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

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU

Document arrêté le : 17/10/2024

Document approuvé le : 14/10/2025

Siège social :
23 Rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.fr

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

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

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Germain-Laxis.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

➔ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

➔ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE 7

A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 7
B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-GERMAIN-LAXIS 8
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 9

II. OAP THEMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 11

1- ORIENTATIONS A L'ECHELLE DE L'OPERATION EN PHASE PROJET PUIS EN PHASE CHANTIER 11
A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE 11
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ÉCO-GESTION 12
C. FAVORISER LE CONFORT ET LA SANTÉ A L'ECHELLE DE L'OPERATION 15
D. CONCEVOIR UN CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL 15

2- ORIENTATIONS A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION 16
A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE 16
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES 19

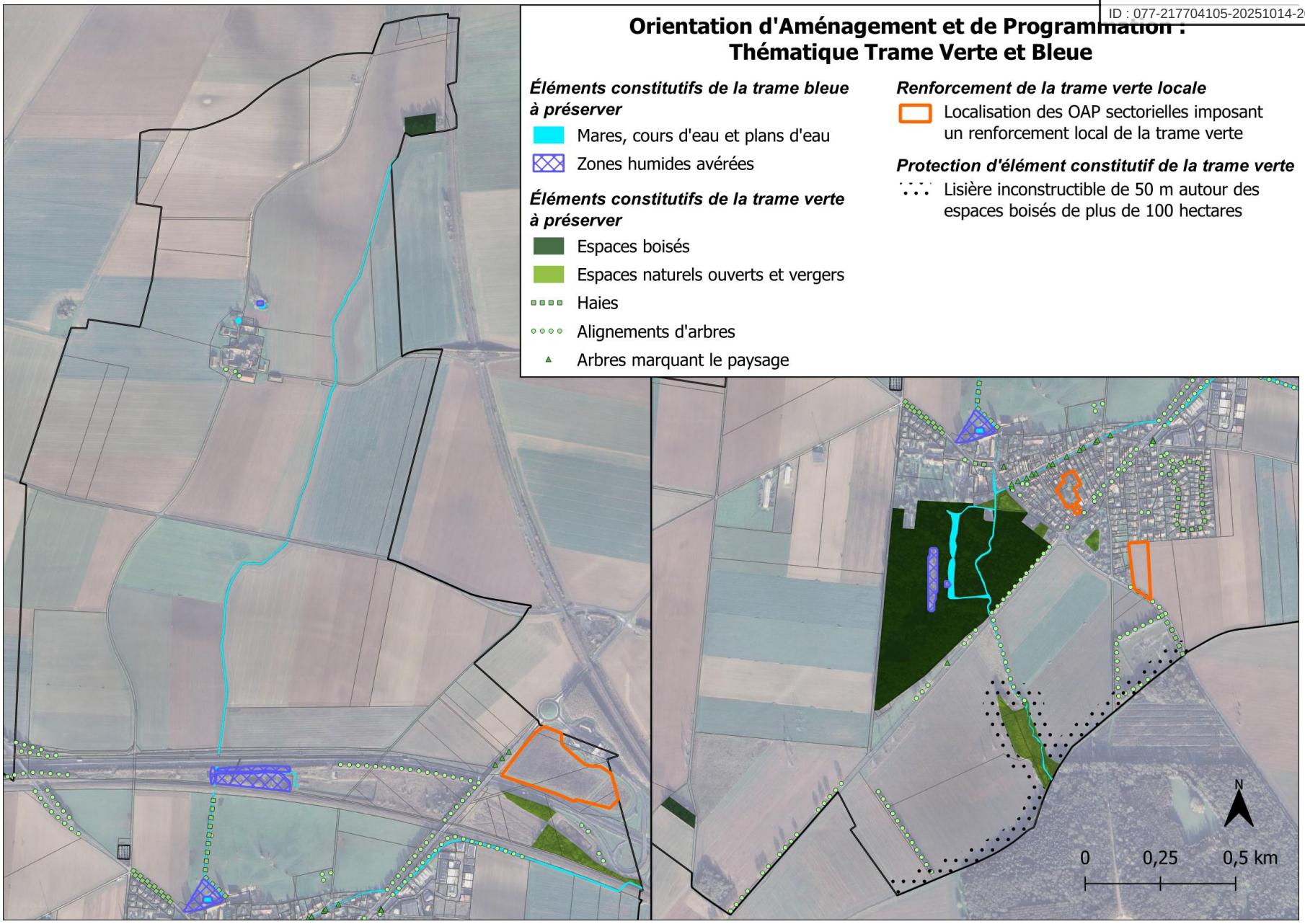
III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS 21

A. SECTEUR « CŒUR DE BOURG » 23
B. SECTEUR « PRE D'ANDY SUD » 25
C. PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE 27

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

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Thématique Trame Verte et Bleue



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

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'identité de la commune de Saint-Germain-Laxis repose notamment sur son environnement naturel et paysager. Ainsi, plusieurs espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, milieux ouverts, jardins, vergers, espaces en eau et zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau…), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Saint-Germain-Laxis.

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des corridors écologiques, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle biologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet …)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Protéger les boisements

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation mono spécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ils sont constitués de pelouses ou de prairies.

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

Pour la préservation de type de milieux, les recommandations sont les suivantes :

- Conservation, si possible, des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées.
- Si possible, ne pas changer d'affectation les parcelles concernées (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture).

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

Il existe à Saint-Germain-Laxis 3 prairies permanentes identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2021.

Prairies permanentes - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)

4. Préserver les fonds de jardin

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins.
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux,….).

5. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront préservés voire restaurés si nécessaire.

6. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts de repos, …
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire de Saint-Germain-Laxis et la trame noire

La trame verte et bleue est la mise en réseau des grands espaces naturels, réservoirs de biodiversité et des éléments ponctuels du paysage. Leur agrégation permet l'identification de corridors écologiques. Le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et du développement de la faune et de la flore sur le territoire,
- Révéler et favoriser la présence de la nature en ville aux habitants et de participer à l'amélioration de leur cadre de vie.

