



# ATELIERS DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE 2025

**Atelier A - Approche opérationnelle : de l'idée au projet**

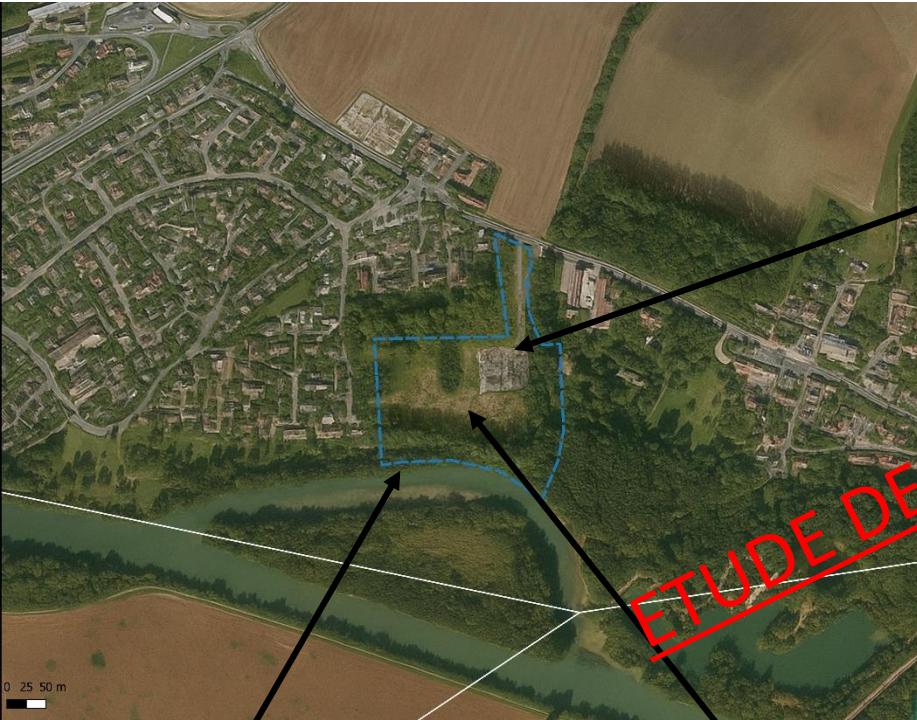


# Partie 1

## La commande

# LOCALISATION ET PRESENTATION DE LA PARCELLE

- Requalification d'une friche (ancien camping) de 4,4 ha



**ETUDE DE CAS FICTIVE**



Périmètre projet  
Forêts  
Camping  
Eau  
Carrières, décharges et chantiers

Credits : orthophotographic - @Bing ; MOS 2021 - @IPR

- **Début des travaux à l'automne 2027**
- **La parcelle appartient d'ores et déjà à la commune**
- **L'équilibre économique de l'opération est acquis**
  
- Programme :

Opération immobilière, construction de :

- 2 résidences de 10 logements, de type R+3 ;
- 20 places de stationnement pour les résidences ;
- 13 maisons individuelles, de type R+1, avec jardinet ;
- aménagement d'espaces verts privatisés.

**ETUDE DE CAS FICTIVE**

Espaces publics, construction de:

- équipement sportif de grande envergure ;
- 3 terrains de tennis ;
- un local d'accueil servant de vestiaire également ;
- 67 places de stationnement pour les équipements (dont 60 standards, 5 PMR et 2 bus) ;
- une voirie à double sens à usage mixte ;
- aménagement d'espaces verts publics.



## Partie 2

Par où commencer ?

Nous pouvons rapidement être submergés :

- Intuition réglementaire : « Nous consultons le PLU » ; « Il faut déposer un permis de construire »
- Approche technique : « Nous réalisons une étude de sols » ; « Il faut réaliser un avant-projet »
- Approche financière : « Nous recherchons des financements »
- Approche environnement : « Il faut lancer des inventaires »
- ...

### Etat de lieux

- Recensement des informations et données disponibles
- Lancement des études préalables

### Cadrage du projet

- Cadrage sommaire
- Équipe projet
- Identification des parties prenantes

**ETUDE DE CAS FICTIVE**

## Partie 3

# Recenser les informations

Urbanisme et aménagement	SDRIF-E, SCOT, PLU
Foncier, servitudes	Cadastre, Géoportail de l'urbanisme, PRIF, zones de préemption du PLU, annexes PLU, PPEANP
Historique	IGN Remonter le temps (Carte de Cassini 1740, Carte Etat-major 1866, séries 1950/65 – 2000/05, 2006/10 - actuellement), associations, riverains, ...
Occupation des sols	MOS, OCS GE, ...
Nature des sols	Géoportail (GISSol), Infoterre (BRGM), étude de renaturation Topographie : géoportail (IGN), MNT (IGN)
Ressources en eau	Eaux souterraines : BRGM, SDAGE, SAGE de l'Yerres et affluents
	Eaux superficielles : Gest'Eau, Eau France (BD Topage), enveloppe d'alerte DRIEAT (zones humides), INPN/ Patrinat (probabilités de présence de zones humides), SDAGE/SAGE, AP n°2016/DDT/SEPP/274 portant définition des cours d'eau de Seine et Marne ...
	Eau potable : Atlasarté Incendie : DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie)
	Eaux usées et eaux pluviales : règlement assainissement, plans des réseaux
Risques naturels	Inondation, remontées de nappes : PPRI, géorisques
	Mouvements de terrain : géorisques
Risques technologiques	Installations classées, TMD : géorisques
Pollutions et nuisances	Anciens sites industriels, sites et sols pollués : BASIAS, BASOLS, géorisques, ARIA
	Nuisances sonores et voiries : PPRMT
Intérêts patrimoniaux et paysagers	Vestiges archéologiques : DRAC
	Monuments historiques
	Paysages, sites classés et inscrits : Atlas départemental, Atlas des patrimoines
Milieu naturel	Zonages environnementaux : DRIEAT (cartothèque), site ENS 77
	Réseaux écologiques : SRCE, étude TVB, étude trame noire
	Habitats naturels et flore : Lobelia,
	Faune : INPN, Géonature, faune-iledefrance,

~~ETUDE DE CAS FIXE~~

05/01/2026

## Partie 4

# Quelles études lancer en premier ?

Etude paysagère

Etudes des risques technologiques

Demande archéologique

Etude hydrologique

Etude de sécurité incendie

Etude géotechnique

Maîtrise d'œuvre  
(faisabilité technique, réglementaire et financière)

Etude de trafic et voirie

Inventaires écologiques  
et zones humides

Diagnostic réglementaire (PLU,  
servitude, ...)

Pollution (amiante, HAP, ...)

