Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Laxis

La Municipalité de Saint-Germain-Laxis a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les Saint-Germinois de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de Saint-Germain-Laxis au cours des prochaines années.

Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Saint-Germain-Laxis.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain. Lisible pour les citoyens, il facilite la concertation.

Le PLU est l'outil de référence pour accorder ou refuser les permis de construire. Il définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, surface de plancher constructible...).

La procédure d'élaboration du P.L.U.

CONCERTATION

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

▼

ETUDE DU PROJET

▼

DÉBAT
au sein du conseil municipal
sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durables (P.A.D.D.)

▼

DELIBERATION du Conseil Municipal pour arrêter le projet de PLU

} 2 mois minimum (délai réglementaire)

▼

TRANSMISSION DU PROJET DE PLU POUR AVIS
aux personnes publiques associées

▼

Réception des avis

} 3 mois maximum (délai réglementaire)

▼

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU

▼

Modifications éventuelles

▼

APPROBATION DU PLU

Le contenu du dossier de P.L.U.

Le dossier de PLU comprend six documents :

1. Le rapport de présentation

- analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
- explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et évaluation des conséquences sur l'environnement

2. Le Projet d'aménagement et de développement durables
le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

3. Les orientations particulières d'aménagement (document opposable)
Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

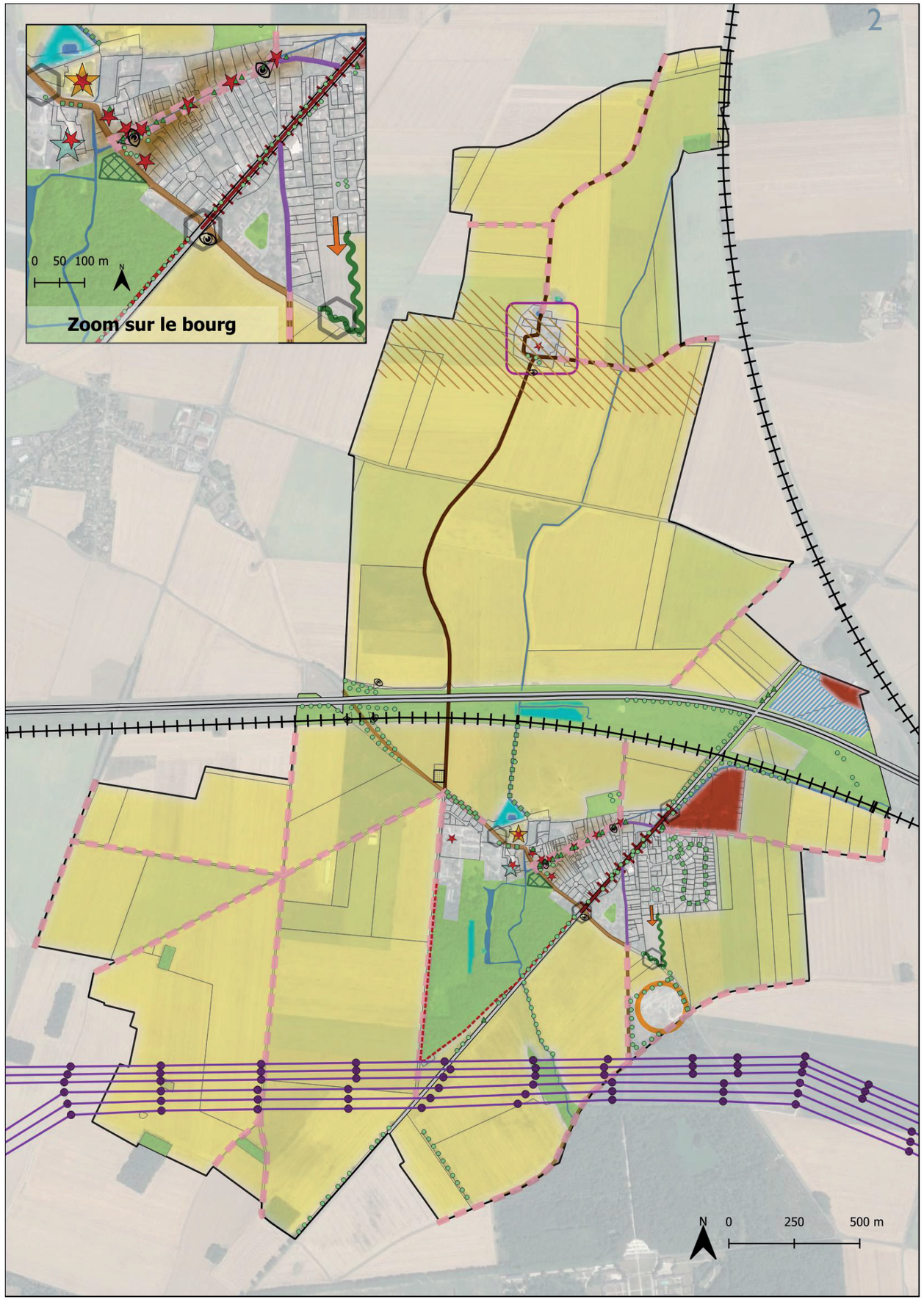
4. Le Plan de zonage (document opposable)
Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