Le SRCE identifie sur le territoire de Saint Germain Laxis un boisement ainsi que des continuums de la sous-trame bleue (rus d'Andy, ru Bobée, ru de Pouilly, mares

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

et plans d'eau). Les corridors identifiés sur le territoire doivent être maintenus. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

Dans le cadre de la préservation de la trame noire et afin de garantir la conformité avec la réglementation (arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses), il est essentiel de tenir compte des recommandations suivantes :

- Éclairer lorsque cela est utile, notamment au regard des enjeux de sécurité, éviter ou supprimer les lampadaires inutiles ;
- Diffuser le minimum de lumière au-dessus de l'horizon (ULR < 4%, Code flux CIE n°3 supérieur à 95%) ;
- Implanter les mâts le plus bas possible ;
- Éclairer strictement la surface utile au sol, il est interdit d'éclairer les cours d'eau, ne pas éclairer les espaces naturels adjacents à l'objet souhaité ;
- Émettre une lumière la plus faible possible, respecter les intensités surfaciques de l'arrêté par typologie d'éclairage et lieu ;
- Émettre une lumière avec un faible spectre et idéalement située dans l'ambre (<2400 K) sauf s'il existe un enjeu de sécurité des habitants ;
- Idéalement, maintenir des espaces interstitiels sombres entre les lampadaires ;
- Favoriser l'envoi de revêtements de sols avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages ;
- Réaliser des extinctions et abaissements de l'intensité de l'éclairage sauf dans les secteurs où il y a un enjeu de sécurité des habitants ;
- Favoriser l'emploi de détecteurs de présence pour éclairer que lors des passages des riverains.

Des recommandations sont en outre précisées dans l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de l'opération (voir ci-après), au regard du choix de mobilier urbain notamment.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLU)

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies permettant notamment de conforter la trame verte sur le territoire de Saint-Germain-Laxis.

Dans le secteur cœur de bourg, il s'agit de :

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

- **Valoriser l'espace de retrait des constructions (5 mètres minimum), par un traitement paysager.** Cet espace pourra néanmoins comprendre des places de stationnement pour les visiteurs, mais il devra dans tous les cas être végétalisé.

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur.

Dans le secteur « Pré d'Andy Sud » **il s'agit de :**

- **Réaliser une insertion paysagère** d'essences locales vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur.

- Il conviendra en particulier de prévoir un traitement paysager des franges de l'urbanisation à l'Est, à l'aide d'une haie dense. Cette zone présentera une largeur minimale de 5 mètres par rapport aux espaces agricoles et constituera ainsi une zone tampon entre les habitations et les terrains cultivés (zone de non traitement).

Dans le secteur du parc photovoltaïque **il s'agit des orientations suivantes :**

- Une insertion paysagère, d'essences locales, devra être réalisée à l'Est et au Nord-Est du secteur pour minimiser l'impact visuel du projet pour les automobilistes arrivant au péage par l'A5 et ceux qui s'y engagent. Cette insertion paysagère participera aussi à la diversification des habitats au sein du secteur et favorisera donc les continuités écologiques.
- Afin de favoriser les continuités écologiques, les clôtures seront conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

- Enfin, le projet devra prendre en compte le Schéma Directeur des Alignements d'Arbres du Département.

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

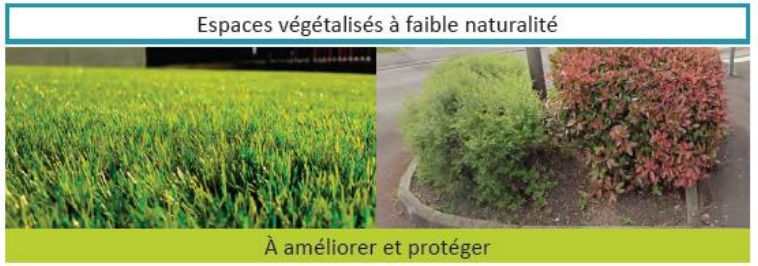
II. OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions

Les orientations définies ci-après concernent l'ensemble du territoire de Saint-Germain-Laxis, que ce soit au sein des secteurs soumis à OAP sectorielles, ou sur d'autres espaces.

1- ORIENTATIONS A L'ECHELLE DE L'OPERATION EN PHASE PROJET PUIS EN PHASE CHANTIER

a. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements



- Choisir des essences locales pour les plantations (voir liste en annexe du règlement du PLU) et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été

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

- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).

b. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ÉCO-GESTION

- **Favoriser la biodiversité :**
  - installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, en bordure de toiture ou dans les espaces verts
  - installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts
  - sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages

- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)

- **Prévoir le tri des déchets** sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux). En phase de livraison des logements, une benne de tri sera installée par l'aménageur afin de recueillir les déchets spécifiques (cartons de déménagement,…).

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

- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.

c. Favoriser la préservation de la trame noire

Les points suivants reposent tous sur les préconisations de l'OFB téléchargeables en globalité ici : [document publié en mars 2021]

- **Choix des revêtements du sol**
    - Choisir sous les luminaires des matériaux ayant un faible coefficient de réflexion pour diminuer ce réfléchissement vers le ciel

Tableau 5. Analyse des avantages et inconvénients de différents grands types de revêtements

Type de revêtement	Coefficient de réflexion	Caractère naturel et perméabilité	Classement
Revêtements bitumineux noirs	Très faible	Nul	- -
Revêtements minéraux clairs : ciment, pierre, résines	Très élevé	Nul	- - -
Revêtements sablés clairs stabilisés	Très élevé	Moyenne	- -
Terre	Faible	Bon	+ +
Végétalisé (herbe, pelouse)	Faible	Élevé	+ + +

- **Spectre lumineux – choix des lampes**
    - Respecter l'arrêté relatif aux horaires d'éclairage public s'il en existe un
    - Privilégier les lampes émettant dans un spectre étroit
    - Privilégier les lumières de couleur orange à celles de couleur bleu.
    - L'Anses appelle à choisir des lampes classe 0 ou 1 selon la norme européenne EN 62 471
    - L'utilisation des LED est questionnable avec des atouts et des inconvénients détaillés ci-après.