Etude d'accessibilité

Diagnostic des réseaux

Etude acoustique

Relevés topographiques

Bilan carbone

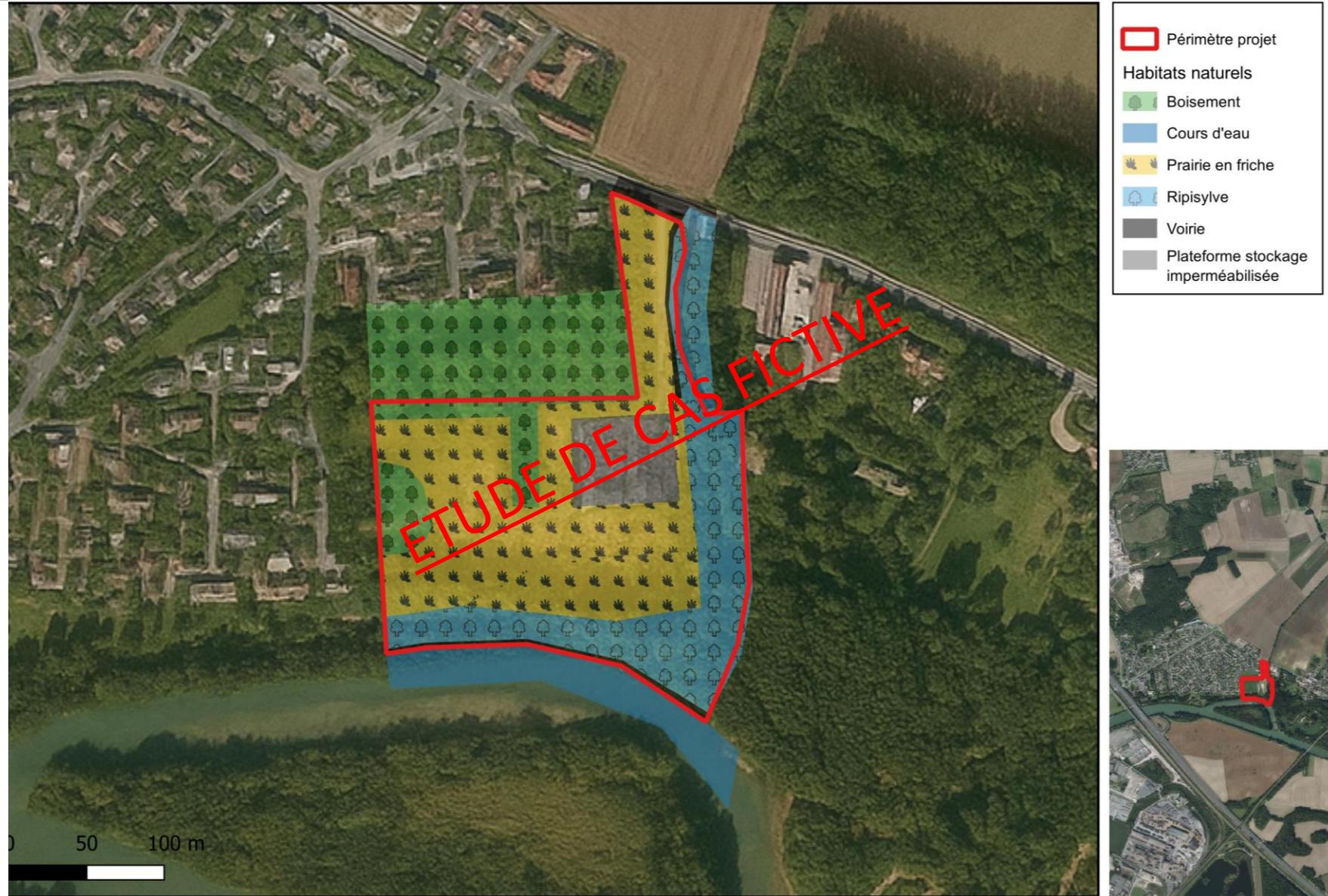
Etude lumière

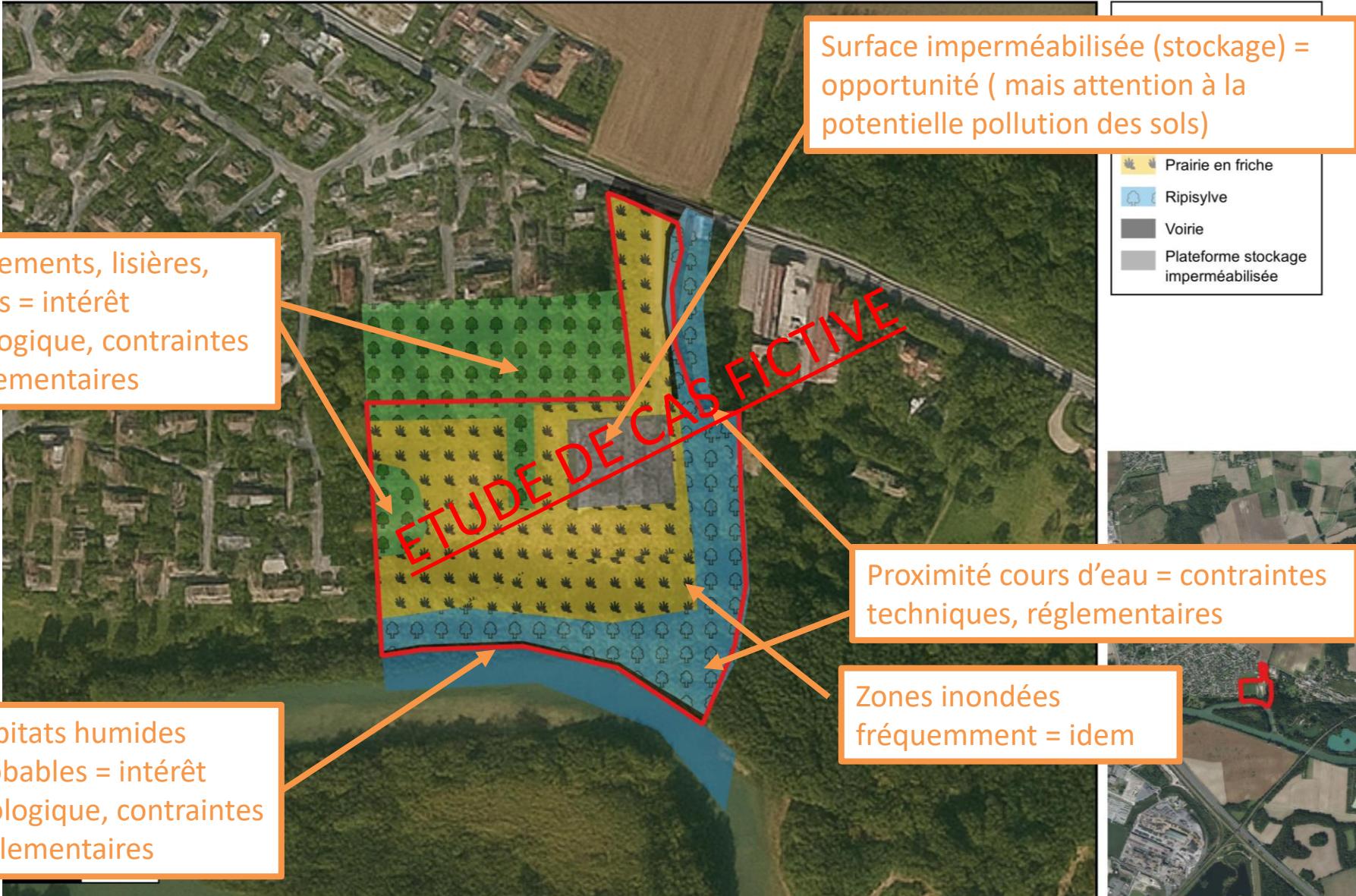
→ Identifier les contraintes et aspects structurants à intégrer avant de se lancer dans la conception du projet puis dans la réalisation des dossiers techniques et réglementaires.