5. Le Règlement (document opposable)
Il définit pour chaque zone :

- les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

6. Les pièces annexes, notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

- Permettre le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)
- Envisager une extension urbaine à vocation dominante d'habitat
- Pérenniser et développer l'offre d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs au sein des espaces urbanisés

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

- Pérenniser et conforter le secteur à vocation d'activités économiques et l'aire de péage
- Encadrer le devenir du corps de ferme au sein du hameau de Pouilly Gallerand : reconversion à vocation d'activité
- Promouvoir les énergies renouvelables (développement d'un parc photovoltaïque)
- Pérenniser l'activité agricole sur la ferme d'Egreville
- Pérenniser l'activité agricole sur la ferme de la basse-cour et envisager une reconversion partielle à vocation d'artisanat et de stockage
- Permettre le maintien de l'activité pétrolière et à terme la reconversion du site

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

Préserver et améliorer le cadre paysager du village

- Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune (abords de la rue du Lavoir)
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
- Préserver le mur remarquable
- Maintenir les perspectives visuelles remarquables
- Préserver les entrées de village de qualité
- Préserver et aménager le parc aux lions, espace de convivialité paysager

Améliorer le fonctionnement urbain

- Préserver les liaisons douces et les principaux itinéraires de promenade
- Requalifier la rue de la Folie et aménager une voie partagée au chemin de Praslin pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes
- Recoudre le tissu urbain en améliorant la sécurité aux abords de la RD 636 au sein du bourg (orientation supra communale)

Conforter les itinéraires cyclables et créer de nouvelles liaisons :

- Itinéraire cyclable existant
- Itinéraire cyclable en projet (CAMVS)

Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

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

- Espace agricole
- Espaces ouverts et espaces végétalisés
- Arbres marquant le paysage
- Alignements d'arbres
- Haies
- Cours d'eau et plans d'eau
- Zones humides avérées

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

- Voie à grande circulation (A5, RD 636)
- Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Melun-Villaroche (zone D)
- Voie ferrée
- Pylône et ligne à haute et très haute tension
- Favoriser l'intégration paysagère de la zone de développement urbain

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-Laxis

Diagnostic territorial

POPULATION

746 habitants au 01/01/2020 (population officielle INSEE 2023).

Une évolution en *dent de scie* depuis 1975, avec un retour de la croissance depuis 2013.

Un *vieillissement* de la population depuis 2013.

2,67 personnes/ménage en 2020 : une *diminution* du nombre moyen d'occupants des résidences principales entre 1999 et 2020 (3,13 à 2,67).

PARC IMMOBILIER

289 logements en 2020.

95,5 % de résidences principales, dont 84% sont occupées par leurs propriétaires.

Un rythme de construction *marqué :* entre 2009 et 2020, 8 puis 5 logements nouveaux en moyenne par an.

En 2020, une large majorité de *grands* logements (62% de 5 pièces et plus).

POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

119 emplois offerts à Saint-Germain-Laxis en 2020.

