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° 9 : INFORMATIONS DIVERSES :

- *Carte des remontées de nappe et des inondations de cave*
- *Carte de retrait-gonflement des argiles*
- *Fiche d'information «Construire en terrain argileux»*
- Réponse à la MRAE dans le cadre de la DPEMC du PLU approuvée en 2024.

**Révision du PLU**
Document arrêté le : 17/10/2024

Document approuvé le : 14/10/2025

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

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

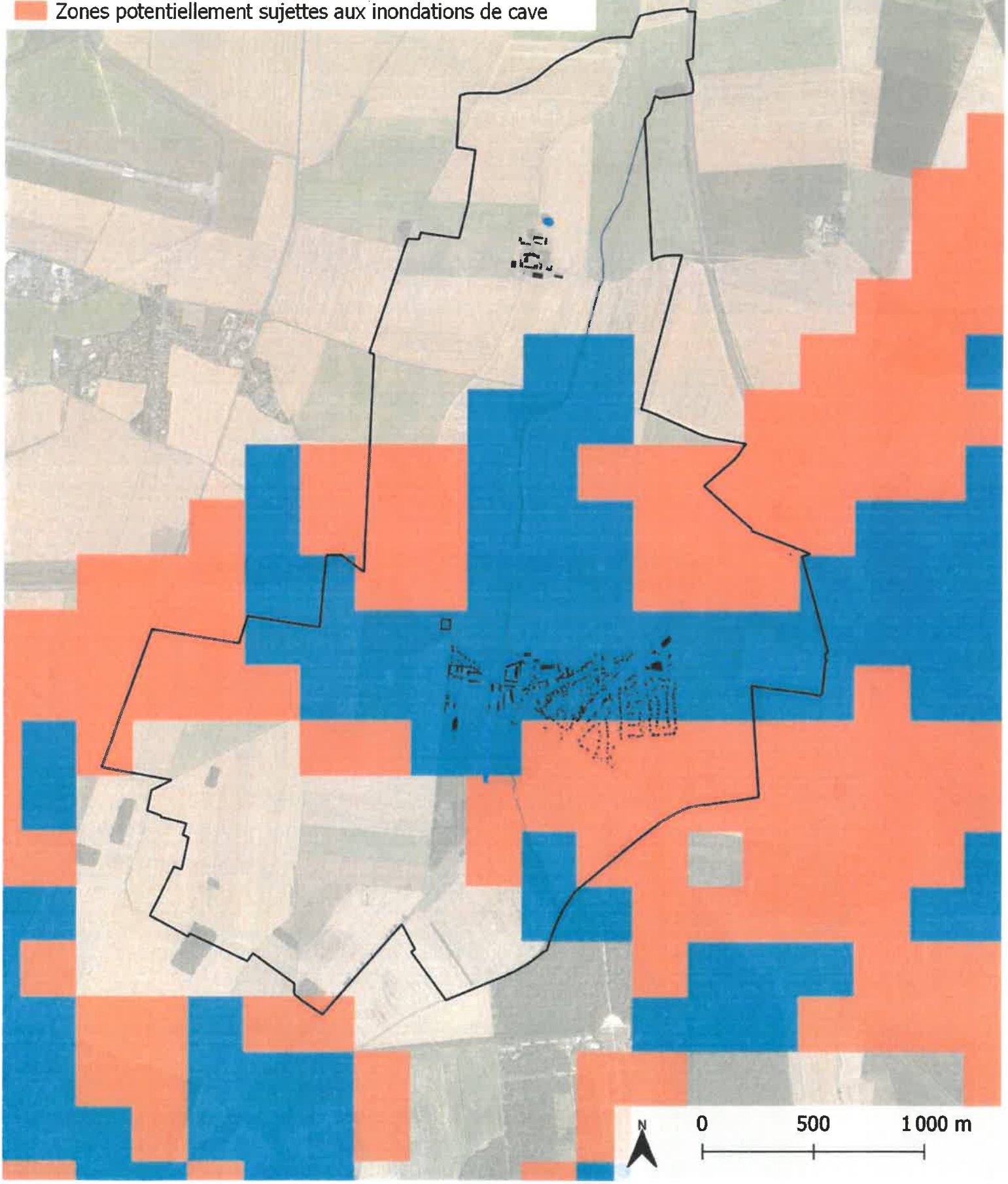
Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

# Carte des remontées de nappes et des inondations de cave

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

***Zones sensibles aux remontées de nappes***

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



# Carte de retrait-gonflement des argiles

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

GOUVERNEMENT

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

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

# Construire en terrain argileux

## La réglementation et les bonnes pratiques

Juin 2021

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

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

### L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

#### Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

#### Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

#### Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

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

## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

### Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

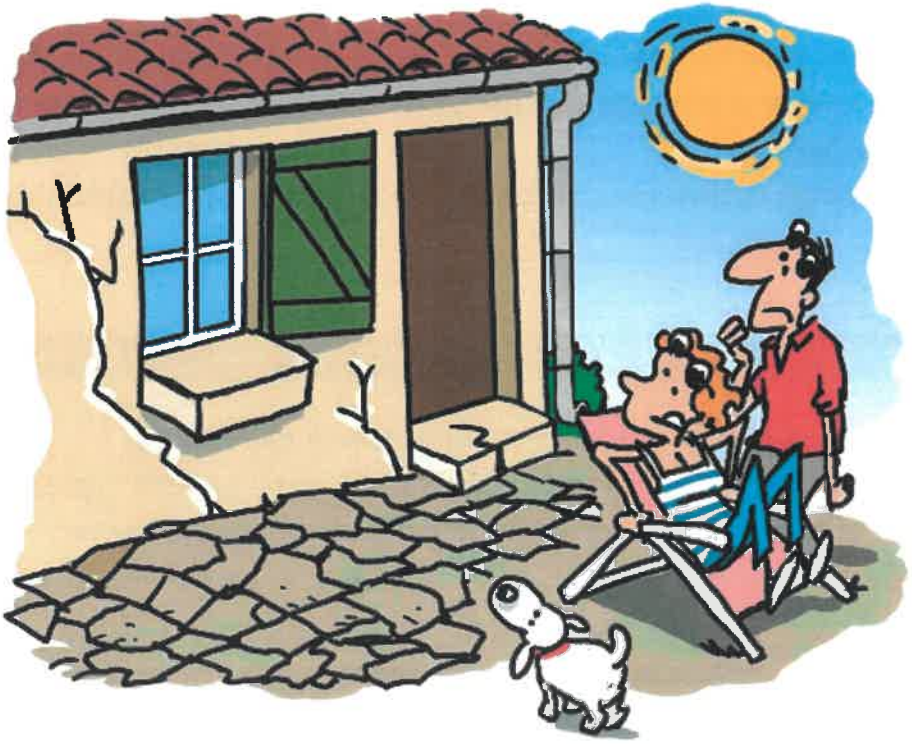
### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),** visé à l'art L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