## Partie 5

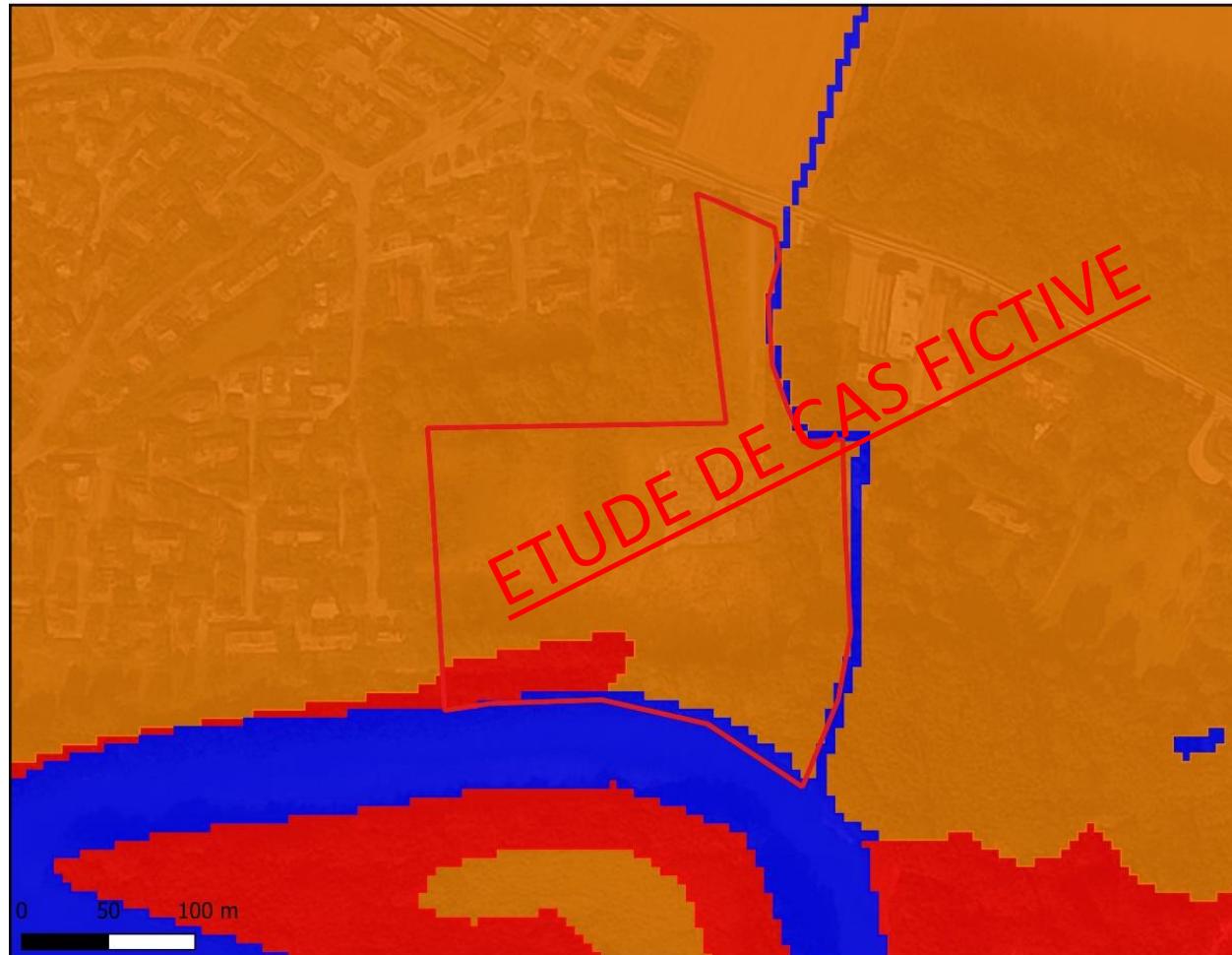
Présentation de quelques informations  
recueillies





Ateliers de la Biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
Alerte zones humides

N

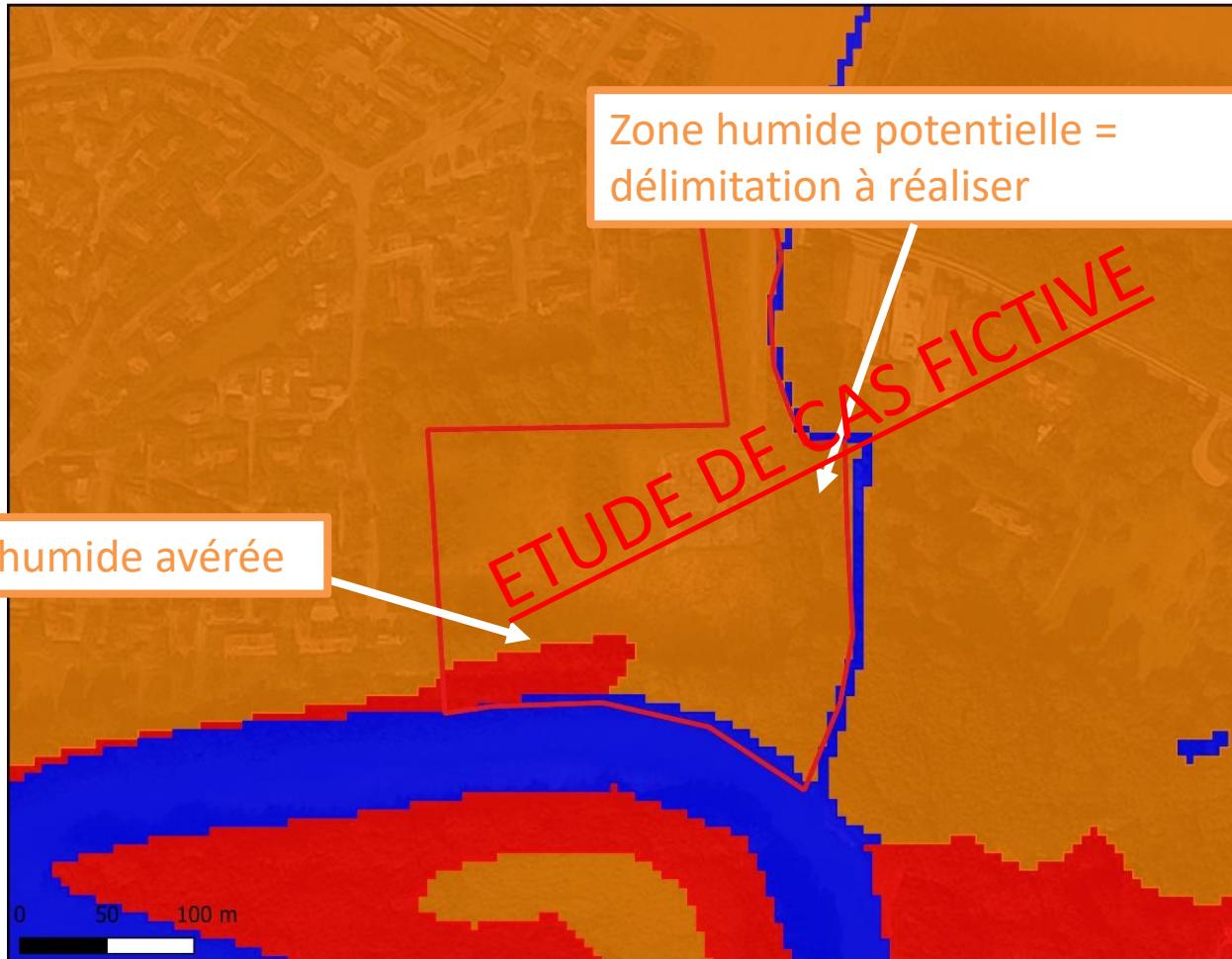


Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
Classe C : Manque des informations ou une faible probabilité de présence de zones humides.
Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique



Ateliers de la Biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
Alerte zones humides

N



Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
Classe C : Manque des informations ou une faible probabilité de présence de zones humides.
Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

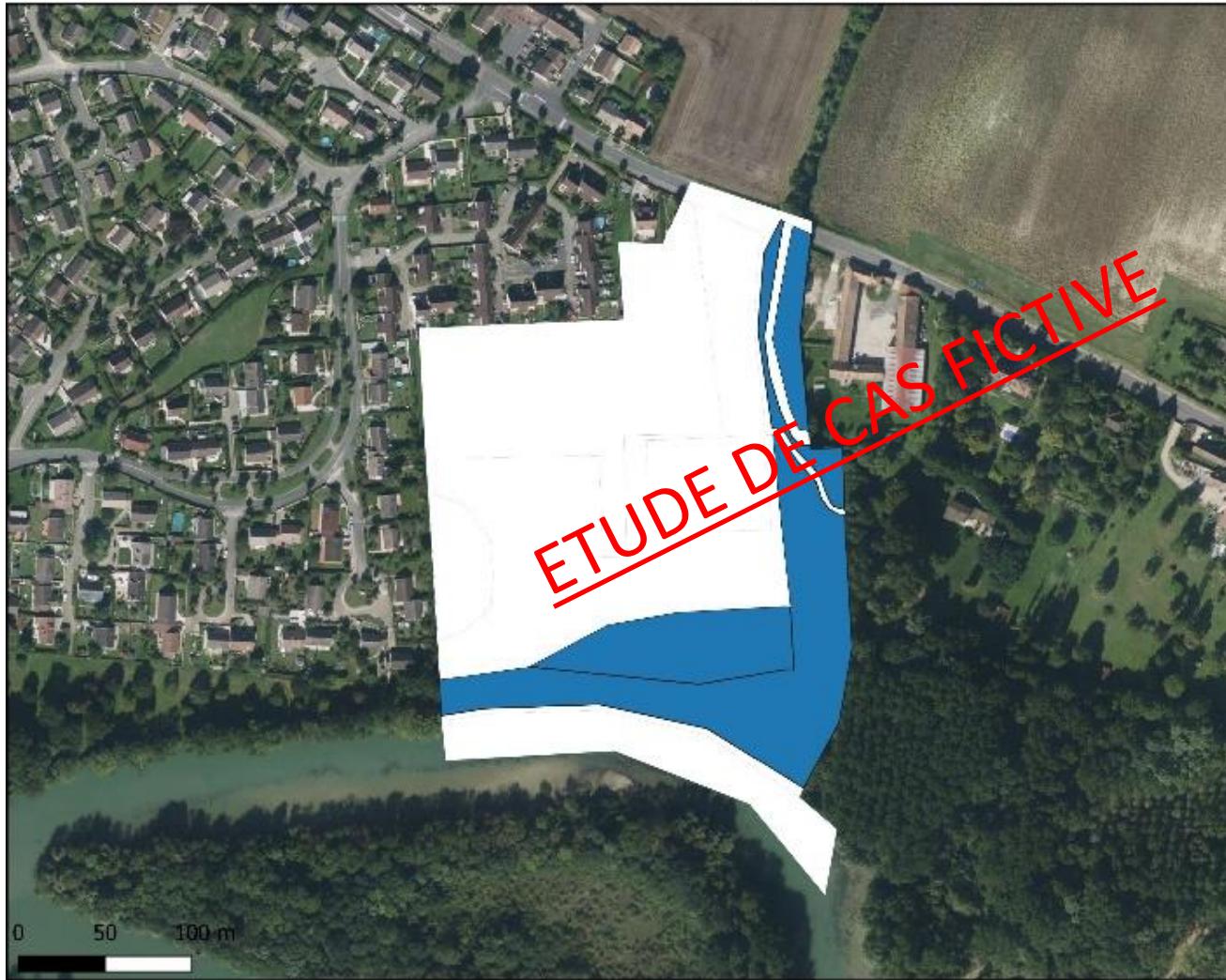


AB 2025  
Zones humides

MARNE et GONDOIRE  
communauté d'agglomération

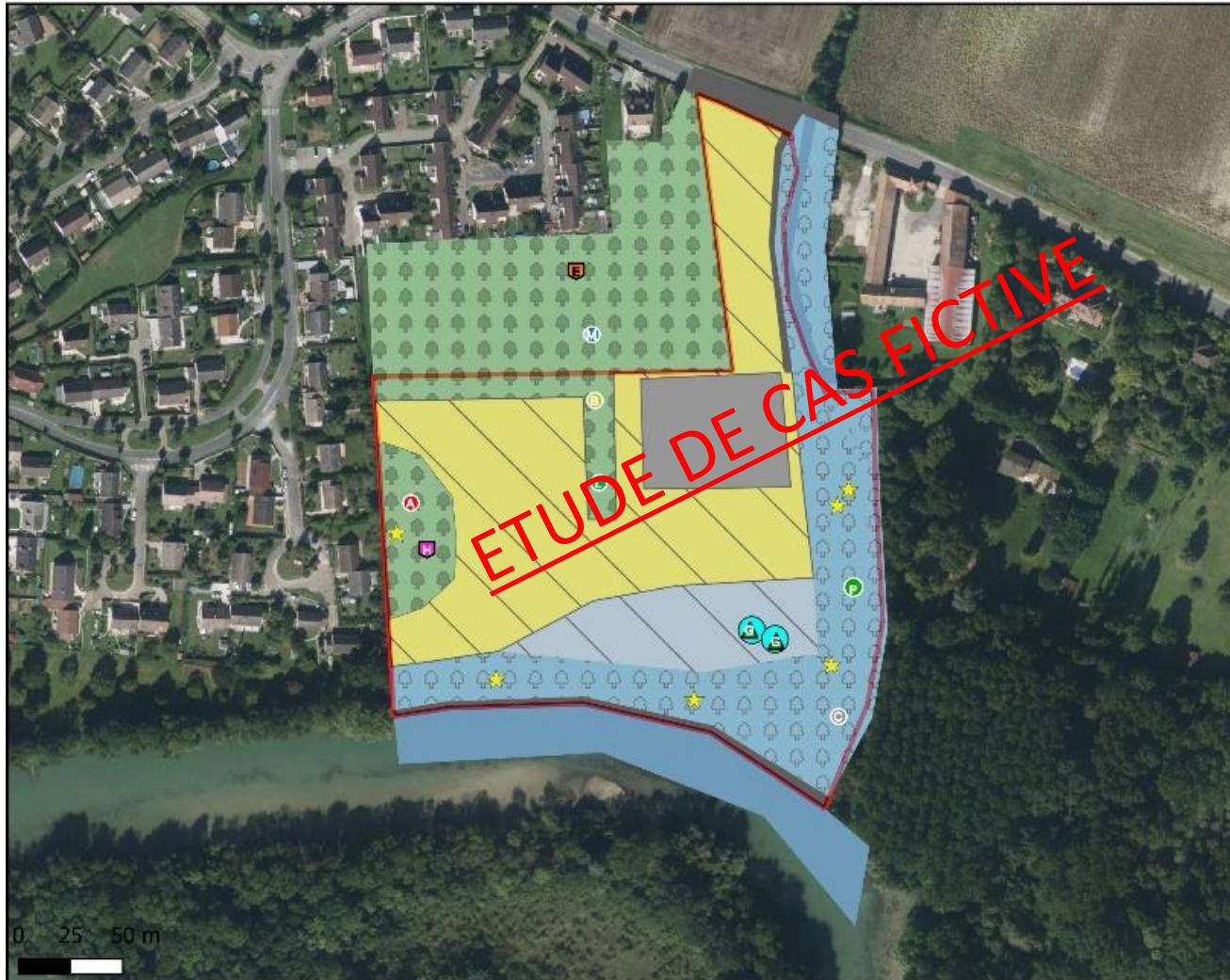


- Périmètre projet
- Zones humides
- Humide
- Non humide



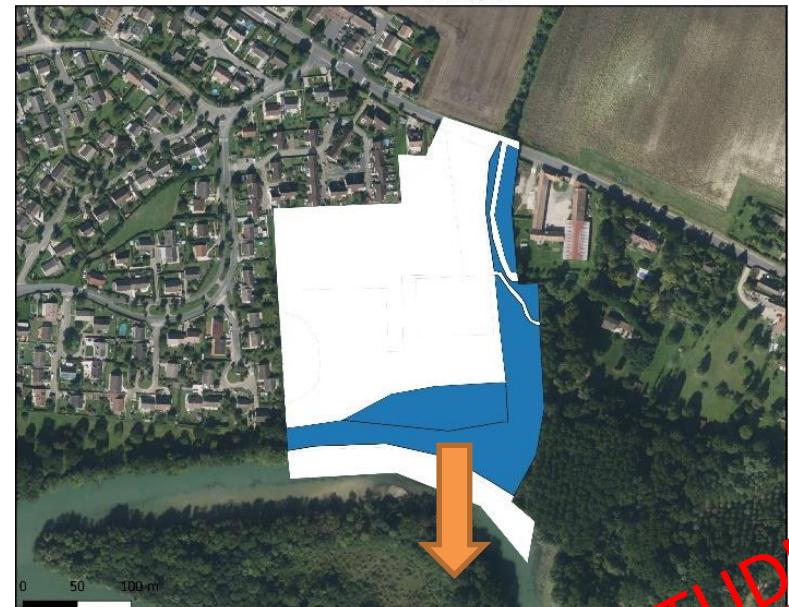
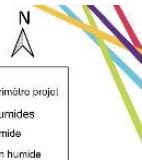
Océans : fond ©Bing

AB 2025  
Synthèse des inventaires



AB 2025  
Zones humides

MARNE et GONDOIRE  
Communauté d'agglomération



Présence d'une zone humide  
complémentaire

➤ DLE, volet ZH

**ETUDE DE CAS FICTIVE**

AB 2025  
Synthèse des inventaires

MARNE et GONDOIRE  
Communauté d'agglomération



- Périmètre projet
- ★ Gîtes potentiels
- Faune
  - Accenteur mouchet
  - Bruant jaune
  - Coucou gîte
  - Linotte mélodieuse
  - Mesange à longue queue
  - Pic épeiche
  - Ecreuil roux
  - Hérisson d'Europe
  - △ Grenouille verte
  - Mare
- Habitats naturels
  - Boisement
  - Cours d'eau
  - Parcage cultivé
  - Ripsière
  - Voile
  - Plateforme stockage imperméabilisée
  - Parcage cultivé - mouillée