Avantages

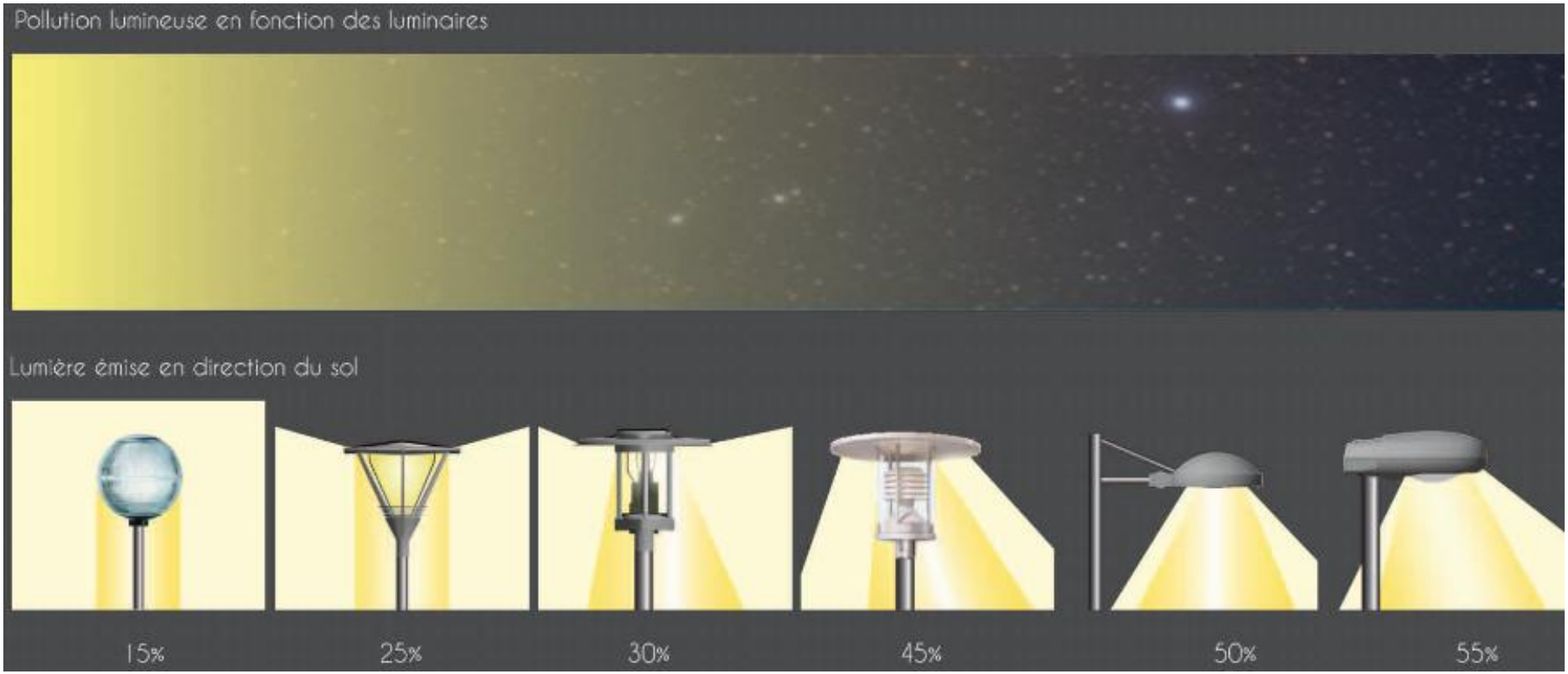
■ Avantages économiques et énergétiques (durée de vie importante, plus grande efficacité énergétique, compatibilité avec du courant continu pour une alimentation directe à partir d'une énergie renouvelable)
■ Pilotage facile des lampes (gradation, allumage/extinction) : possibilité d'utilisation de détecteurs de présence ou d'un éclairage à la demande
⇨ optimisation de l'éclairage dans la durée et en quantité (moins de lumière « perdue »)
■ Lumière plus ciblée dans l'espace
⇨ optimisation des surfaces éclairées et moins de diffusion sur les milieux naturels adjacents
■ Nouveaux luminaires généralement mieux orientés
⇨ moins de lumière diffusée au-dessus de l'horizontale et diminution des halos lumineux (selon l'inclinaison du luminaire et la proportion de bleu dans le spectre)

Inconvénients

■ Coût d'acquisition plus élevé, mais en baisse
■ Effet de « papillotement lumineux » ou de scintillement (effet *flicker*) visible selon les espèces, en fonction de leur fréquence de fusion critique
■ Risque d'éblouissement pour la faune, du fait d'une luminance plus élevée qu'avec des lampes à décharge
■ Émissions de lumières bleues nuisibles pour le vivant, dont la proportion dans le spectre est plus ou moins importante selon les LED
■ Risque d'augmentation du nombre de points lumineux par « effet rebond », et donc *in fine* de la pollution lumineuse

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

- **L'orientation des luminaires**
  - Mieux penser l'orientation des lumières afin de limiter l'ampleur des halos lumineux comme l'illustre le schéma de la page suivante
  - Les éclairages en contre-plongée sont également très néfastes
  - Les luminaires de types « boules » doivent être proscrits



Efficacité de flux et pollution lumineuse en fonction du type de luminaire.
Source : Acere

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

d. FAVORISER LE CONFORT ET LA SANTÉ A L'ECHELLE DE L'OPERATION

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit)

- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante** (voir annexe du règlement du PLU)

- **Limiter les risques liés à la pollution lumineuse car elle suscite des inquiétudes pour le sommeil et la santé :**
  - La connaissance scientifique met en évidence la toxicité de la lumière bleue pour la rétine
  - Les lumières de couleur orange apparaissent moins néfastes tant pour la biodiversité nocturne que pour l'espèce humaine

e. CONCEVOIR UN CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- **Optimisation de la gestion des déchets de chantier**
  - Optimiser la production de déchets de chantier
  - Valoriser au mieux les déchets en adéquation avec les filières locales existantes
  - S'assurer de la destination des déchets

- **Réduction des nuisances, pollutions et consommations de ressources engendrées par le chantier**
  - Contrôler et planifier l'activité des chantiers en concertation avec les services de la commune pour réduire les nuisances envers les riverains
  - Limiter les nuisances acoustiques, visuelles, le trafic et les poussières
  - Limiter les pollutions (sol, eau et air)
  - Limiter les consommations de ressources

- **Informer les riverains**

Prévenir les personnes pouvant être impactées par l'exécution des travaux dans un document décrivant, notamment :

  - la nature et la finalité des travaux,
  - la date de début,
  - la date prévisionnelle de fin,
  - les horaires de travail sur le chantier,
  - un plan de circulation pour les occupants leur permettant d'éviter la proximité des travaux au maximum,
  - les coordonnées de la personne responsable de la conduite de ces travaux,
  - un numéro de téléphone, une adresse mail, une procédure ou tout autre moyen permettant aux occupants de donner leur avis durant l'exécution des travaux.

Des supports d'information (réunions publiques, affichettes, dépliants, panneaux, mails …) devront être réalisés par le pétitionnaire en concertation avec la commune afin d'informer et de sensibiliser les parties intéressées (occupants, personnel) aux dispositions mises en œuvre relativement au chantier pour limiter l'impact environnemental.