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

## Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

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

... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

## Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

## C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

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

# VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

✔ La carte est disponible sur le site GÉORISQUES

www.georisques.gouv.fr

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante :

https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt

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

# Comment consulter la carte d'exp

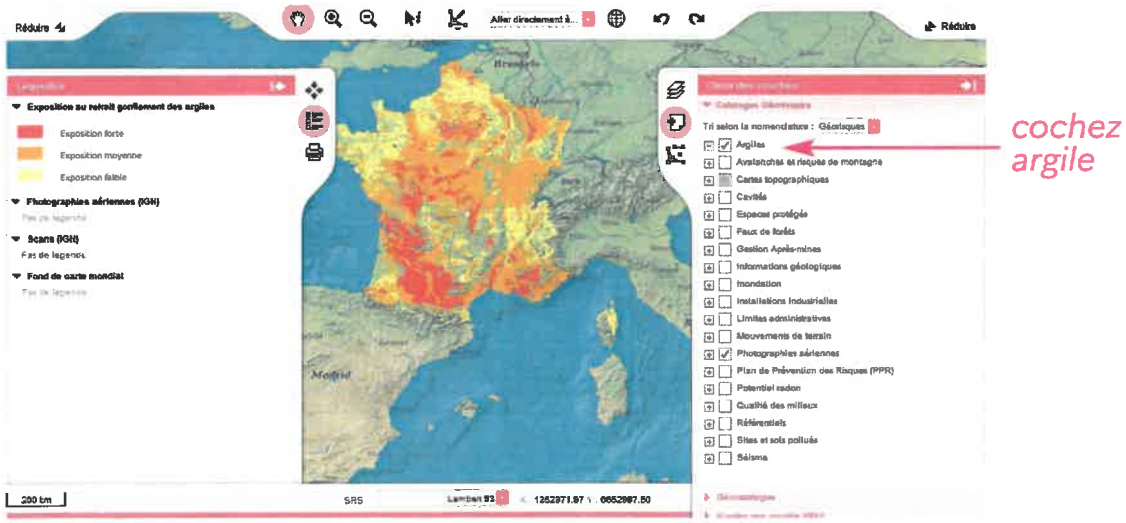
✔ Depuis la page d'accueil du site internet https://www.georisques.gouv.fr

*1) cliquer sur « **Connaître les risques près de chez soi** » puis faire une recherche soit à l'adresse, soit à la commune, soit à la parcelle cadastrale...*

*2) ... en descendant vers le bas de la page dans « **Informations disponibles par risque dans la commune** », cliquer sur la flèche qui se situe dessous « **Retrait-gonflement des sols argileux** ».*

✔ Il est également possible de consulter la carte d'exposition aux risques via la carte interactive, disponible à l'adresse suivante :

**http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/**



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

# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

## L'étude géotechnique préalable : une obligation

**Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.**

Validité
**30** ans

*Article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020*

### À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

### Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

**Attention**

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

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

# L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre :**

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

## À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

## Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

## Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

## Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

*Article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020*

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

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

# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

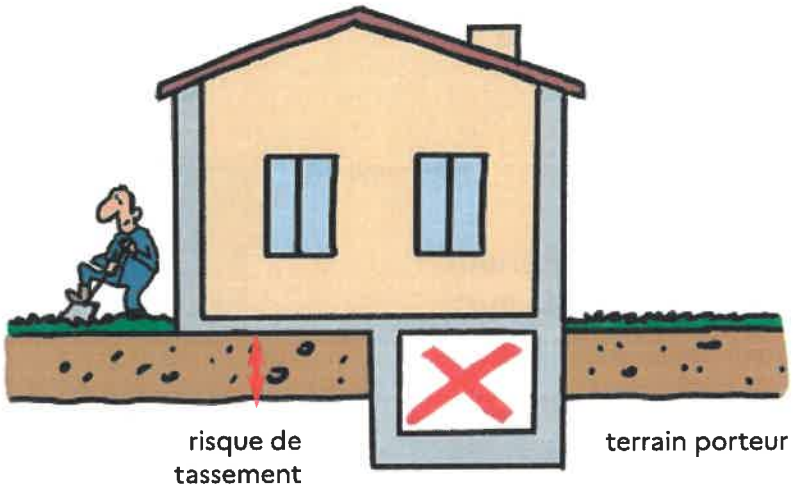
Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE



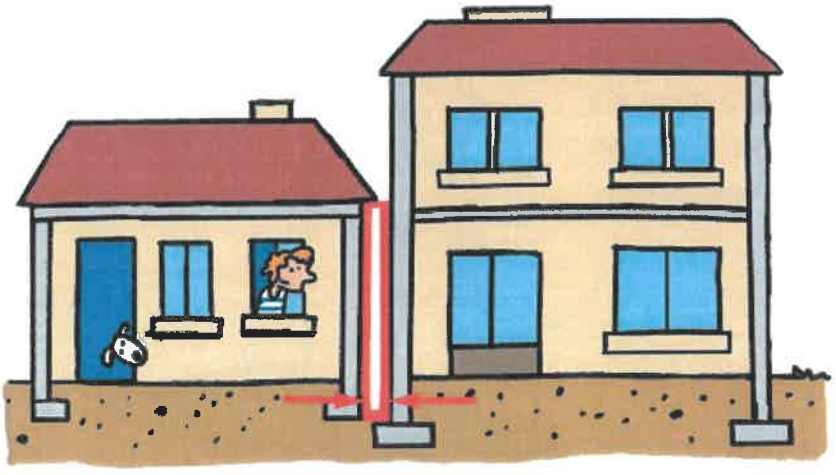
## Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.




✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



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

0 3 NOV. 2025

## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

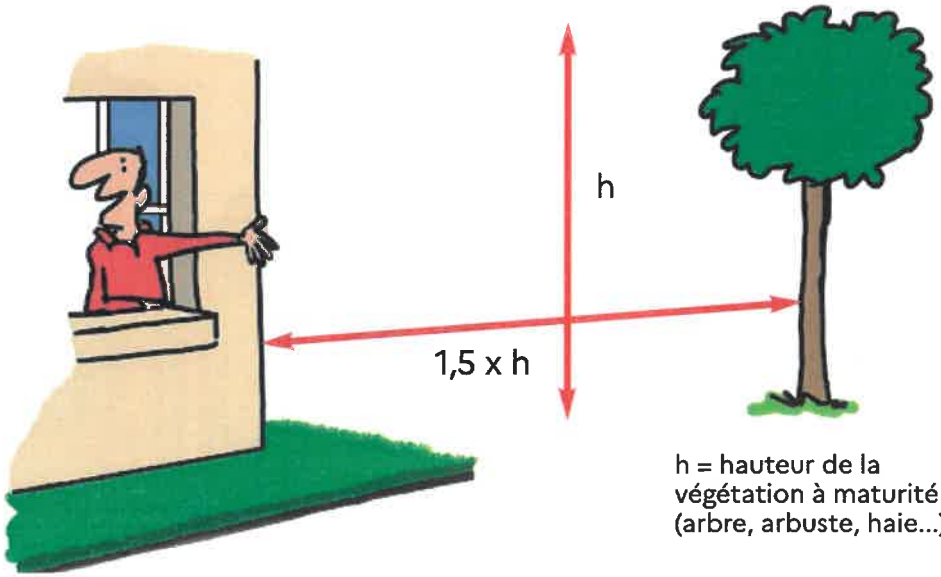
✔ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

