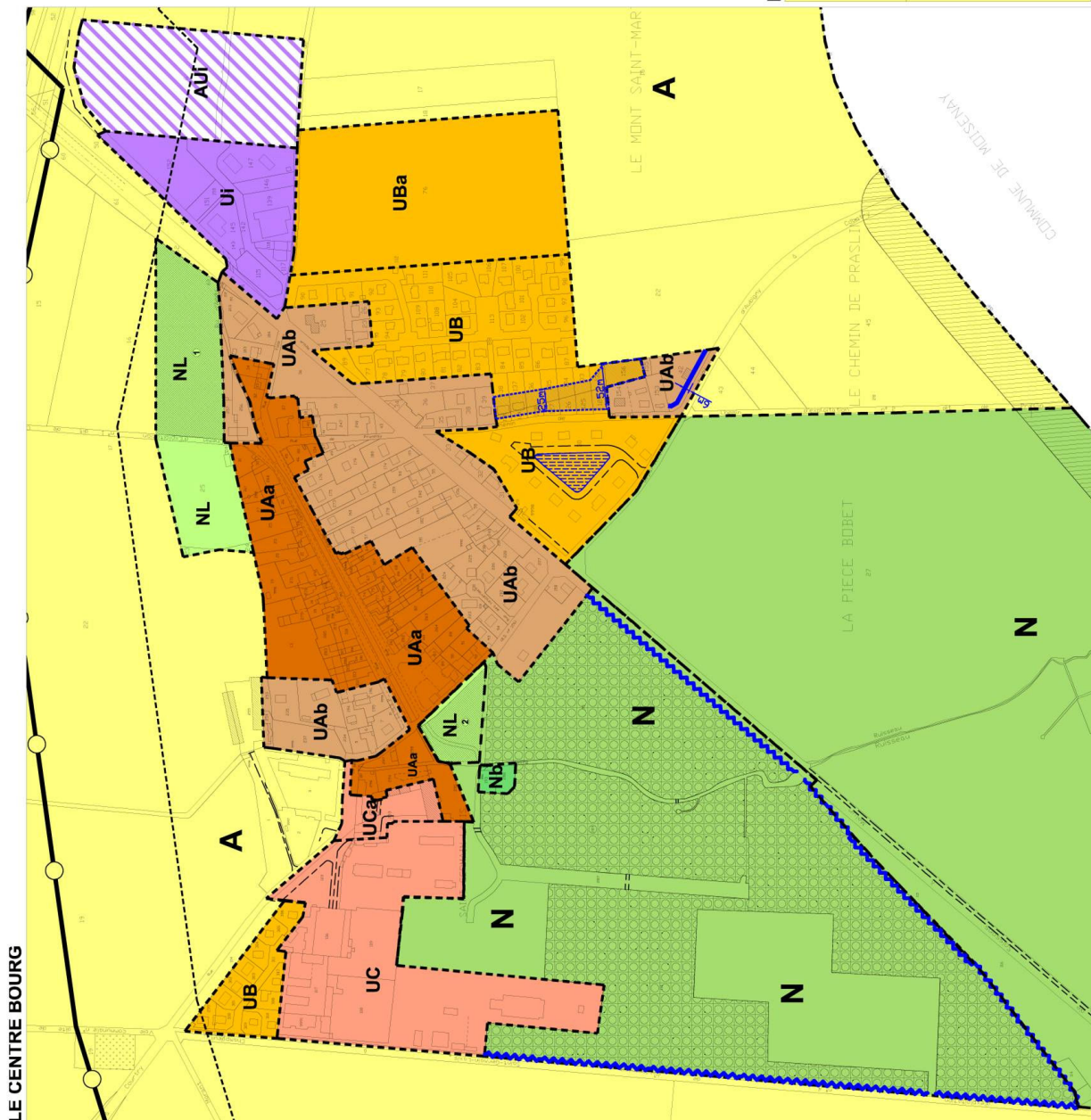
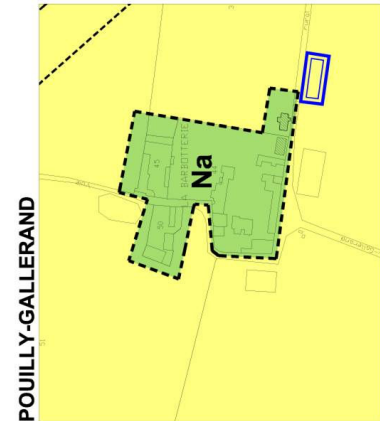
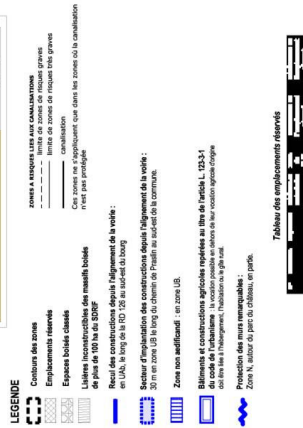
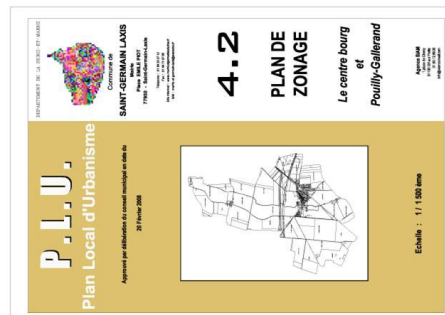
POS	
Zone urbanisée	9,52 %
Zone à urbaniser	0,77 %
Zones naturelles	89,69 %