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

2- ORIENTATIONS A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

a. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

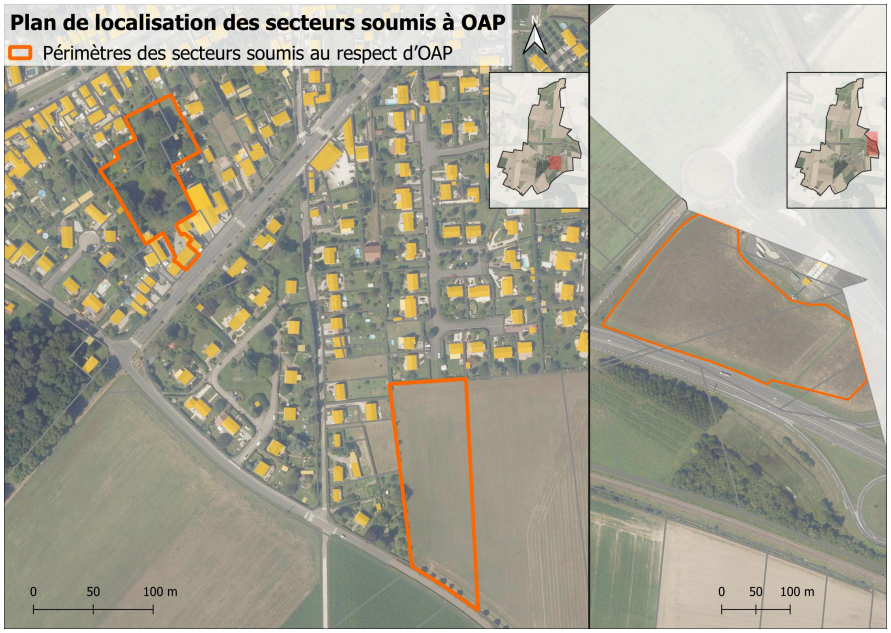
- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…) :**
  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
  - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**

  Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

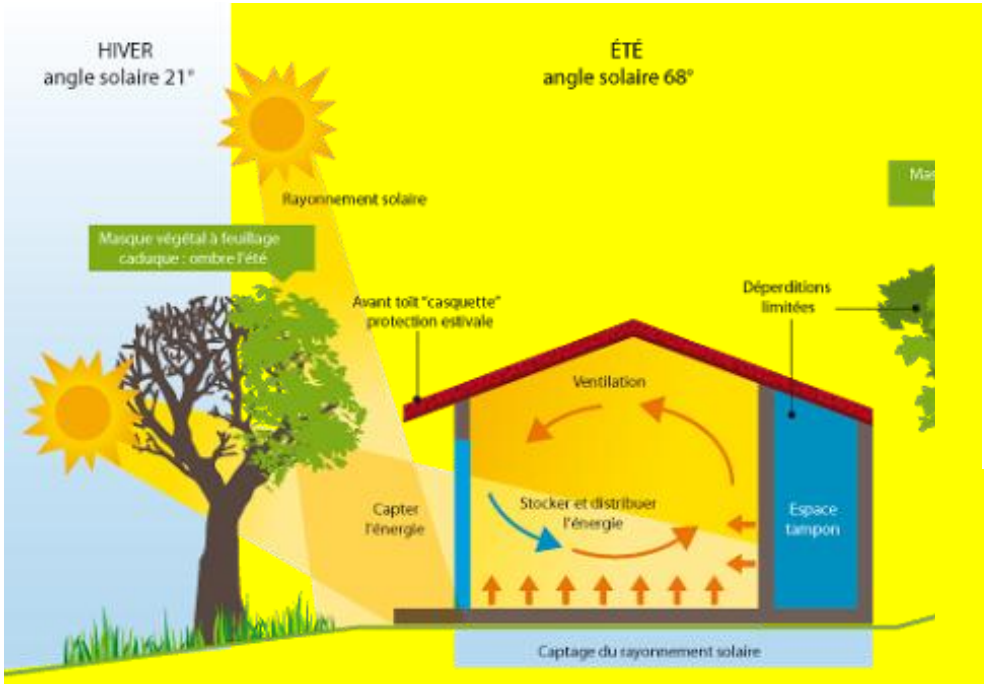
Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m^2.K/W)	Energie grise (en kWh/m^3)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

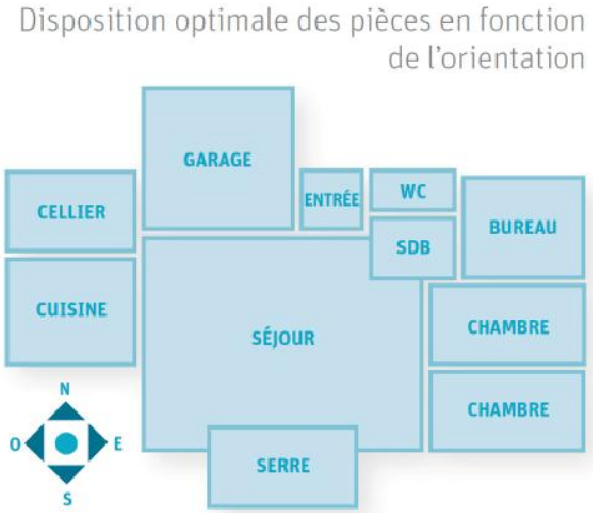
Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME



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





Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

Habitation bioclimatique :
-Concevoir une maison compacte
(Limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

-Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été
(Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