✔ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

## Limiter l'action de la végétation environnante

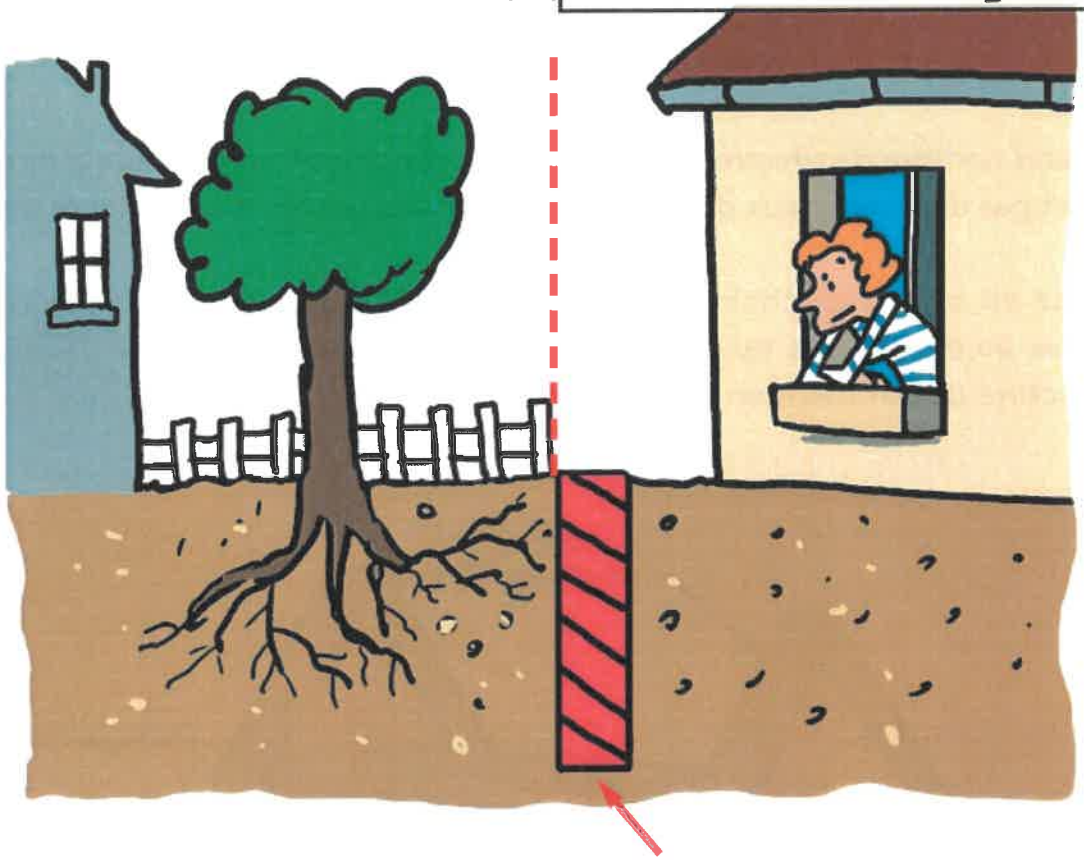
✔ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.




h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)

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

limit
prop



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

## Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

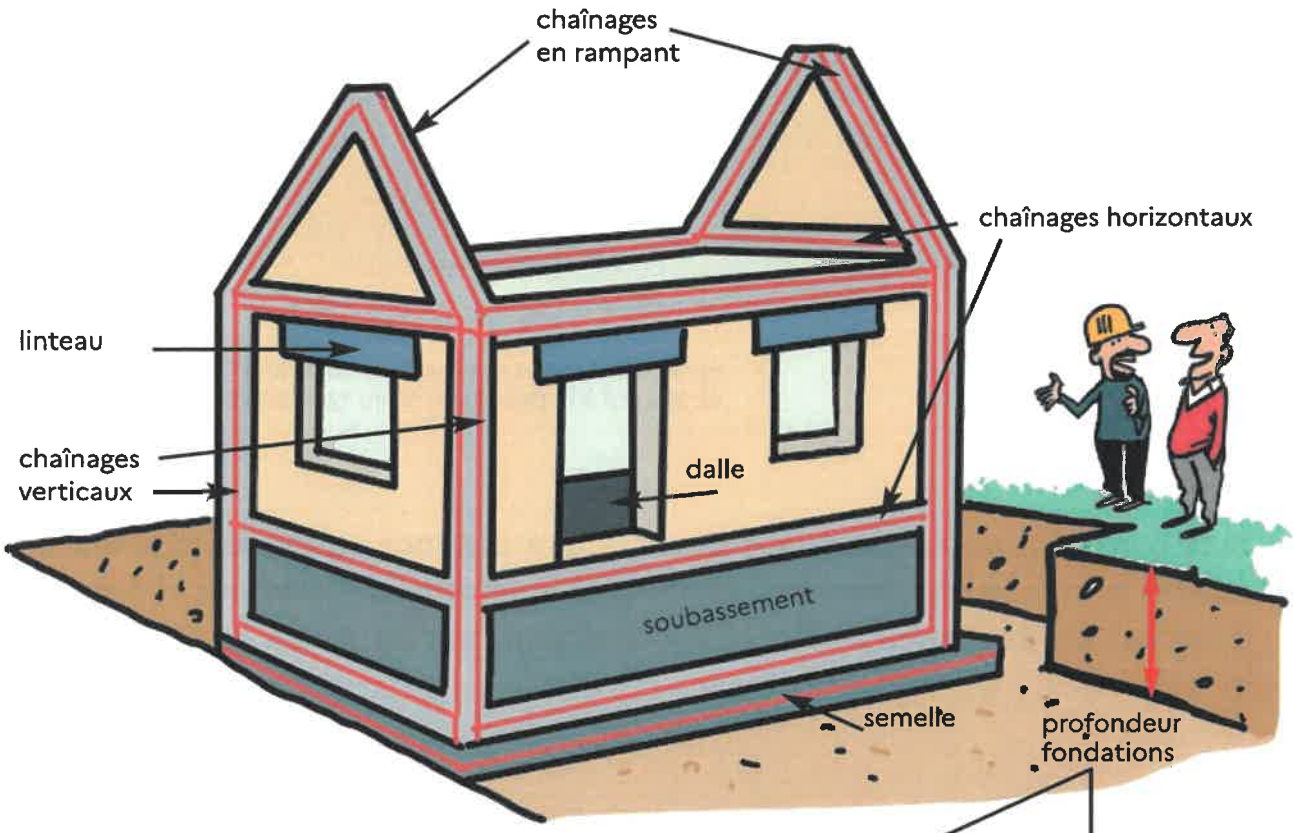
Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV. 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_21-DE

## Pour les constructions en maçonn[illegible] en béton

✔ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.