>
>
<

PLU	
Zone urbanisée	5 %
Zone à urbaniser	0,5 %
Zones naturelles	94.5%



Zonage du PLU dans le centre bourg et à Pouilly-Gallerand





IV

Q U A T R I E M E P A R T I E

" Impacts des orientations du plan sur l'environnement et les mesures compensatoires "



Commune de Saint-Germain-Laxis

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Quatrième partie
EVALUATION DES IMPACTS



Préambule ...

Le parti d'aménagement retenu à travers le PADD n'a pas de grandes incidences sur l'environnement et les paysages. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions de développement durable à travers :

- la maîtrise de l'urbanisation et la gestion économe des espaces urbanisables sur les zones naturelles (agricoles et boisées),
- le renforcement de la préservation des espaces naturels de qualité (les transitions entre milieux urbains et milieux naturels),
- la valorisation des entrées de ville,
- la valorisation patrimoniale et la préservation des édifices remarquables de la commune.

Par ailleurs, les options retenues en faveur de l'évolution urbaine se révèlent très peu consommatrices d'espaces naturels (compte tenu notamment des dispositions du SDL de la Région Melunaise) :

- l'évolution urbaine est privilégiée au sein des parties urbanisées ou en continuité immédiate de celles-ci,
- une certaine souplesse des autorisations de construire est induite au sein des zones urbaines afin de promouvoir la densification maîtrisée de ces dernières et de préserver la commune de l'étalement urbain et le mitage,
- les zones naturelles sont nombreuses et de grandes dimensions.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU « **se résument** » à des adaptations et améliorations dans le sens du développement durable et de la gestion économe du territoire communal : intégration des prescriptions patrimoniales, protection des ressources naturelles (agricole, forestière ou hydrologique), amélioration des conditions de desserte par les voies et réseaux, valorisation du cadre de vie...



I. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie et la géologie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie du territoire communal.

Les affouillements et exhaussements de sol seront limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber ni polluer les sols et les sous-sols.

Il n'y a pas de décaissement prévu ni de remblais qui bouleverseraient la topographie et la géologie.

Le PLU respecte les dispositions du Schéma départemental des Carrières en indiquant la localisation des affleurements les plus significatifs.

Le PLU respecte la localisation des secteurs archéologiques, le passage de l'oléoduc et la localisation des forages pétroliers.

Conformément à l'étude de schéma d'assainissement en cours et aux éléments d'analyse de géologie et de topographie, un contrôle et des autorisations d'installations des dispositifs d'assainissement seront instaurés pour l'urbanisation en fonction des contraintes pédologiques (stabilité des sols, profondeur des nappes, sensibilité du milieu récepteur).

2. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec la réglementation des rejets dans le milieu naturel (constructions soumises à des dispositifs de traitement à la parcelle et réglementation des rejets d'effluents agricoles et industriels).

Le passage du ru d'Andy dans la zone AUi devra être pris en compte lors de l'établissement du permis de lotir ou de construire, notamment par la réalisation d'une étude d'incidence conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Le développement de l'urbanisation prévu dans la zone AUi doit être pris en compte pour réguler les débits d'eau de pluie notamment : le bassin de retenue de la zone artisanale des Prés d'Andy (zone Ui) accueillera une partie des eaux de pluies de la zone AUi et de la zone UB du lotissement des Allées de l'Aunaie.

Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées le cas échéant.

Les bilans et observations ne montrent pas d'insuffisance de collecte, mais plutôt des problèmes liés à la gestion et l'exploitation des différents bassins de régulation.

D'une manière générale, sur la totalité du territoire communal, il est préconisé de raccorder aux réseaux publics existants correspondants les écoulements d'eaux usées et d'eaux pluviales.

3. Les milieux agricoles

• *Stabilisation relative de la surface agricole*

Les incidences sur les espaces naturels sont très peu importantes à long terme : les espaces urbanisés ou urbanisables représentent près de 6,4 % du territoire communal.

Le choix des sites de développement de la commune à moyen terme s'inscrit dans les espaces naturels ou les terres agricoles les moins sensibles, puisqu'ils portent sur des secteurs situés en continuité des zones urbanisées. Le SDRIF n'y prévoit pas de secteur d'extension de l'urbanisation mais le SDL de la Région Melunaise a retenu ces espaces depuis près 1996 à l'horizon 2015.

• *Renforcement de la protection des terres agricoles productives*

Dans les zones classées A, toute construction ou installation non liée directement aux exploitations (hors ouvrages d'intérêt général) ou toute modification des pratiques et circulations agricoles est interdite (protection des chemins et des paysages ruraux).

L'usage agricole reste viable sur les terres non aménagées.

Les accès et pratiques agricoles seront conservés et facilités pour les exploitations encore en activité.

Le règlement de la zone A est permissif pour les usages agricoles de l'espace. Les autres occupations du sol qui se trouvent au cœur des terres agricoles doivent dépendre d'un autre zonage : cela complexifie le zonage du PLU mais cela a le mérite de protéger les terres productives des occupations parasites.

Les activités de mise en valeur des richesses et des ressources du sol relèvent d'une occupation agricole, comprise au sens de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme.



4. Les autres milieux naturels et les espaces boisés

- **Renforcement de la protection des espaces boisés**

Les espaces boisés sont protégés contre leur défrichement total et leur abattage partiel est soumis à autorisation.

- **Protection des éléments structurants du paysage**

Les éléments structurants du paysage (boisements, franges naturelles, fonds de parcelle en zone UB) sont protégés et les limites naturelles entre zones urbaines et milieux naturels sont protégées dans le PLU (protection des lisières des massifs boisés, réglementation des clôtures pour l'écoulement des eaux de pluie).

Les cœurs de parcelles sont protégés notamment en zone UB, et les fonds de parcelles sont protégés en zone UB.

Impact valorisant pour la mise en valeur des paysages agricoles proches du domaine de Vaux le Vicomte.

Les bois résiduels et les grands massifs (protégés par le SDRIF) bénéficient de la même protection au titre des espaces boisés classés (inconstructibilité).

La zone N du parc du château est désormais un « sanctuaire » naturel dans lequel les boisements peuvent s'épanouir pleinement.

Les marges extérieures de la zone UB sont mises en valeur par des dispositifs réglementaires qui vont les mettre en valeur en terme de paysagement / plantations.

5. Les écosystèmes - la faune et la flore

- **Renforcement de la protection des terres cultivées**
classées en A et des massifs boisés classés en N ou en zone U et dont le défrichement est interdit ou soumis à autorisation.

- **Constructibilité réduite des espaces à vocation naturelle dans le bourg.**

Peu ou pas d'incidences sur la faune et la flore locales.

Impact valorisant pour la mise en valeur des paysages et des espaces dans la proximité de Vaux le Vicomte et de son domaine boisé.