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

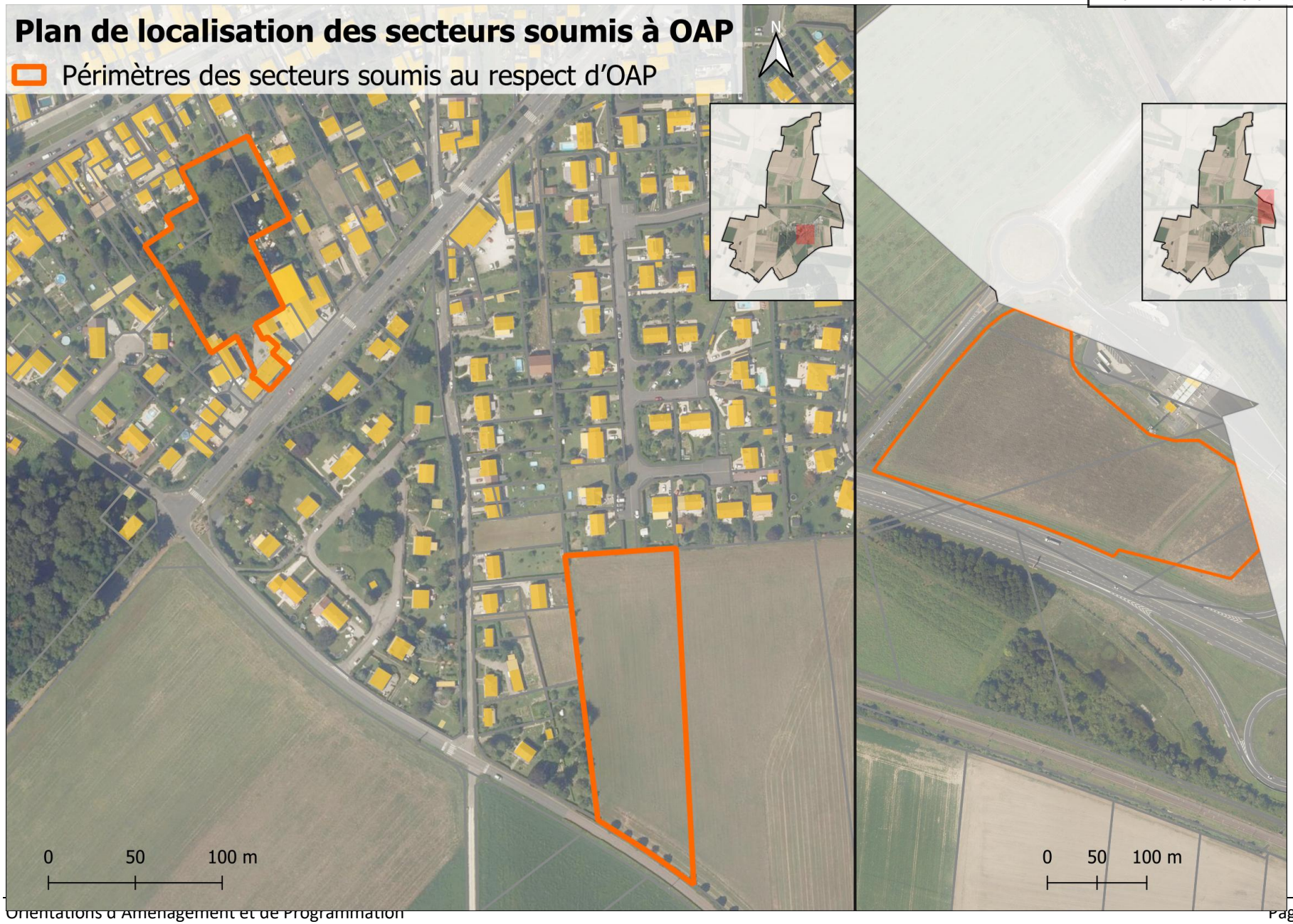
b. **Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables**

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain…)

- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

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



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

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Programmation sur les secteurs à vocation d'habitat

Programmation 2024-2040	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre total de logements
Secteur rue de Meaux	0,62	20 à 25	14
Prés d'Andy Sud	1	20	20

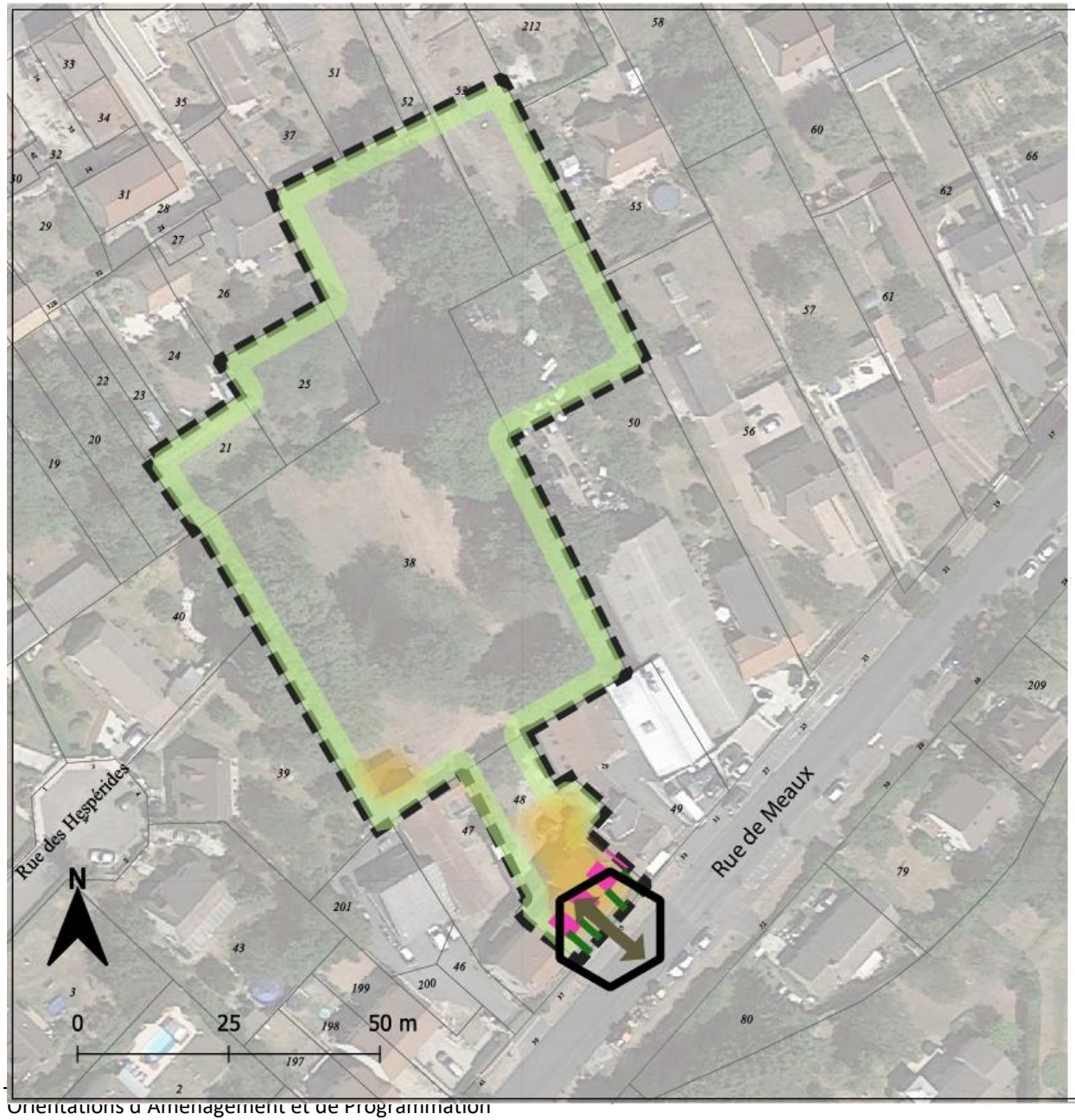
Echéancier

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

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

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

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



Orientations imposées sur le secteur coeur de bourg

- Périmètre de l'OAP « coeur de bourg »
- Démolir les constructions
- Valoriser le front de rue par un traitement architectural ou urbain de qualité
- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier : traitement de l'accès à réaliser (sécurité, paysage ; localisation de principe)
- Sécuriser l'accès depuis la rue de Meaux (aménagement à réaliser en concertation avec le Département)
- Valoriser l'entrée par un traitement paysager pouvant comprendre du stationnement visiteur végétalisé)
- Réaliser un traitement paysager vis-à-vis des parcelles adjacentes