**≥ 1,20 m** en zone d'exposition forte

**≥ 0,80 m** en zone d'exposition moyenne

Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

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

## POUR EN SAVOIR PLUS...

**Rendez-vous sur :**

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

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

GOUVERNEMENT
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

**Construire en terrain argileux**
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition juin 2021

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

# DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# COMMUNE DE SAINT GERMAIN LAXIS

## Déclaration en projet emportant mise en compatibilité du PLU

## REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
23 rue Alfred Nobel
77420 Champs sur Marne
01 64 61 86 24
contact@ingespaces.fr

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

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

# SOMMAIRE

Réponse à l'avis de la MRAE sur la DPEMC du PLU en date du 19 janvier 2023 .....4

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



*Rappel : « Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.*

*Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.*

**Liste des recommandations de la MRAE et réponses du maître d'ouvrage**

**1) L'Autorité environnementale recommande d'expliquer les différents facteurs d'évolutions du projet :**

- **Evolution de la puissance installée :**

Le choix de panneaux photovoltaïques plus performants a permis d'augmenter la puissance de la centrale dans un espace plus restreint (et tout en diminuant le nombre de modules) : du fait de ces optimisations permises par la modernisation technologique employée, la surface clôturée diminue et libère 0,35 ha. Les espaces inter rangées sont en effet réduits d'un peu moins de 17% dans cette logique d'optimisation, cependant la hauteur minimale des panneaux par rapport au sol reste inchangée (80 cm) afin de permettre le pâturage des ovins entre les panneaux. Les contraintes d'accès aux panneaux pour maintenance restent également conformes aux normes internes d'Altergie et TotalEnergies.

- **Evolution de l'activité agricole du site :**

Depuis le dépôt du projet initial de centrale photovoltaïque, **la convention d'occupation précaire pour l'entretien de la parcelle, signée le 25 septembre 2006, entre le propriétaire APRR et une société de travaux publics a été résiliée** (le 5 novembre 2021). Cet entretien était opéré par la mise en place **d'une activité agricole marginale** avec des cultures à destination d'ovins et aujourd'hui, les parcelles ne font l'objet de plus aucune activité.
Pour rappel, la décision d'arrêt de l'entretien du site appartient au propriétaire et est indépendante de la réalisation ou non de la centrale solaire. En cas de mise en œuvre du projet, les accords fonciers signés entre APRR et le porteur du projet permettront de garantir un avenir vertueux au site avec la production d'énergie solaire pour le territoire Seine et Marnais, associée si possible à la mise en place d'un éco pâturage ovin. Le projet répond ainsi aux attentes gouvernementales en matière d'objectifs attribués à la transition énergétique. Dans le cas contraire, le propriétaire cherchera une autre utilisation sachant que dans tous les cas la création d'un accès depuis la voie publique sera nécessaire.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus immédiatement accessible le résumé non technique en lui consacrant un fascicule séparé et en l'illustrant davantage**

Réponse : le résumé non technique sera modifié en ce sens.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi d'une valeur initiale, d'une valeur cible et d'un calendrier de réalisation, de manière à apprécier les effets du PLU et déclencher le cas échéant des mesures correctrices**

Pour rappel, la présente procédure a pour unique objet d'autoriser la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur un site excentré de toute habitation, à savoir un délaissé autoroutier inclus au sein de la gare de péage de l'autoroute. Les effets de la mise en compatibilité du PLU sont donc liés uniquement à ce projet. Des indicateurs de suivi liés à la production d'énergie et à la consommation des foyers de la commune

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

pourront être proposés ; un suivi des incidences sur les milieux environnants est prévu dans le cadre du projet de centrale solaire.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la qualité agronomique médiocre du site et la compatibilité avec le SDRIF**

Un des critères de mesure du potentiel agronomique d'une parcelle est l'accessibilité à cette dernière. Nous rappelons qu'en l'état, il n'y a aucun accès depuis une voie publique permettant à un agriculteur un accès sécurisé aux parcelles.
Il peut être noté que la mise en place d'infrastructures pérennes pour l'accès à la parcelle qui répondent aux règles de sécurité routière est une exigence du conseil départemental. L'accès utilisé aujourd'hui est dérogatoire et hors normes et constituait une tolérance d'APPR qu'elle n'entend plus maintenir dans le cadre de sa politique RSE. Cette absence d'accès ne permet pas de déclarer la présence d'une activité agricole conventionnelle.

Les parcelles sont soumises à différentes servitudes : par exemple, l'aire d'étude est traversée au sud par une servitude de type T1 relative à la présence d'un oléoduc.
Les parcelles sont totalement enclavées au sein d'infrastructures routières et ferroviaires.
On peut noter l'incompatibilité de l'agriculture avec la proximité des réseaux routiers qui devient un sujet prégnant, notamment dans les zones périurbaines. La zone projet jouxte à la fois une aire de péage, une départementale, une nationale, et un axe autoroutier. Il est utile de rappeler que les substances émises par le trafic routier sont très nombreuses et se classent en deux grandes catégories : les particules (particules métalliques, diesel, poussières...) et les gaz (monoxyde de carbone, oxydes d'azote, composés organiques volatils, hydrocarbures aromatiques polycycliques...). Les polluants émis directement sont appelés polluants primaires et peuvent, par réaction chimique dans l'atmosphère, participer à la synthèse de polluants photochimiques (e.g. ozone) appelés aussi polluants secondaires. Les émissions des polluants d'origine automobile résultent d'un ensemble de variables dont le type de véhicules, les carburants, les conditions de circulation. Or l'aire de péage introduit des zones de ralentissement et d'accélération pour les véhicules légers et poids lourds en transit qui ne font qu'accroître l'émission de ces substances, en plus de celles provenant de l'axe autoroutier et des axes secondaires jouxtant le site. Le risque sanitaire dû aux contaminations probables de ces terres existe et doit être considéré à juste titre comme une raison nécessaire et suffisante pour respecter une distance minimale des zones agricoles aux grands axes routiers.
Les sols présentent donc des contraintes agronomiques dues à la proximité d'axes routiers à trafic dense et nocif, certes non rédhibitoires pour l'implantation de cultures à ce jour, mais ne garantissant aucunement la pérennité et la viabilité d'une activité agricole.
Il peut également être rappelé qu'APRR a signé une « convention d'occupation précaire » afin que le terrain soit entretenu : cet entretien a été opéré par la mise en place **d'une activité agricole marginale** avec des cultures à destination d'ovins. La convention est résiliée depuis le 22 octobre 2021 et la parcelle ne fait plus l'objet d'aucune activité agricole depuis août 2022.