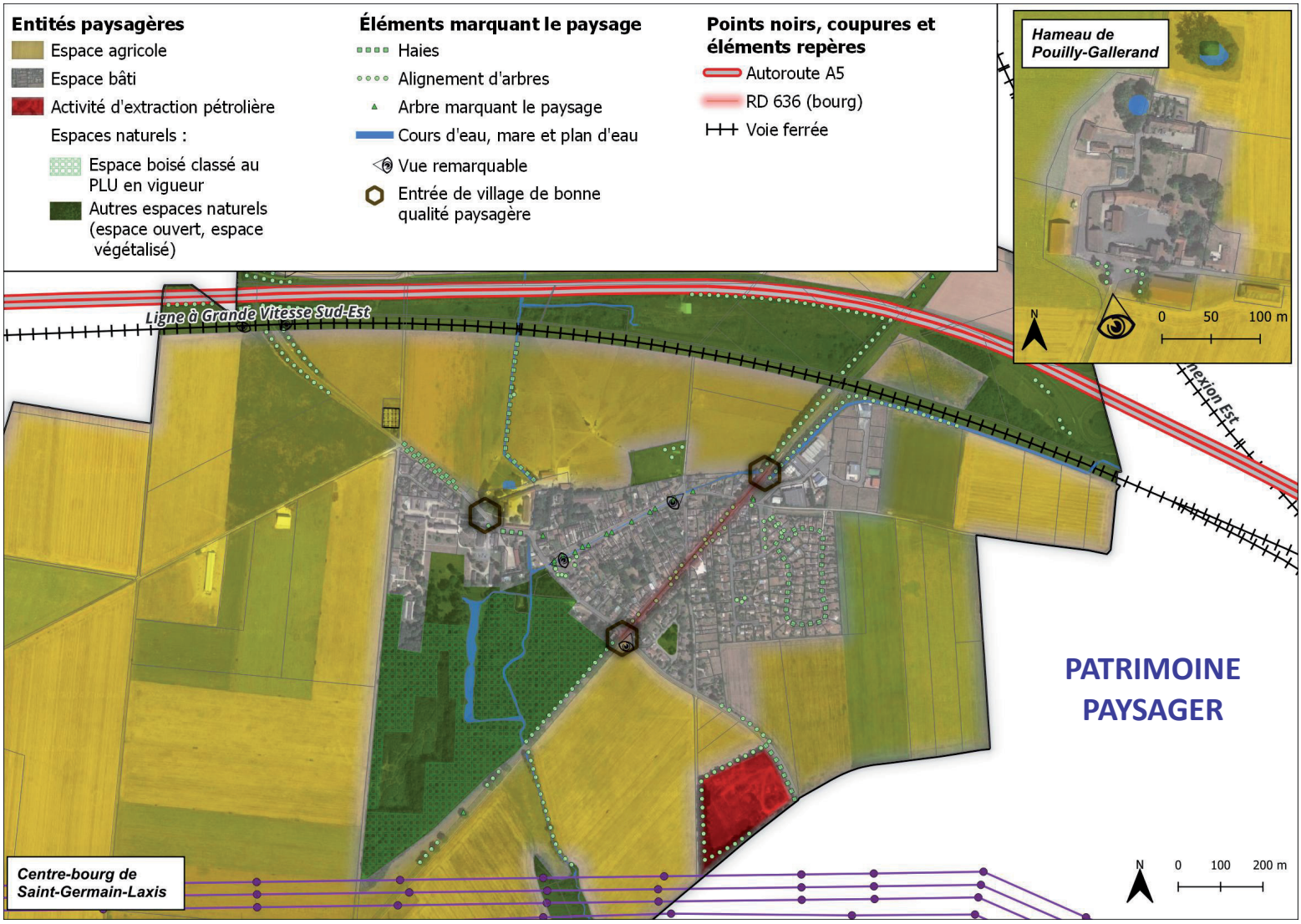
30,6 emplois pour 100 actifs disponibles, soit un chiffre non négligeable pour une commune de cette taille, mais qui reste inférieur à l'indice de la CAMVS* (91 emplois pour 100 actifs).

7,3 % chômeurs décomptés en 2020, soit moins que dans la CAMVS* (10%) et le département (11,2%).

5 exploitations agricoles en activité en 2020, utilisant 600 ha de surface agricole, soit environ 80% de la surface communale.

Des *atouts* pour le développement économique :
- proximité d'infrastructures majeures (A5, RD636)
- présence d'une zone d'activité économique intercommunale

Source des données chiffrées : INSEE
**Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine*



PATRIMOINE PAYSAGER