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

A. Secteur « cœur de bourg »

1. Localisation du secteur

Le secteur objet de la présente OAP concerne un espace situé rue de Meaux, d'une surface d'environ 0,62 ha.
Il est actuellement occupé par des activités et habitations en front de rue et par un cœur d'ilot en friche à l'arrière.
Cet espace est ceinturé de constructions à vocation dominante d'habitat. Une densification par opération d'ensemble ou en diffus s'est en effet opérée aux abords de ce cœur d'ilot.
L'objectif est donc d'encadrer l'urbanisation de cet espace pour favoriser la qualité paysagère et architecturale mais aussi veiller à promouvoir un fonctionnement urbain optimal.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre matérialisé sur le schéma d'aménagement de l'OAP et sur les documents graphiques du PLU.

Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- **Constructions à démolir :** les constructions situées en front de rue ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique. Afin de permettre un aménagement cohérent de l'espace et une bonne accessibilité, elles devront donc être démolies.

- **Valoriser le front de rue par un traitement architectural et urbain de qualité :** les constructions visibles depuis la rue de Meaux devront permettre de valoriser le front bâti le long de cet axe structurant, tout en conservant le caractère urbain du secteur ;

- **Les nouvelles constructions** respecteront un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

b. Assurer une bonne accessibilité

- **Créer un effet « porte d'entrée » dans le quartier** grâce à un traitement urbain et paysager qualitatif de l'accès. Cet aménagement devra favoriser la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons, cycles, automobilistes).

- **La desserte du secteur s'opérera ainsi depuis la rue de Meaux**, via la réalisation d'un accès unique à aménager en concertation avec les services du Département. Toutes dispositions devront être prises afin de sécuriser au maximum les déplacements dans et aux abords du site. L'accès matérialisé sur le schéma ci-contre est une localisation de principe ;

- La voie à créer sera doublée d'une liaison douce paysagée.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- **Valoriser l'entrée par un traitement paysager.** Cet espace pourra néanmoins comprendre des places de stationnement pour les visiteurs, mais il devra dans tous les cas être végétalisé.

- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur.

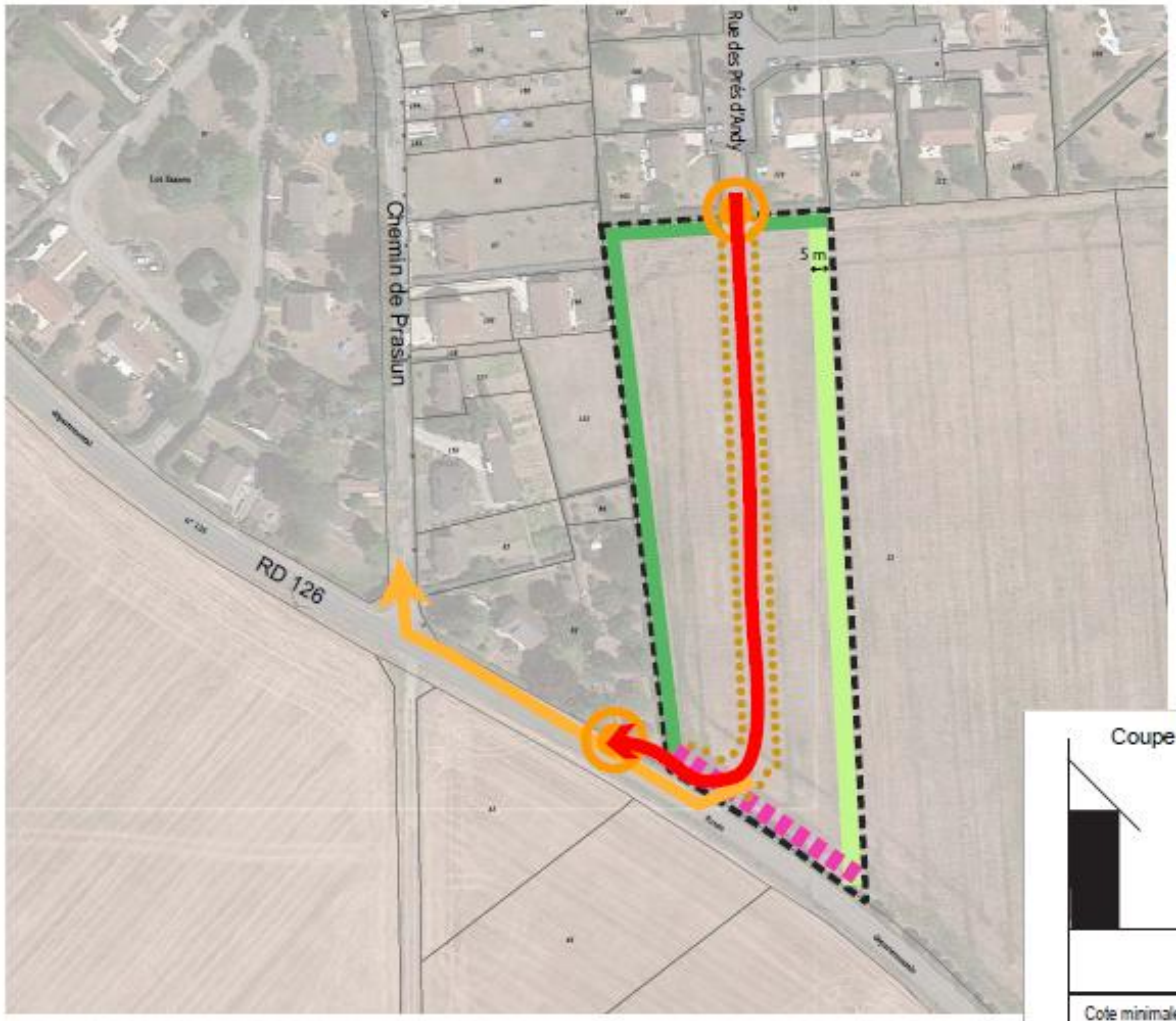
- Le secteur est **concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles** ; les constructions à venir devront respecter les règles de construction prévues par la loi ELAN.