**Sur le SDRIF :**
La convention d'entretien qui avait été signée entre APRR et la société de travaux publics a été résiliée en date du 22 octobre 2021. Par conséquent, aucune activité n'est actuellement exercée sur le site. En outre, conformément à la décision d'APRR, toute future activité à exercer sur ce site devra préalablement disposer d'une autorisation d'accès depuis une voie publique. De ce fait, aucune activité agricole n'est désormais possible sur ce site sans une autorisation d'accès délivrée à la fois par l'Agence Routière Départementale et par la DIRIF. Or, même si une autorisation était demandée en vue de créer un accès aux tracteurs et machines agricoles, il convient de souligner que l'autorisation qui a été finalement donnée par ces organismes après de nombreux efforts, ne concerne qu'une voirie légère et que toute création de voirie lourde, nécessaire à une activité de cultures agricoles, a été formellement refusée.
**Il est donc clair que toute activité agricole est désormais totalement exclue sur ce site.**

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

**De ce fait, le site proposé ne peut en aucune façon être considéré comme « un espace agricole fonctionnel et viable » au sein duquel le SDRIF interdit l'installation de centrales solaires.**

En complément, il doit être rappelé que le rapport entre le SDRIF et le PLU est un rapport de « compatibilité » et non de « conformité » et implique donc de respecter l'esprit des orientations du SDRIF, qui sont :
- Préserver les espaces agricoles fonctionnels et viables
- Favoriser la mobilisation de l'ensemble des énergies locales renouvelables
- Encourager la multifonctionnalité de ces espaces (mixité de fonctions).

Or, ce délaissé autoroutier n'est pas une zone agricole « fonctionnelle et viable » au sens du SDRIF pour les principales raisons suivantes :
- Impossibilité d'accès : à la suite de l'interdiction énoncée par APRR d'emprunter la bretelle de l'autoroute, il n'y a plus aucun accès à la zone visée.
- Absence de déclaration au RPG et donc absence de convention PAC : même lorsque l'accès dérogatoire était toléré par APRR et que la convention d'entretien avec la société de travaux publics était en vigueur, aucune déclaration à la PAC n'a été formulée.

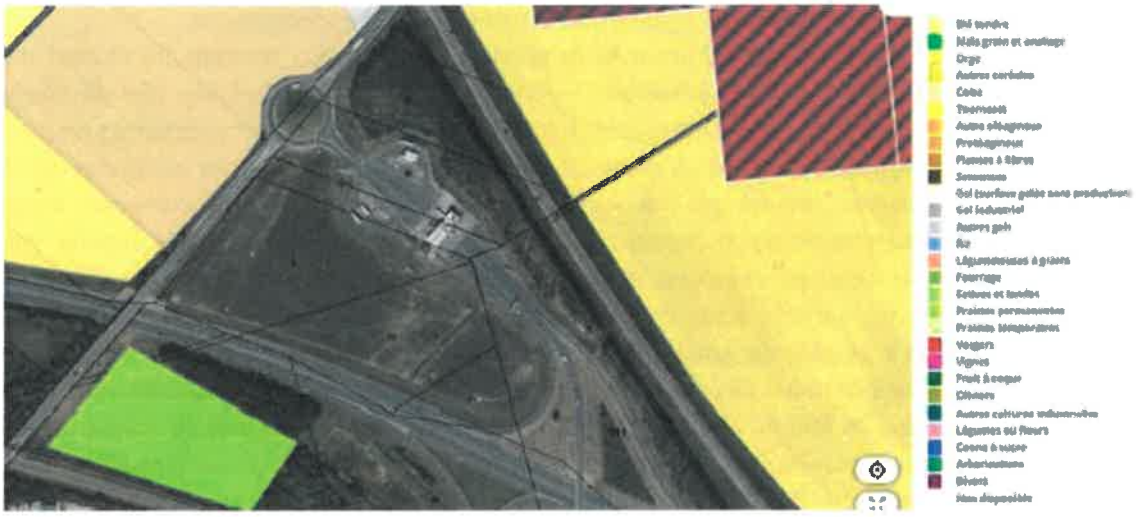


*Figure 1 : Registre parcellaire graphique 2021*

**L'espace visé est anthropisé**

La base de données géographiques CORINE Land Cover, est un inventaire biophysique de l'occupation des terres, produit dans le cadre du programme européen d'observations de la terre. C'est un outil de référence pour mesurer les impacts environnementaux.

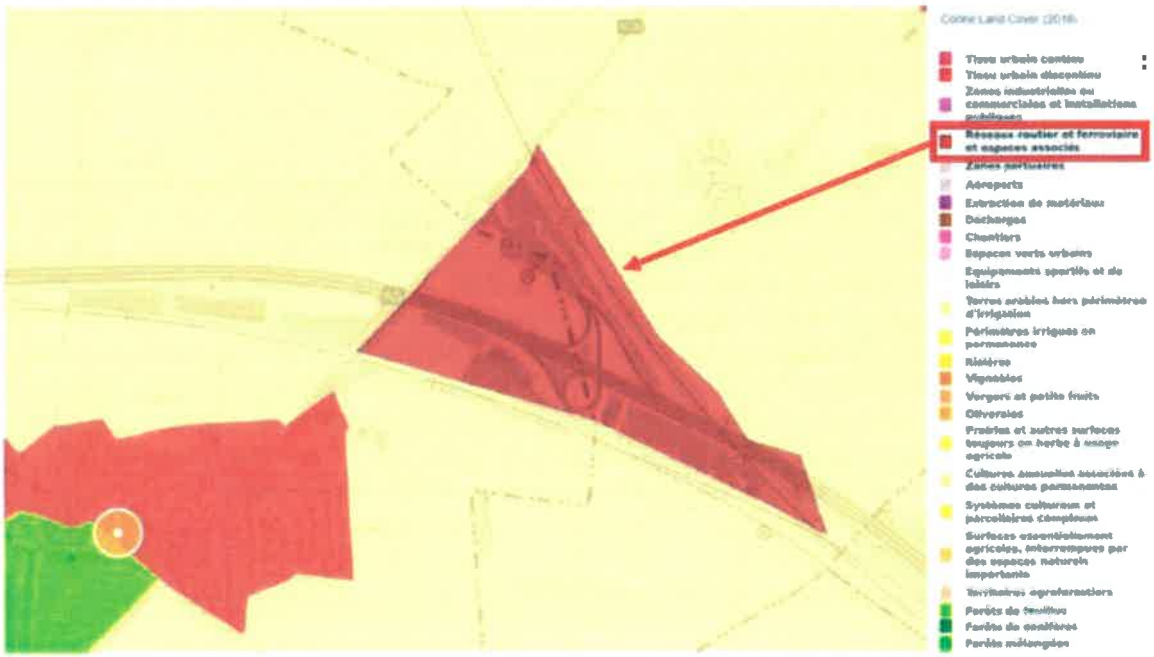


*Figure 2 : Corine Land Cover 2018*

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

En réalité, ces terrains particuliers n'ont pas vocation à être ainsi classés [illegible] précise le SDRIF : « compte tenu de l'échelle retenue, les espaces isolés d'une superficie inférieure à 15 hectares en dehors de l'agglomération centrale ont généralement été englobés dans les espaces environnants ».

