

Mairie de GERMIGNY-SOUS-COULOMBS  
1 rue du Général de Gaulle  
77840 GERMIGNY-SOUS-COULOMBS

COMMUNE DE GERMIGNY-SOUS-COULOMBS  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
2- PADD



40, Rue Moreau Duchesne  
BP 12 - 77 910 Varreddes  
Tél : 01.64.33.18.29  
Fax : 01.60.09.19.72  
Email : [urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
Web : [www.cabinet-greuzat.com](http://www.cabinet-greuzat.com)

*Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du : 13/12/2019*

*Le Maire,*

## SOMMAIRE

I. INTRODUCTION .....	3
II. LES OBJECTIFS DU PADD .....	5
II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.....	6
II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire .....	6
II.3 Améliorer les déplacements et les circulations. ....	6
II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles .....	6
II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie .....	7
II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain .....	7
II.7 Modération de la consommation d'espace .....	7

## I. INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) assigne au PADD les objectifs suivants :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale de GERMIGNY-SOUS-COULOMBS envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 101-2 et L 102-4 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 102-4 du 23 septembre 2015 :

*Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.*

Art. L. 101-2 du 23 septembre 2015 :

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

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

## **II. LES OBJECTIFS DU PADD**

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de GERMIGNY-SOUS-COULOMBS présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'attractivité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

Il convient de poursuivre l'endigement du mitage anarchique des zones naturelles et boisées, en préservant strictement certains espaces et en permettant d'autres à l'ouverture de l'urbanisation.

Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de GERMIGNY-SOUS-COULOMBS a souhaité établir une stratégie politique qui repose sur les quatre grandes orientations suivantes :

- 1- Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.**
- 2- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire.**
- 3- Améliorer les déplacements et les circulations.**
- 4- Préserver les espaces naturels, agricoles,**
- 5- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**
- 6- Valoriser et protéger le patrimoine urbain**
- 7- Modération de la consommation d'espace**

### **II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi**

- Favoriser l'implantation d'entreprises au sein du tissu urbain,
- Favoriser l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du centre-bourg,
- Favoriser l'implantation de structures de services (médical ou para médical),
- Pérenniser les activités agricoles existantes sur le territoire,
- Pérenniser l'activité de stockage de gaz naturel avec la société Storengy

### **II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire**

- Favoriser la densification du tissu urbain existant en augmentant la densité humaine et d'habitat de 10% soit l'équivalent de 10 logements au sein des dents creuses en compatibilité avec le Scot Marne Ourcq d'ici 2034,
- Préserver la morphologie urbaine ancienne du bourg,
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens,
- Permettre des extensions mineures du tissu urbain sur une superficie de 0.8 hectare en compatibilité avec le SCoT Marne-Ourcq,
- Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire,
- Développer des équipements en cohérence avec la croissance de la population,
- Permettre l'extension des équipements existants pour répondre aux besoins des scolaires et de la population.

### **II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.**

- Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets et circulations agricoles,
- Continuer de faire ralentir la vitesse des circulations dans le bourg par des aménagements adaptés,
- Valoriser les entrées de ville,
- Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,
- Exploiter les sentiers existants,
- Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouvelles constructions au sein du centre-bourg,

### **II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles**

- Protéger les espaces boisés, (figurés de façon schématique sur la cartographie ci-jointe),
- Prendre en compte les espaces agricoles du plateau,
- Préserver les fossés et leurs abords ainsi que les zones humides avérées,
- Préserver les continuités écologiques TVB
- Maintenir une coupure naturelle entre l'espace agricole et la société Storengy.

- Limiter à 0.8 hectare environ, la consommation d'espace en extension d'urbanisation, correspondant aux objectifs du SCoT Marne-Ourcq.

### **II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie**

- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE développement et la Communauté de Communes.
- Permettre le développement des réseaux d'énergie
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,

### **II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain**

- Préserver les arbres remarquables et les mails plantés structurants du tissu urbain.
- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre
- Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine et la vallée,
- Valoriser le patrimoine bâti ancien.

### **II.7 Modération de la consommation d'espace**

La commune de Germigny-sous-Coulombs a consommé 1,6 hectare en 30 ans. Sur les 10 dernières années la commune enregistre 1 hectare de consommation d'espace.

Le projet se veut plus réducteur avec 0,8 hectare de consommation jusqu'en 2034. La consommation d'espace est en partie liée à de l'habitat et un projet d'équipement.



# COMMUNE DE GERMIGNY-SOUS-COULOMBS

## PADD

### Politique d'Aménagement d'urbanisme et d'habitat

-  Contenir l'urbanisation au tissu urbain existant et permettre des extensions mineures en compatibilité avec le SCoT Marne-Ourcq
-  Conforter la centralité du bourg
-  Secteur en extension

### Intégrer les risques à la logique d'aménagement

-  Prendre en compte l'exploitation agricole
-  Prendre en compte la voie ferrée

### Politique en matière de transport et de déplacement

-  Valoriser les entrées de ville

### Politique en matière de préservation du paysage

-  Maintenir les coupures agricoles
-  Maintenir les perspectives visuelles

### Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques

-  Conserver les espaces boisés (haies, boisements)
-  Prendre en compte la trame verte du territoire (Boisements, haies, prairies)
-  Prendre en compte la trame bleue du territoire