Nidification dans le boisement

Nidification dans la haie

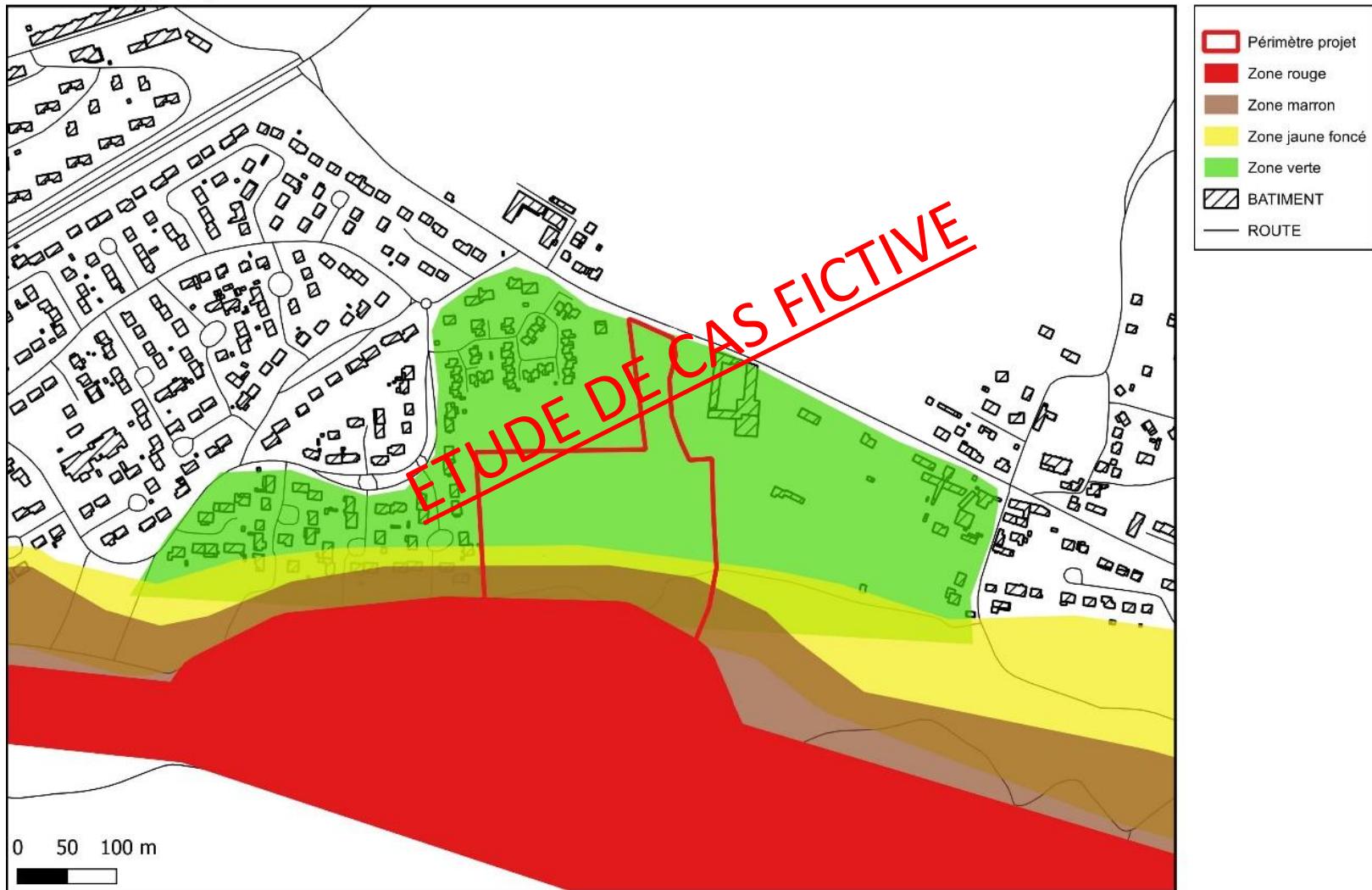
Zones de reproduction  
d'amphibiens

➤ Dérogation espèces protégées

05/01/2026

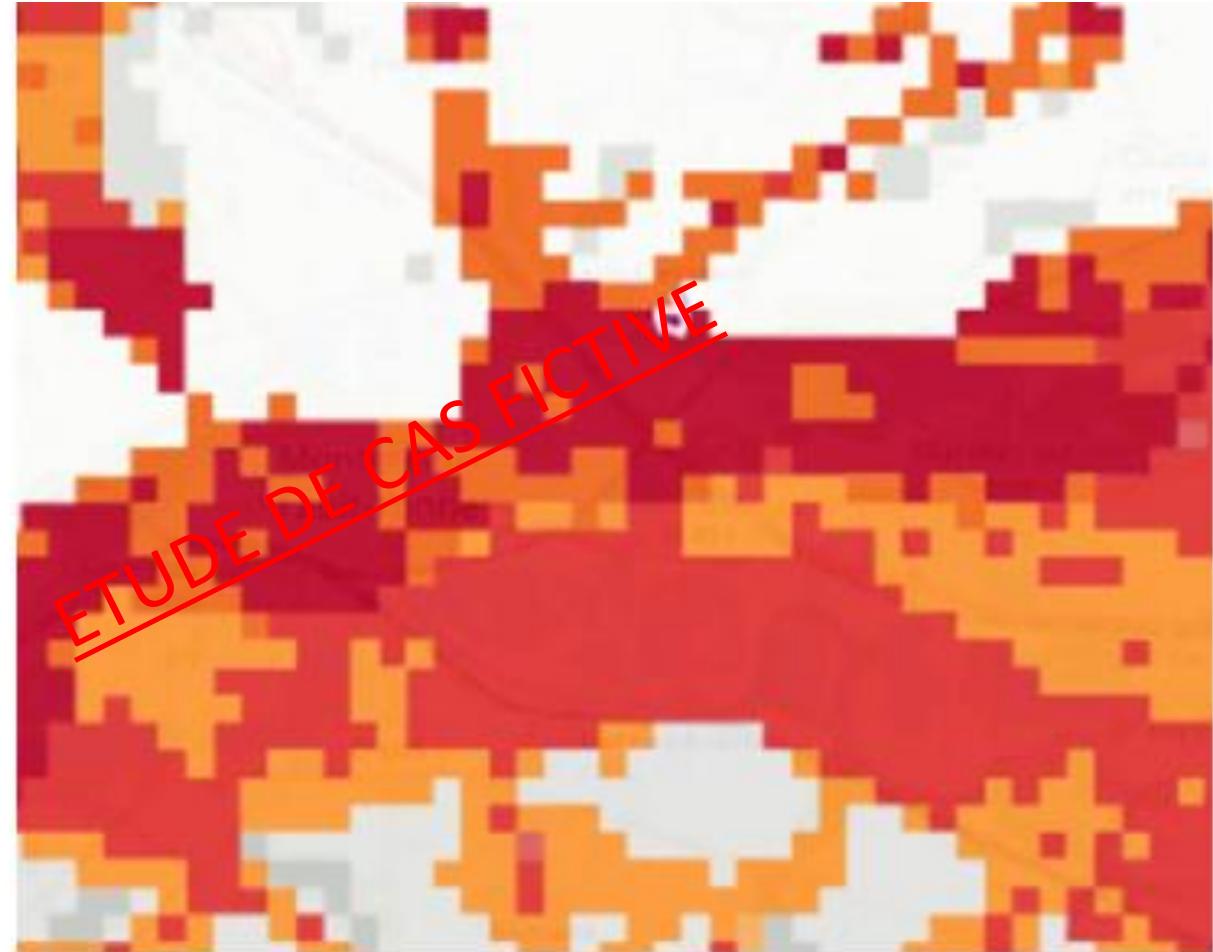
Ateliers de la biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
Zonage réglementaire du PPRI

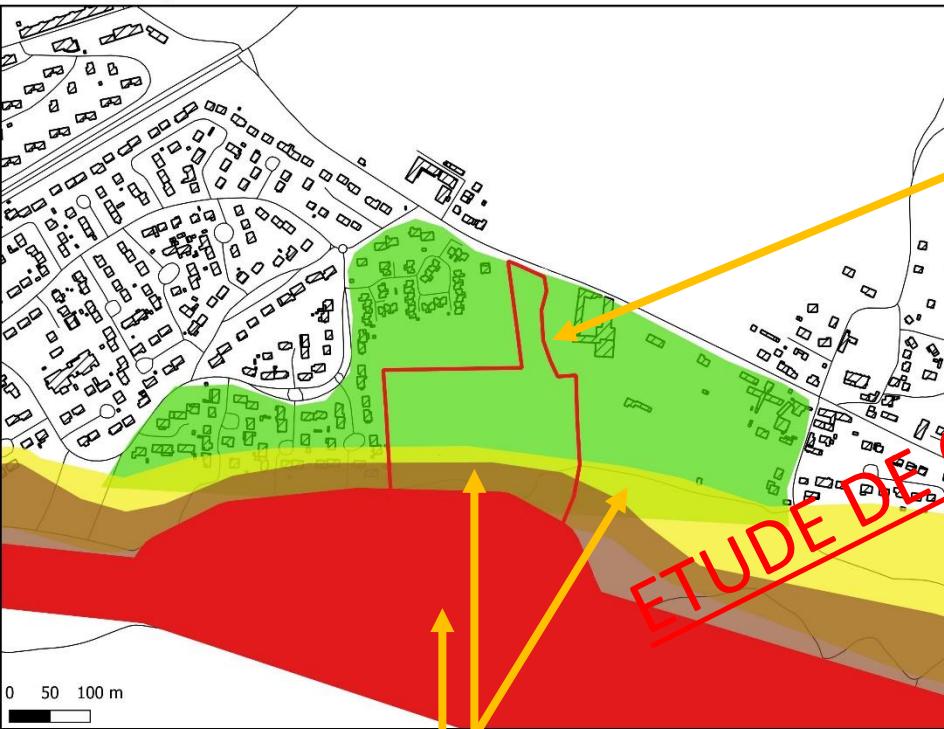
N





	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE
	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE
	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
	Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE



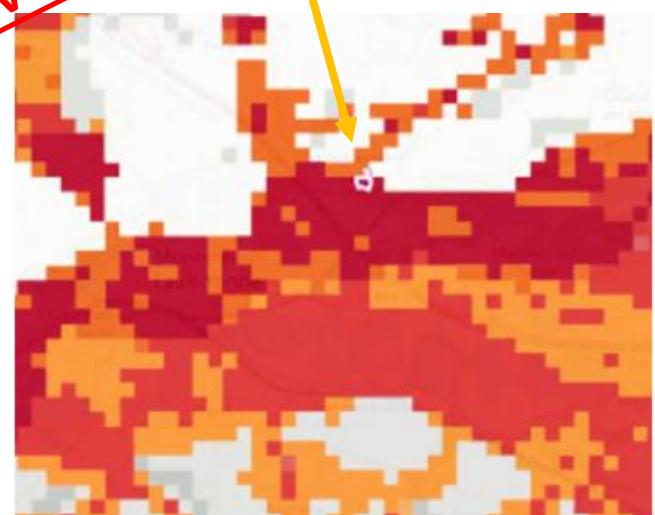


Construction d'habitations collectifs et individuels, sous-terrain interdits. Stationnements et équipements possibles en surface.

Zone verte = construction de nouveaux logements collectifs possibles ainsi de parkings souterrains

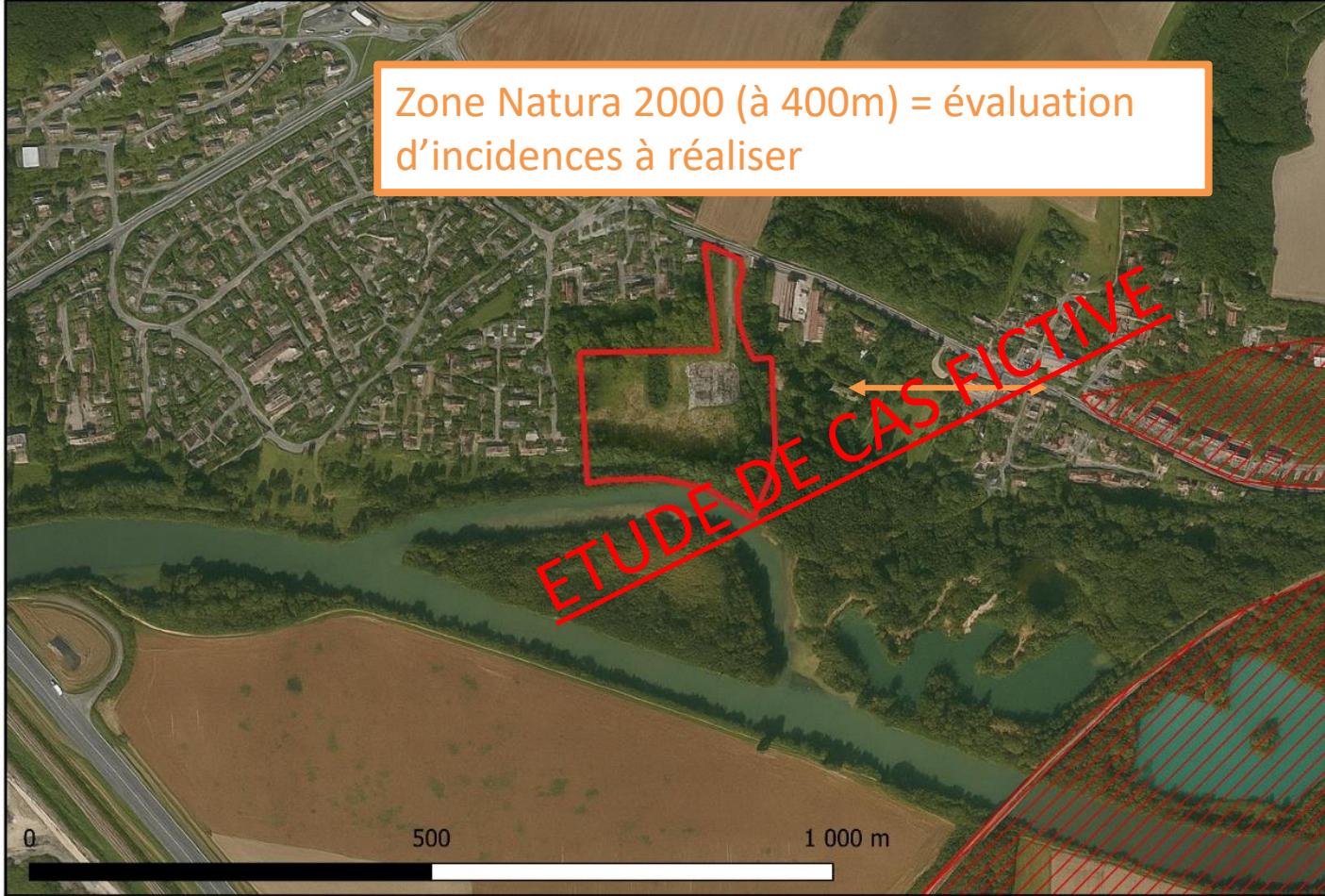
Forte probabilité de débordement de nappes,  
adapter les modalités constructives, éviter les parkings souterrains

- ETUDE DE CAS FICTIVE**
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FOIBLE
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE
  - Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FORTE
  - Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité MOYENNE
  - Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité FAIBLE
  - Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave fiabilité INCONNUE