Mise en valeur des boisements et des remises existants, impact positif sur la constitution de niches écologiques de la plaine agricole et des liaisons entre les massifs boisés du secteur de la vallée de la Seine.



II. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (plus de 90 % du territoire communal), la dégradation de la qualité de l'air est improbable. Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions :

- une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires),
- installations d'activités pouvant émettre des rejets atmosphériques particuliers.

Le PLU suit les orientations du PDU d'Île-de-France en préconisant l'aménagement de circulations douces (projet municipal en cours et emplacements réservés prévus à cet effet), l'obligation de réalisation de places de stationnement permettant de laisser les véhicules sur place.

Le PLU confirme également la position centrale des équipements principaux : réduire les circulations et les déplacements ; et dans le même temps des emplacements réservés visent à relier les sites d'équipements de la commune par des modes alternatifs (piétons, cyclistes...).

2. La collecte et le tri des déchets

- **Augmentation des consommations à traiter**

Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser (zones d'habitat), la quantité de déchets produits doit croître.

La commune a une attitude participative importante dans le domaine de la récupération et de la gestion de la collecte des déchets au niveau de l'agglomération.

Information et sensibilisation des habitants de la commune sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants.

- Mise en place d'une collecte sélective par apport, puis, à long terme, par les services de collecte dans le cadre de l'Intercommunalité.
- Maîtrise des déchets de chantiers par arrêté municipal lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

3. L'assainissement

- **Zones d'assainissement collectif**

La totalité de la zone agglomérée est desservie par un réseau de collecte des EU, pour un traitement en station d'épuration réalisée à proximité du centre bourg (dans l'enceinte du parc du château).

- **Zones d'assainissement non collectif**

Tout le reste du territoire communal est situé en zone d'assainissement autonome, notamment le hameau de Pouilly-Gallerand.

Dans les zones urbanisées :

Renforcement des dispositifs de traitement des eaux usées.

Il sera préconisé :

- La mise en place de systèmes d'assainissement autonomes sur les parties non desservies par le réseau collectif en zone naturelle.
- Limitation des rejets industriels et agricoles dans le milieu naturel par des dispositifs de traitement conformes aux normes en vigueur.



4. Prise en compte des risques ou nuisances

- **Zones de bruit des infrastructures de transport**

- Définition des zonages réglementaires en fonction des définitions des zones de bruit.

Information de la population et des personnes et entreprises concernées dans le dossier du PLU et de la concertation durant la procédure de PLU.

Les constructions nouvelles qui sont situées dans les zones les plus bruyantes devront respecter les obligations en matière d'équipement de lutte contre les nuisances sonores.

- **Circulation sur la RD 636**

Aucun projet au niveau national ou départemental ne prévoit une réduction du trafic : au contraire, la RD 636 est maintenue dans son caractère stratégique entre Melun et l'A5 (cf le DVA de l'agglomération de Melun en cours d'élaboration).

Finalisation de la zone agglomérée de Saint-Germain-Laxis à l'Est de la RD 636, conformément au SDL de la Région Melunaise dans le cadre du PLU à défaut de pouvoir étendre la zone agglomérée vers l'Ouest de la RD 636, autour du centre bourg actuel, ce qui éviterait de créer deux entités séparées par un axe de grande circulation.

Attente de la mise en révision du SDL pour préconiser une autre organisation de Saint-Germain-Laxis.



III. SUR LE MILIEU HUMAIN

1. Sur l'habitat

- **Extension des zones d'habitat ou densification au sein des zones urbaines**

- Densification permise dans les zones urbanisées.
- Reconnaissance du caractère bâti de Pouilly-Gallerand.
- Abandon de l'article 5 des règlement des zones urbaines : densification plus importante.
- Mise en place de règles protectrices du caractère bâti à l'Est de la RD 636.

Les réalisations de logements permises par ces mesures « simples » de densification vont permettre d'offrir des logements aux nouveaux habitants.

Les impacts sur les réseaux, la voirie, le stationnement, l'eau potable, les eaux usées et pluviales sont relativement mineurs : les réseaux existants supporteront l'apport de population qui reste raisonnable.