3. Programmation

Une densité moyenne de 20 à 25 logements/hectare sera respectée, soit 12 à 15 logements environ. La commune souhaite principalement des logements individuels, mais n'exclut pas la présence ponctuelle de logements collectifs ou d'habitat mixte si le porteur de projet en démontre l'intérêt.

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

Orientations imposées sur le secteur « Pré d'Andy Sud »



Périmètre de l'OAP « Pré d'Andy Sud »

Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité et conserver les arbres existants.

Aménager une voie traversante à sens unique, plantée et doublée d'une liaison douce (localisation de principe)

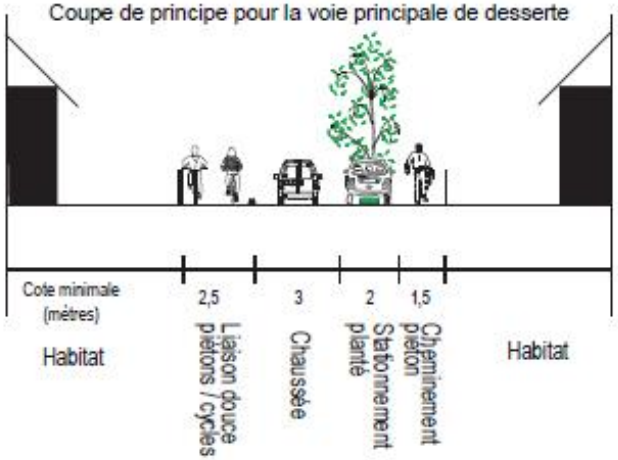
Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du secteur (en concertation avec le Département sur la RD)

Aménager une liaison douce reliant le nouveau secteur d'urbanisation aux aménagements prévus chemin de Praslin (en concertation avec le Département)

Réaliser un traitement paysager vis-à-vis des parcelles adjacentes

Prévoir un traitement paysager des franges de l'urbanisation à l'aide d'une haie dense (zone de non traitement de 5 mètres par rapport aux espaces agricoles)

Coupe de principe pour la voie principale de desserte



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

B. Secteur « Pré d'Andy Sud »

1. Localisation du secteur

Le secteur objet de la présente OAP concerne un espace situé aux abords de la RD 126, d'une surface d'environ 1 ha. Il est actuellement constitué de terres agricoles. Cet espace est ceinturé à l'Ouest et au Nord de constructions à vocation dominante d'habitat. Dans le cadre de l'aménagement du quartier situé au Nord, une amorce de voirie avait été prévue afin d'envisager une continuité viaire vers le Sud, pour desservir les futures habitations.
La réalisation de cette extension de l'urbanisation permettra donc un bouclage de la voirie pour une desserte optimale de l'ensemble du quartier. L'objectif est aussi d'encadrer l'urbanisation de ce secteur pour y favoriser la qualité paysagère et architecturale ainsi que son insertion dans l'environnement global du village.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- **Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité :** les constructions réalisées le long de la RD 126 devront permettre de valoriser les abords de cet axe structurant, ainsi que l'entrée dans le village. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à l'aspect architectural des façades donnant sur la RD et un traitement paysager de qualité sera réalisé. L'alignement d'arbres existant sera en particulier conservé.

b. Assurer une bonne accessibilité

- La **desserte du secteur** s'opérera par une voie reliant la rue des Prés d'Andy au Nord, à la RD 126 au droit de l'entrée d'agglomération. Pour ce faire, une contre-allée sera aménagée le long de la RD 126. Le carrefour créé avec cette RD devra être aménagé en concertation avec les services du Département.
- Toutes dispositions devront être prises afin de sécuriser au maximum les déplacements dans et aux abords du site. Les accès matérialisés sur le schéma ci-contre représentent une localisation de principe ;

- Un traitement urbain et paysager qualitatif des entrées et sorties du quartier sera réalisé et cet aménagement devra favoriser la sécurité de l'ensemble des usagers (piétons, cycles, automobilistes).

- La voie à créer sera doublée d'une liaison douce paysagée et d'espaces de stationnement plantés (voir coupe de principe ci-contre).

- Le long de la RD, en concertation avec les services routiers du Département, une liaison douce sera aménagée afin de relier celle qui sera créée au sein du quartier à la liaison douce en projet chemin de Praslin.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- **Réaliser une insertion paysagère** d'essences locales vis-à-vis des espaces existants aux abords du secteur.

- Il conviendra en particulier de prévoir un traitement paysager des franges de l'urbanisation à l'Est, à l'aide d'une haie dense. Cette zone présentera une largeur minimale de 5 mètres par rapport aux espaces agricoles et constituera ainsi une zone tampon entre les habitations et les terrains cultivés (zone de non traitement).

- Le secteur est **concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles** ; les constructions à venir devront respecter les règles de construction prévues par la loi ELAN.