Il est intéressant de savoir que cette zone fut la conséquence de la création de l'autoroute A5 longue de 240 km dans les années 1990. Cette route avait pour objectif de délester l'autoroute A6. Il a donc été créé sur la partie Nord de la commune de Saint Germain Laxis une zone d'insertion à péage pour accéder à cette autoroute. La zone de projet étudiée actuellement servait de zone de stockage pour y entreposer divers matériaux :

Année 1989 :

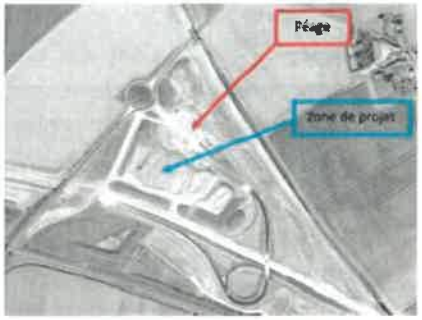
Année 1992 : 


*Figure 3 : Historique du site*

Depuis cette année, aucune déclaration au RPG n'a été déposée.

Malgré tout ce qui vient d'être évoqué précédemment, il a été décidé de mettre en compatibilité le PLU de la commune, via une déclaration de projet dans le but de passer d'un zonage A à un zonage NPv et ainsi d'éviter définitivement toute interprétation négative du règlement du SDRIF et du SRCAE.

Il convient enfin de rappeler que la proposition du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui a été arrêtée le mercredi 12 juillet 2023 par le Conseil Régional, vient apporter des précisons concernant les sites dégradés, friches, ou encore les délaissés de voiries :

Arrêt du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France environnemental ou SDRIF-E, page 29 de la rubrique « orientations réglementaires » :

*55. « **Les installations photovoltaïques sont développées prioritairement dans les espaces bâtis ou artificialisés** (toitures, parcs de stationnement, friches urbaines) **et les délaissés routiers.** Les installations photovoltaïques au sol sont conditionnées dans les espaces agricoles (OR 13), et dans les espaces naturels (OR 18). Ces conditions concernent aussi les espaces ayant fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, forestière ou écologique. »*

- Arrêt du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France environnemental ou SDRIF-E, page 43 de la rubrique « orientations réglementaires » :

89. « ***Une enveloppe de capacités d'urbanisation non cartographiées est prévue pour les projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale, d'intérêt régional.*** *Les capacités d'urbanisation dans ce cadre sont estimées à 1547 ha à la date d'arrêt du projet de SDRIF-E, soit le 4 juillet 2023.*
*Les projets pour lesquels l'enveloppe de capacités d'urbanisation dédiée à la transition environnementale peut être mobilisée sont les suivants :*

- ***Ouvrages et installations de production d'énergies renouvelables*** *((méthaniseurs, éoliennes,* ***installations photovoltaïques****, puits géothermiques, chaufferies biomasse) ;*
- [...]

*Ces projets ne consomment pas les capacités d'urbanisation non cartographiées visées par les OR 91 à 96. »*

- Arrêt du projet de schéma directeur de la région Ile-de-France environnemental ou SDRIF-E, page 94 de la rubriques « projet d'aménagement régional » :

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

*« [...] **La valorisation des délaissés de voiries,** des sites pollués ou dégradés et des friches offre également des opportunités intéressantes, en privilégiant des installations au sol qui limitent l'artificialisation. »*

**Ainsi, la volonté de la région Ile de France de favoriser le développement des projets d'énergies renouvelables sur des surfaces telles que les délaissés autoroutiers de ce type est très clairement affichée.**

**(5) L'Autorité environnementale recommande de rechercher un autre emplacement pour ce projet, soit sur des constructions existantes, soit sur des parcelles déjà artificialisées ou impropres à la culture**

Comme indiqué dans l'EIE, le choix du site est justifié par les éléments suivants :

- Nature du site : le site est un délaissé autoroutier dont la vocation première, depuis la création de l'autoroute il y a plus de 40 ans, est le service autoroutier ;
- Maitrise du foncier : le projet se situe sur des terrains appartenant à la société APRR qui souhaite participer, en tant qu'entreprise, au déploiement des énergies renouvelables et à la décarbonation de ses activités ;
- L'utilisation de ce type de sites pour la réalisation de centrales solaires est favorisée par les pouvoirs publics :
  1) Facilitation de l'installation des panneaux solaires aux abords des autoroutes dans le projet de loi relatif à l'accélération des ENR qui modifie l'article L. 111-17 et étend la dérogation actuellement prévue pour les centrales photovoltaïques ;
  2) L'attribution de points supplémentaires pour les sites dégradés dans les cahiers des charges des appels d'offre de la CRE, préparés et approuvés par la DGEC (Direction Générale de l'Energie et du Climat) permettant d'attribuer des tarifs d'achat de l'électricité produite. En effet, le projet de Saint Germain Laxis a obtenu un certificat d'éligibilité au titre du « cas 3- terrains artificialisés » le 28 octobre 2020 grâce à sa nature de « délaissé autoroutier » ;
- La localisation des terrains présente l'avantage d'être enclavée entre plusieurs infrastructures et donc de n'avoir que peu d'intérêt pour toute autre activité ;
- Le site présente une topographie plane ;
- Du fait de sa localisation excentrée des populations riveraines et entre plusieurs infrastructures, les enjeux paysagers du projet sont faibles ;
- Le site est compatible avec le règlement du PLU pour l'installation d'une centrale solaire
- Le raccordement du site au réseau Enedis a été étudié et il est favorable ;
- Aucune activité n'est en cours sur le site.

**Recherche de sites anthropisés alternatifs**

A l'échelle de l'intercommunalité (Communauté d'agglomération Melun Val de Seine), il n'existe à la connaissance du porteur de projet, aucun autre délaissé autoroutier disponible pour la réalisation d'une centrale solaire.

En effet, au préalable du choix du site d'implantation, les équipes de TotalEnergies et Altergie se sont intéressées à tous les sites anthropisés de l'intercommunalité : les sites anthropisés avec une surface d'exploitation suffisante (>4ha) ont fait l'objet d'une étude plus approfondie.