Maintien des formes et des organisations parcellaires qui font le caractère rural de Saint-Germain-Laxis et son originalité à proximité du domaine de Vaux le Vicomte.

- **Prévision de terrains pour une urbanisation future à vocation dominante d'habitat**

Disponibilités foncières encore relativement importantes dans le centre bourg pour prévoir l'urbanisation à long terme de la commune.

Les impacts sur les équipements municipaux structurants comme les écoles seront majeurs car la réalisation des logements va permettre d'être maintenus et de continuer de faire vivre le village.

Les impacts sur les réseaux d'eaux pluviales et usées seront plus mineurs.

2. Sur l'économie et l'emploi

- **Implantation d'activités artisanales, commerciales, de services, etc.**

- Classement des zones d'activités économiques et commerciales dans un zonage adapté : Ui aux Prés d'Andy.
- Extension de la zone d'activités des Prés d'Andy : offrir plus d'emplois et des localisations pour de nouvelles activités.
- Accessibilité depuis l'A 5 et la RD 636 (Melun) : favoriser le développement de l'activité dans le cadre intercommunal.
- maintien des petites activités dans le bourg

Maintien des activités et des actifs à St Germain Laxis et dans sa zone d'emplois. La nouvelle zone prévue permettra de conforter l'attractivité de la commune pour l'implantation d'entreprises nouvelles pouvant utiliser une main d'oeuvre locale qualifiée (ouvriers, employés...).

3. Sur les équipements

Croissance démographique et augmentation des effectifs de fréquentation des équipements diffus dans le temps.

L'apport entraîné par la réalisation des logements dans le diffus renforce et les effectifs scolaires et confirme l'utilité de l'école primaire à Saint-Germain-Laxis.

Les terrains et les constructions dévolus aux équipements scolaires sont suffisants pour satisfaire leurs besoins.

L'impact du PLU sur les équipements est bénéfique car il confirme leur vocation en leur donnant les moyens techniques de répondre à leurs besoins internes (réaménagement, réfection...) et externes (sécurisation pour les usagers, ouverture au public...).



IV. SUR LE CADRE DE VIE

1. Sur les circulations

- **Augmentation des trafics**

Les problèmes circulatoires engendrés par l'arrivée de populations nouvelles dans la zone AUi seront solutionnés dans le cadre des travaux d'accessibilité.

Un projet de contournement est envisagé dans le cadre du Dossier de Voirie d'Agglomération : contournement Nord de Saint-Germain-Laxis.

- **Les circulations douces**

Les circulations douces vont être complétées par la mise en place d'emplacements réservés pour boucler des circuits.

Compte tenu du report dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des trois zones à urbaniser, les impacts du PLU sur les circulations sont réduits.

Le PLU aura un impact positif sur les circulations douces en permettant une traversée continue de la commune à pieds ou par des modes de transports alternatifs à la voiture : emplacements réservés pour l'acquisition de chemins, dégagement de la trame d'espace boisé classé sur le chemin de hallage.

2. Sur la qualité du patrimoine

- Pas de monument protégé à Saint-Germain-Laxis.
- Couverture de la partie Sud de la commune par les protections du Domaine de Vaux le Vicomte.
- Préservation du patrimoine rural par une réglementation adaptée.
- Valorisation des entrées de ville.

Le PLU aura un impact positif car il reprend les différentes réglementations supra-communales et communales applicables.

3 - Sur la qualité des paysages

Mise en place de zonages protecteurs et de règlements restrictifs sur les espaces naturels comme les prairies, les forêts ou les terres agricoles.

Les terres agricoles et les espaces naturels ne pouvant accueillir de constructions qui ne leur soient pas directement liées, un zonage réglementaire particulier a été mis en place pour en garantir la préservation et la mise en valeur.

Les opérations nouvelles d'extension de l'habitat s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'aménagement volontaire, global et cohérent dont les dispositions, le SDL de la Région Melunaise et les principes d'aménagements qui sont traduits dans les orientations d'aménagement du PADD et sur les documents graphiques.

Ces dispositions intègrent des notions de préservation du cadre de vie (constructions intégrées au site, réalisation d'aménagements paysagers le long des axes structurants et aux abords des quartiers existants, adaptation de la trame viaire et renforcement des liaisons douces...).