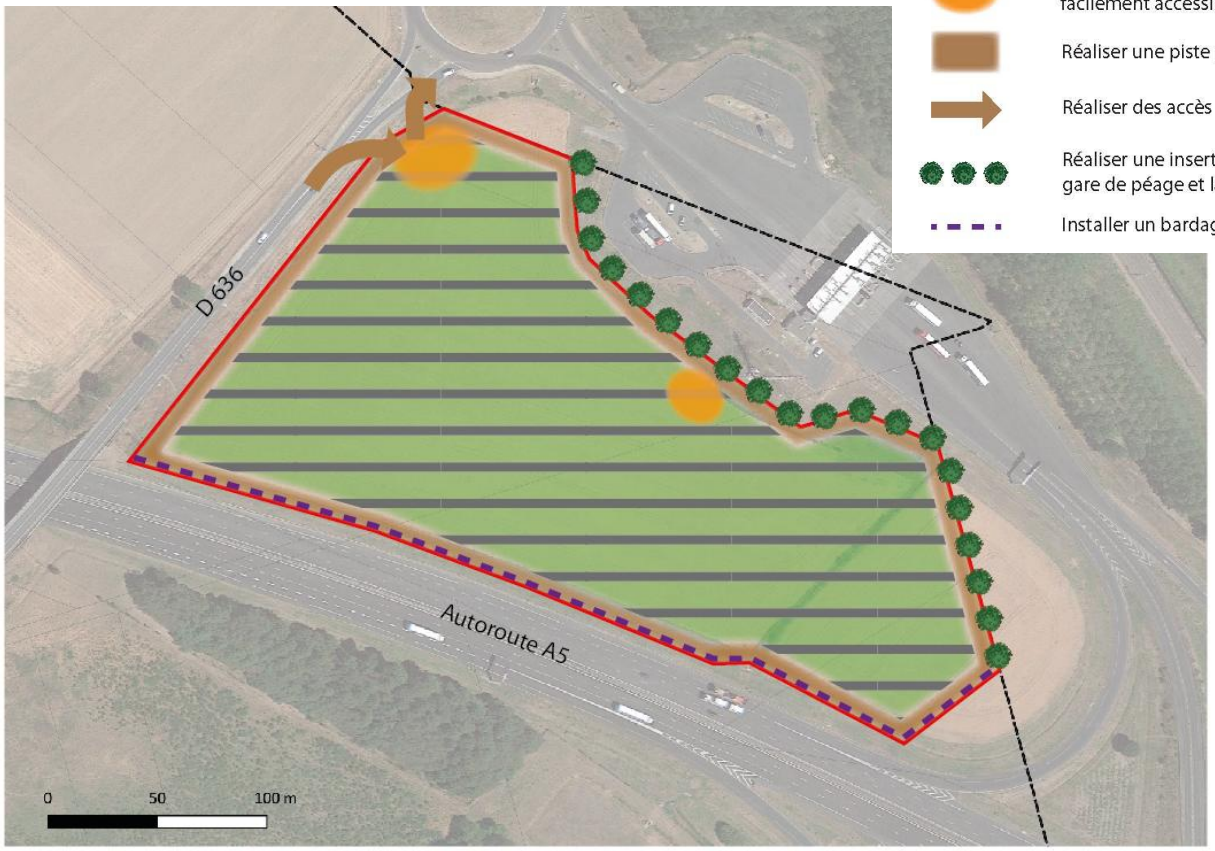
3. Programmation

Sur ce secteur qui couvre 1 ha environ, une densité de 20 logements/ha est imposée, soit la réalisation d'environ 20 logements.

La commune souhaite principalement des logements individuels, mais n'exclut pas la présence ponctuelle de logements collectifs ou d'habitat mixte si le porteur de projet en démontre l'intérêt.

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

SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE LA CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE



Légende :

- Limite du secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Limite communale
- Installation des structures de panneaux photovoltaïques selon le principe de reversibilité
- Conserver la perméabilité du sol et créer une prairie enherbée au pied des structures dans le but de pouvoir y exercer une activité d'éco-pâturage
- Installer les postes transformateurs et de livraison en limite de secteur pour qu'ils soient facilement accessibles pour la maintenance (localisation de principe sur le plan)
- Réaliser une piste perméable pour permettre le passage de machines pour l'entretien
- Réaliser des accès avec un revêtement perméable
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales tout en préservant le caractère industriel de la gare de péage et la vue sur la centrale
- Installer un bardage anti-éblouissement vis-à-vis de l'autoroute A5

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

C. Projet de centrale photovoltaïque

A) Contexte

Le secteur de projet de centrale photovoltaïque se trouve au Nord-Est du territoire de Saint-Germain-Laxis, sur un délaissé autoroutier, contraint entre plusieurs linéaires de transport que sont l'autoroute A5, la gare de péage de Saint-Germain-Laxis et la route de Meaux (RD 636). Ce secteur s'étend sur environ 4,7 ha.

Le site était anciennement entretenu par le biais de cultures et se compose de plusieurs ensembles constitués :

- De talus latéraux de 2 m à 4 m environ de haut le long de la partie Ouest (franchissement de l'autoroute par la RD 636) ; environ 2 m de hauteur au Sud et à l'Est
- d'une partie basse anciennement cultivée.

Dans le cadre de l'application des accords de Kyoto et de la lutte contre le changement climatique, le développement des énergies renouvelables est fortement encouragé par l'Union Européenne et le gouvernement Français. C'est donc avec la volonté de répondre à ces objectifs que la commune de Saint-Germain-Laxis entend réaliser une centrale photovoltaïque.

La nature contrainte du terrain et sa topographie plane font qu'il est favorable à l'implantation d'un projet de centrale photovoltaïque. A cela s'ajoute le fait que le secteur présente un potentiel d'ensoleillement satisfaisant.

B) Présentation du projet (à titre d'information, dispositions non opposables)

Le projet de centrale photovoltaïque de Saint-Germain-Laxis prévoit la réalisation d'environ 353 tables comportant chacune 26 modules, soit environ 9 178 modules et 19 onduleurs fixés aux structures des panneaux. Cela représentera donc une production d'énergie estimée à 5 651 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation électrique moyenne annuelle d'environ 1 207 foyers (hors chauffage et eau chaude sanitaire). L'exploitation devrait durer au moins 25 ans, après quoi l'installation sera complètement démontée.

Les structures photovoltaïques représenteront une emprise projetée au sol de 23 044 m² auxquels s'ajouteront l'emprise d'un poste de transformation (14,7 m²) et d'un poste de livraison (23,13m²). Le reste de la surface du secteur restera perméable et les surfaces au pied des structures resteront enherbées.

Photographie de l'état initial du site

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

C) Principes d'aménagement

Afin de concilier le développement de la centrale photovoltaïque et les enjeux environnementaux, plusieurs orientations d'aménagement et de valorisation de l'environnement sont définies sur celui-ci, dont certaines figurent sur les documents graphiques joints :

- Les lignes de panneaux seront séparées afin de permettre la circulation d'engins et/ou d'animaux pour l'entretien du site, par éco-pâturage par exemple.

- La centrale photovoltaïque devra être entièrement démontable pour que le site soit rendu dans un état similaire à celui d'avant l'installation.

- Le site ne sera pas imperméabilisé ; une prairie enherbée sera créée pour limiter l'érosion et éventuellement accueillir un élevage ovin.

- La limite Sud du secteur du projet devra être équipée d'un bardage anti-éblouissement pour ne pas nuire à la sécurité de la circulation automobile sur l'A5.

- Une insertion paysagère, d'essences locales, devra être réalisée à l'Est et au Nord-Est du secteur pour minimiser l'impact visuel du projet pour les automobilistes arrivant au péage par l'A5 et ceux qui s'y engagent. Cette insertion paysagère participera aussi à la diversification des habitats au sein du secteur et favorisera donc les continuités écologiques.

- Des pistes nécessaires à la maintenance et à l'entretien de l'installation devront être créées en limite du secteur pour permettre à d'éventuels véhicules et machines de circuler. Ces derniers devront rester perméables.

- Des entrée/sortie seront créées aux abords du giratoire RN36/A5/RD636 selon ce même principe de revêtement perméable.

- Les postes de transformation et de livraison seront installés à proximité directe des pistes pour faciliter leur accès et donc leur maintenance.

- Afin de favoriser les continuités écologiques, les clôtures seront conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

- Enfin, le projet devra prendre en compte le Schéma Directeur des Alignements d'Arbres du Département.