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

La cartographie ci-dessous présente les 3 zones retenues au sein de l'interco[illegible]

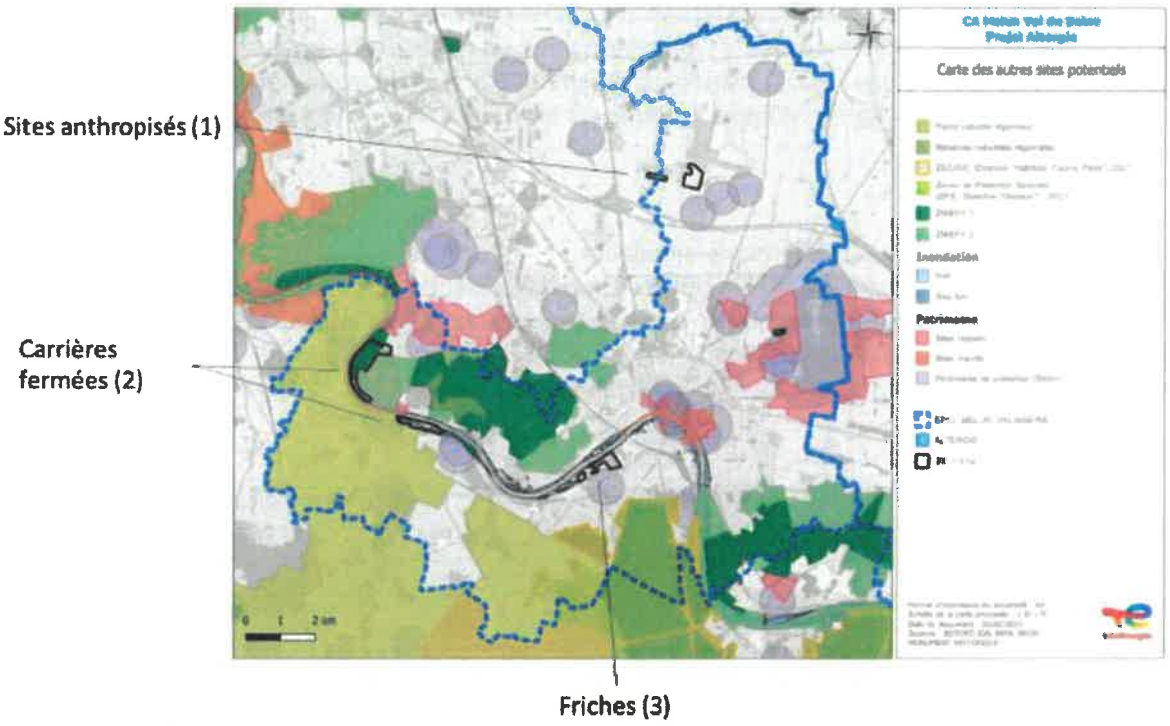



*Figure 5: Observatoire des sites éligibles à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol – Intercommunalité Melun-Val-de-Seine (ZIP = zones d'implantation potentielles)*

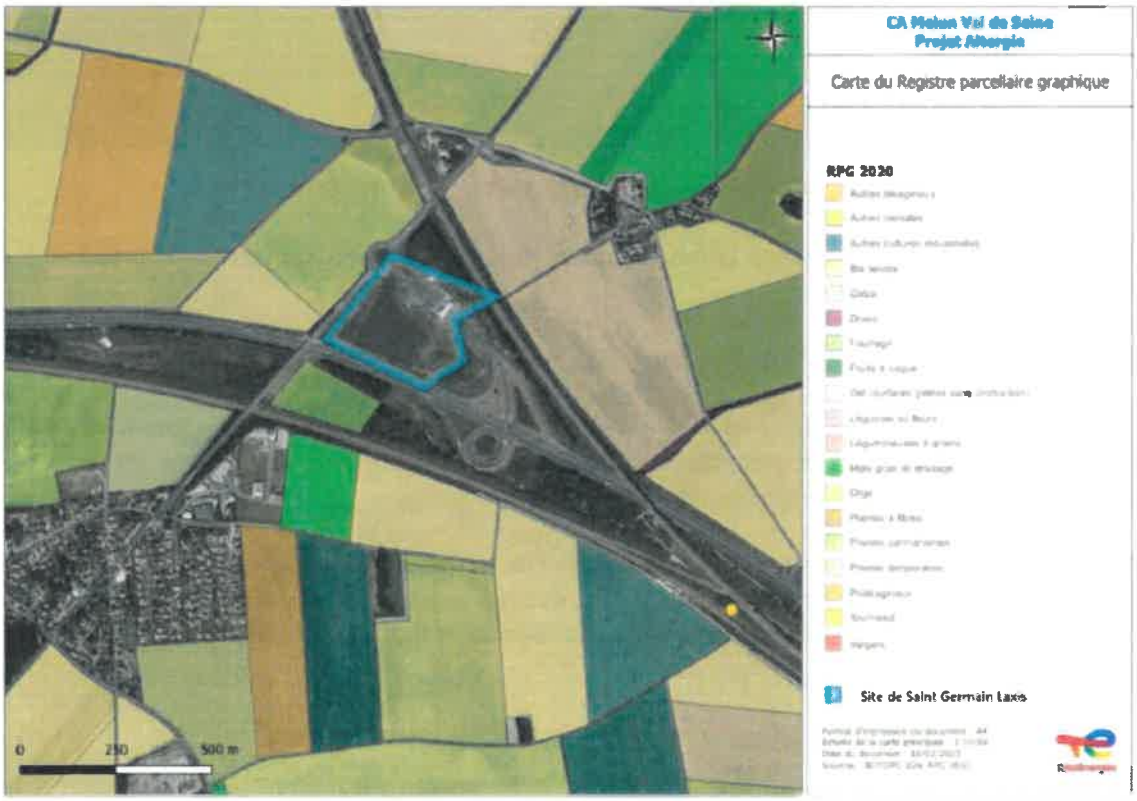



*Figure 6 Carte du registre parcellaire graphique*

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

1) Sites potentiellement anthropisés au nord de l'intercommunalité

Les sites au nord de l'intercommunalité sont des zones privées et proches de zones industrielles et aéroportuaires, et sont en ce sens caractérisables comme potentiellement anthropisés.

En revanche, la proximité immédiate de l'Aérodrome de Melun Villaroche vient complexifier l'émergence d'un projet photovoltaïque d'une part. D'autre part, malgré une activité agricole non évidente de prime abord, les parcelles sont déclarées à la PAC d'après les données RPG 2020, ce qui n'est pas le cas du délaissé autoroutier de Saint-Germain-Laxis.

2) Carrières fermées à l'ouest de l'intercommunalité

A l'ouest de l'Intercommunalité Melun-Val-de-Seine, la présence de carrières fermées a également suscité l'intérêt du porteur de projet, néanmoins ces terrains sont aujourd'hui en majeures parties boisées comme on peut le voir sur la photo aérienne ci-dessous (zones bleues), et situés sur des ZNIEFF de type 1 et 2. Elles jouxtent également une zone de protection spéciale (ZPS).

Carrières fermées (2)

*Figure 7 : Vue aérienne des carrières fermées de l'intercommunalité Melun-Val-de-Seine*

Les enjeux environnementaux sont potentiellement forts, ce qui rend ces sites peu propices à un projet d'infrastructure quel qu'il soit.

3) Zones en friche au centre de l'intercommunalité

Au centre de l'intercommunalité se situe une friche potentiellement industrielle compte tenu de la proximité avec la ville de Melun. Le site présente en revanche un caractère amianté fort, ce qui pose des risques d'hygiène et de sécurité pour la construction d'une centrale solaire.