Les bois proprement dits sont protégés par une disposition spéciale du code de l'urbanisme (les espaces boisés classés) et les orientations du SDRIF (massifs boisés de plus de 100 ha).

Encadrement administratif et technique de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Les pièces du PLU garantissent une opposabilité de leur contenu qui a été validé en conseil municipal et présenté à la population durant la concertation.



4 - La gestion des chantiers

Les projets induits par le PLU devraient engendrer des chantiers ponctuels et peu importants.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat,
- assurer une surveillance permanente des travaux.

Peu d'impacts négatifs (qui seront quotidiens) compte tenu de l'impact largement positif de l'apport de populations nouvelles, du règlement des problèmes circulatoires (contournement du centre ville), logements aidés, activités...



V. SUR LES ENTREES DE VILLE

Les dispositions retenues par la Municipalité reposent sur un maintien et une valorisation des situations existantes.

En effet, les entrées de la commune de Saint-Germain-Laxis se répartissent entre celles qui sont composées d'espaces agricoles ou naturels.

La Municipalité désire préserver ces entrées par les voies carrossables : c'est pourquoi il a été choisi de maintenir ces espaces en l'état afin :

- de ne pas les dénaturer,
- de maintenir les activités agricoles qui s'y exercent,
- de garantir aux entrées de ville l'image agricole et villageoise de la commune.

Dans le cadre réglementaire et graphique du PLU, l'expression de cette démarche passe par le classement en zones N (naturelles) et A (agricoles) des entrées de ville qui ne sont pas concernées par des projets particuliers.

Ces zonages garantissent une certaine inconstructibilité des secteurs concernés, dont des modalités particulières de mise en valeur et de protection sont précisées par ailleurs dans le règlement : aux zones A et N.

• En entrée de commune Nord, depuis Crisenoy et le rond-point d'accès à l'A 5 : RD 636

C'est une des deux entrées importantes : par la RD 636 entre Melun et l'A 5.

Le secteur est composé des espaces agricoles vastes et importants en termes de paysages et de perspectives lointaines.

Les paysages proches sont marqués par la présence de l'échangeur RD 636 / A 5, du rond-point d'accès et le passage des voies ferrées du TGV.

Le zonage du PLU préconisé est à vocation agricole. Des dispositions annexes en termes de voies bruyantes sont reportées en annexes du PLU.

La zone Ui des Prés d'Andy et la zone NL proche du terrain de football comportent des règles de recul de part et d'autre de la RD 636 (raisons de sécurité et de d'aération du tissu dans ce secteur).

La zone Ui est complètement bâtie, la zone NL ne peut accueillir que des aménagements légers de loisirs.

Les premières constructions sont implantées à près de 750 m de la limite communale.

• En entrée de commune Sud, depuis Maincy et Rubelles : RD 636

C'est le second accès important à Saint-Germain-Laxis.

Depuis la limite communale : la zone N (naturelle) conforte le boisement du parc du château, situé en rive gauche et une zone A conforte le passage des lignes haute tension et le caractère agricole du site.

Ces zonages ne permettent pas de constructions, la zone N est complétée par une trame d'espace boisé classé qui renforce l'inconstructibilité du site.

Les premières constructions sont implantées à près de 1,1 Km de la limite communale.

• En entrée de commune Ouest, depuis Montereau-sous-le-Jard : RD 126

Le secteur est classé en zone agricole (A) : la préservation des espaces agricoles et naturels est renforcée par ces zonage.

Les premières constructions sont implantées à près de 650 m de la limite communale.

• En entrée de commune Est, depuis Moisenay : RD 126

Le secteur est classé en zone agricole (A) : la préservation des espaces agricoles et naturels est renforcée par ces zonage.

Les dispositions de la zone A sont renforcées par le report sur les documents graphiques du PLU de la lisière inconstructibilité de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha du Domaine de Vaux le Vicomte et le périmètre de 500 m de protection des monuments classés du même domaine.

Les premières constructions sont implantées à près de 280 m de la limite communale.



Commune de Saint-Germain-Laxis

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Quatrième partie
EVALUATION DES IMPACTS