**Ainsi, tous les sites anthropisés identifiés au sein de l'intercommunalité Melun-Val-de-Seine présentent des limites à l'implantation d'une centrale solaire et le délaissé autoroutier de Saint-Germain-Laxis est celui qui, à l'échelle de l'EPCI, présente les conditions les plus favorables à ce type de projet.**

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

**(6) L'Autorité environnementale recommande de :**
**- chercher des solutions permettant, en fonctionnement, un accès à la parcelle qui évite ou réduit la réalisation d'aménagements routiers supplémentaires ;**
**- préciser et compléter le règlement spécifique à la zone Npv, les principes retenus dans l'OAP « Centrale photovoltaïque » et les caractéristiques connues du projet**

**Justification de la nécessité de réaliser des aménagements routiers supplémentaires**
Aujourd'hui, le site fait partie du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) à la société autoroutière concessionnaire APRR. Le porteur du projet réitère donc sa réponse à l'avis de la MRAe du 14 janvier 2021, en confirmant que la réalisation du projet photovoltaïque requiert, selon les procédures prédéfinies dans le contrat cadre autoroutier, le transfert du site du DPAC au domaine privé d'APRR.
En effet, le seul accès au site se fait actuellement au travers d'un accès à caractère privé : la voie sous concession autoroutière qui permet d'accéder à l'autoroute à partir du rond-point de la N76 via la gare de péage. Or, d'après l'article L 122-2 du Code de la voirie routière, les propriétés riveraines des autoroutes n'ont pas d'accès direct à celle-ci.
La sortie du DPAC de la parcelle est donc conditionnée par l'existence d'un accès direct à la parcelle depuis une voie publique.
Ainsi, malgré le très faible flux engendré par la centrale en phase exploitation et des infrastructures déjà présentes qui permettent l'accès à la parcelle depuis l'autoroute, la construction d'un nouvel accès depuis une voie publique est une condition nécessaire pour l'autorisation du projet photovoltaïque.
Les parcelles sont aujourd'hui en cours de sortie du DPAC pour passer au domaine privé de la société APRR.
Il est à noter que cet accès depuis une voie publique, aurait dû être créé lors de l'aménagement de l'autoroute dans les années 1990, s'il y avait eu, à l'époque, une volonté de maintenir une activité agricole sur la parcelle.

Aujourd'hui, la société APRR a décidé, dans le cadre de sa politique RSE et afin d'éviter tout risque d'accidents liés au croisement des flux, d'interdire l'accès à la parcelle objet du projet solaire depuis la bretelle d'accès à l'autoroute A5. Cet accès qui était jusqu'à présent toléré à titre dérogatoire, est désormais interdit par APRR, sauf cas exceptionnel. De ce fait, toute activité future sur cette parcelle devra obligatoirement être précédée par la création d'un accès direct depuis la voie publique.

**Obtention de l'avis favorable des services compétents pour la création de l'accès depuis la voie publique**
Le bureau d'études ACC-S (Aménagement de la Circulation et Conseils de Stationnement) a réalisé une étude de faisabilité sur la création de l'accès au site depuis la voie publique en 2019 et a proposé 5 différentes solutions d'accès. La solution retenue est la seule dont le principe a été approuvé par la Direction des Routes d'Ile de France (DIRIF), puis par l'Agence Routière Départementale (ARD), avec un certain nombre de prescriptions.

À la suite de la prise en compte de toutes les différentes exigences, un avis favorable pour la solution retenue a été émis par la DIRIF et le Conseil départemental de la Seine-et-Marne en mars 2021.

**Préciser et compléter le règlement spécifique à la zone Npv, les principes retenus dans l'OAP « Centrale photovoltaïque » et les caractéristiques connues du projet :**

Les OAP et, le cas échéant, le règlement pourront être complétés pour prendre en compte, comme convenu lors de la réunion d'examen conjoint du 8 décembre 2022, la relecture du projet d'insertion paysagère en concertation avec le service paysage du Département au regard des objectifs portés par le projet de plantation d'un alignement d'arbres inscrit au Schéma Directeur des Alignements d'Arbres (SDAA) du département.

En outre, comme demandé, le règlement pourra être complété pour indiquer que les installations permises en zone Npv doivent être réversibles et que le site doit être remis en état, une fois l'exploitation du site terminée.

Envoyé en préfecture le 30/10/2025
Reçu en préfecture le 30/10/2025
Publié le 03 NOV 2025
ID : 077-217704105-20251014-2025_214-DE

**(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser et renforcer les [illegible] dans le sens d'une valorisation à vocation éducative et d'exemplarité du futur site de production d'énergie renouvelable.**

Le porteur de projet a déjà noté avec attention la recommandation émise dans le premier avis de la MRAe sur le projet et qui visait à renforcer les conditions d'insertion paysagère tout en préservant le caractère industriel du paysage. En effet, cette recommandation a été prise en compte et la mise en œuvre des mesures suivantes a été incluse dans le nouveau dossier de demande de Permis de Construire :

• _Espacer et aérer les haies d'arbustes prévues au Nord et à l'Est permettant ainsi des percées visuelles sur le projet afin de mettre en valeur la présence de la centrale photovoltaïque dans le paysage, notamment depuis la gare de péage. Afin de répondre au souhait d'une valorisation pédagogique du projet, les arbustes pourront être de hauteur réduite (environ 1,5m), d'essences locales et mellifères et plantées coté intérieur du projet le long de la clôture, afin d'offrir quelques espaces d'ombrage pour les ovins.

• _Revêtir les locaux techniques, la clôture ainsi que les lamelles du bardage anti-éblouissement de peinture gris clair afin de rappeler les bâtiments de la gare de péage et rappeler ainsi le caractère industriel du site.

Ainsi, en association avec les panneaux informatifs et pédagogiques disposés à l'entrée de la centrale photovoltaïque, des mesures paysagères sont bien prévues dans le sens d'une valorisation à vocation éducative et paysagère du site de production d'énergie renouvelable. Un parcours pédagogique pourra également être proposé de manière permanente.

De plus, des ateliers de sensibilisation lors de portes ouvertes ou des journées de type « Journée du patrimoine » ou « Semaine du développement durable » pourront faire partie des actions de communication prévues au sein du territoire, cela en lien avec les élus de la commune.

Enfin, Altergie et TotalEnergies Renouvelables France proposent de sensibiliser les écoles des communes environnantes au projet pendant la phase d'exploitation. L'animation de cette action pourra être faite en s'associant avec les collectivités. La spécificité de cette action est de concilier à des apports théoriques (découverte de l'énergie, maîtrise de l'énergie et production d'énergie renouvelable) la réalisation de maquettes de démonstration de l'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que la réalisation d'une exposition.

Par ailleurs, il a été convenu lors de la réunion d'examen conjoint du 8 décembre 2022, qu'une relecture du projet d'insertion paysagère pourrait être réalisée en concertation avec le service paysage du Département au regard des objectifs portés par le projet de plantation d'un alignement d'arbres inscrit au Schéma Directeur des Alignements d'Arbres (SDAA) du département.