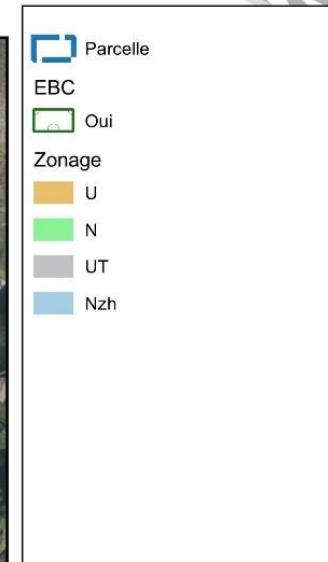
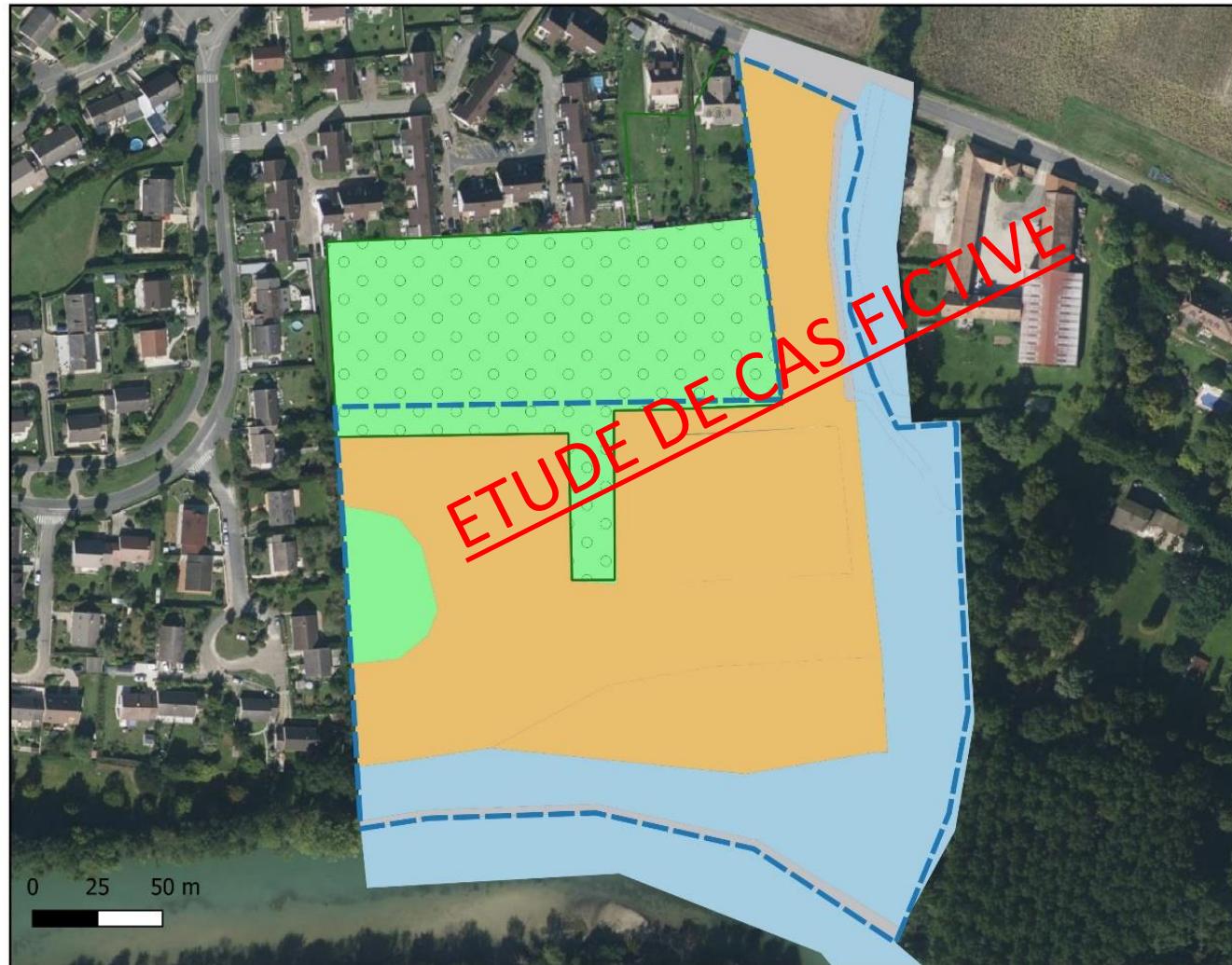
Périmètre projet  
ZPS : Zones de protection spéciale Natura 2000



- Périmètre projet
- ZPS : Zones de protection spéciale Natura 2000
-

Ateliers de la biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
PLU - Règlement graphique

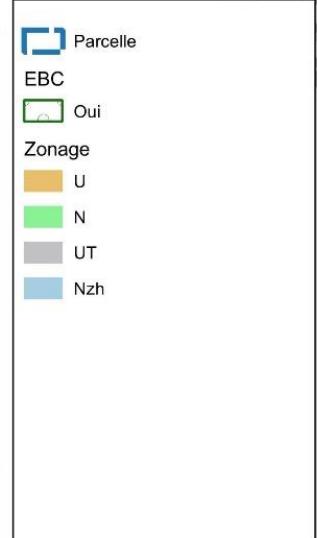
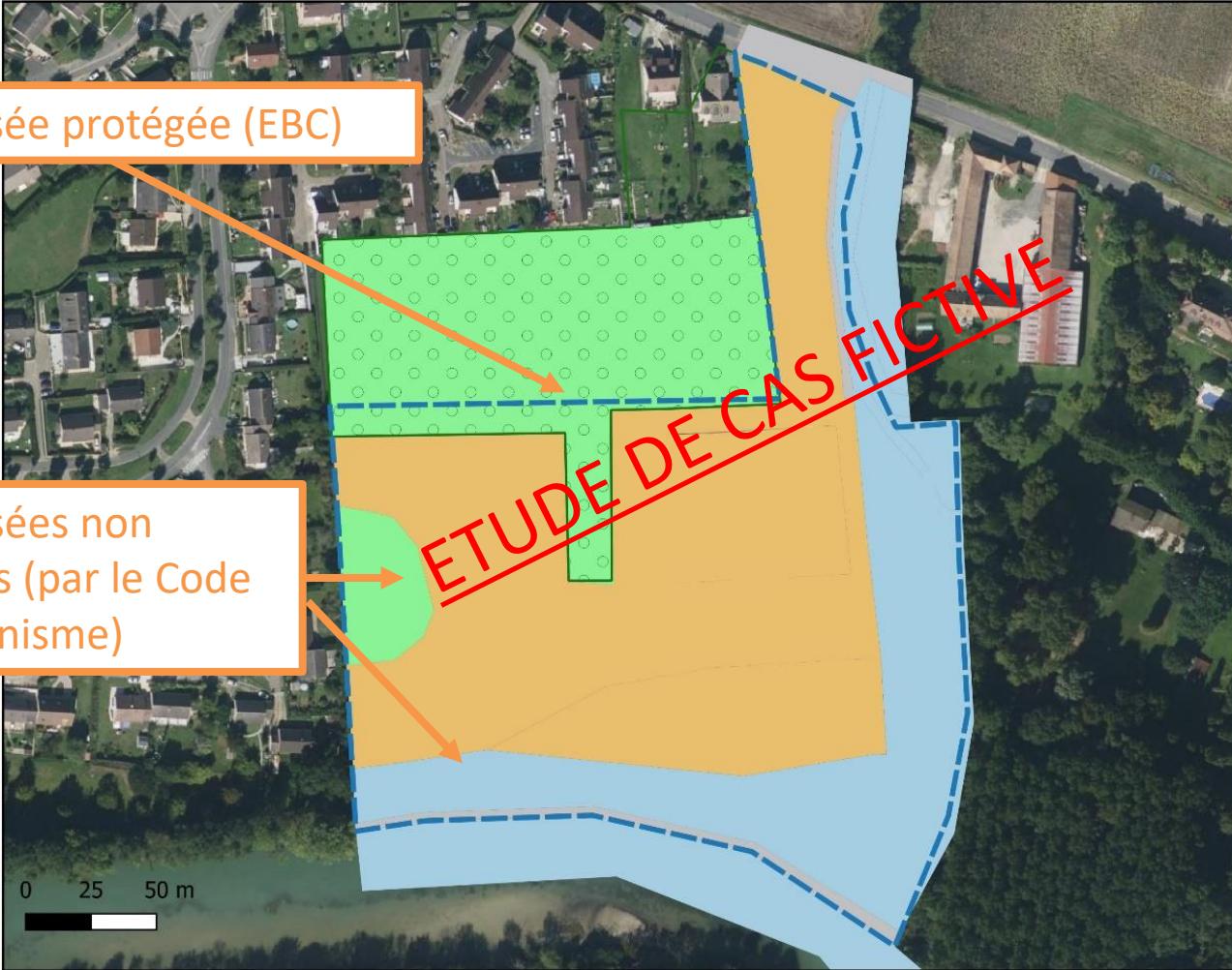
N



Ateliers de la biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
PLU - Règlement graphique

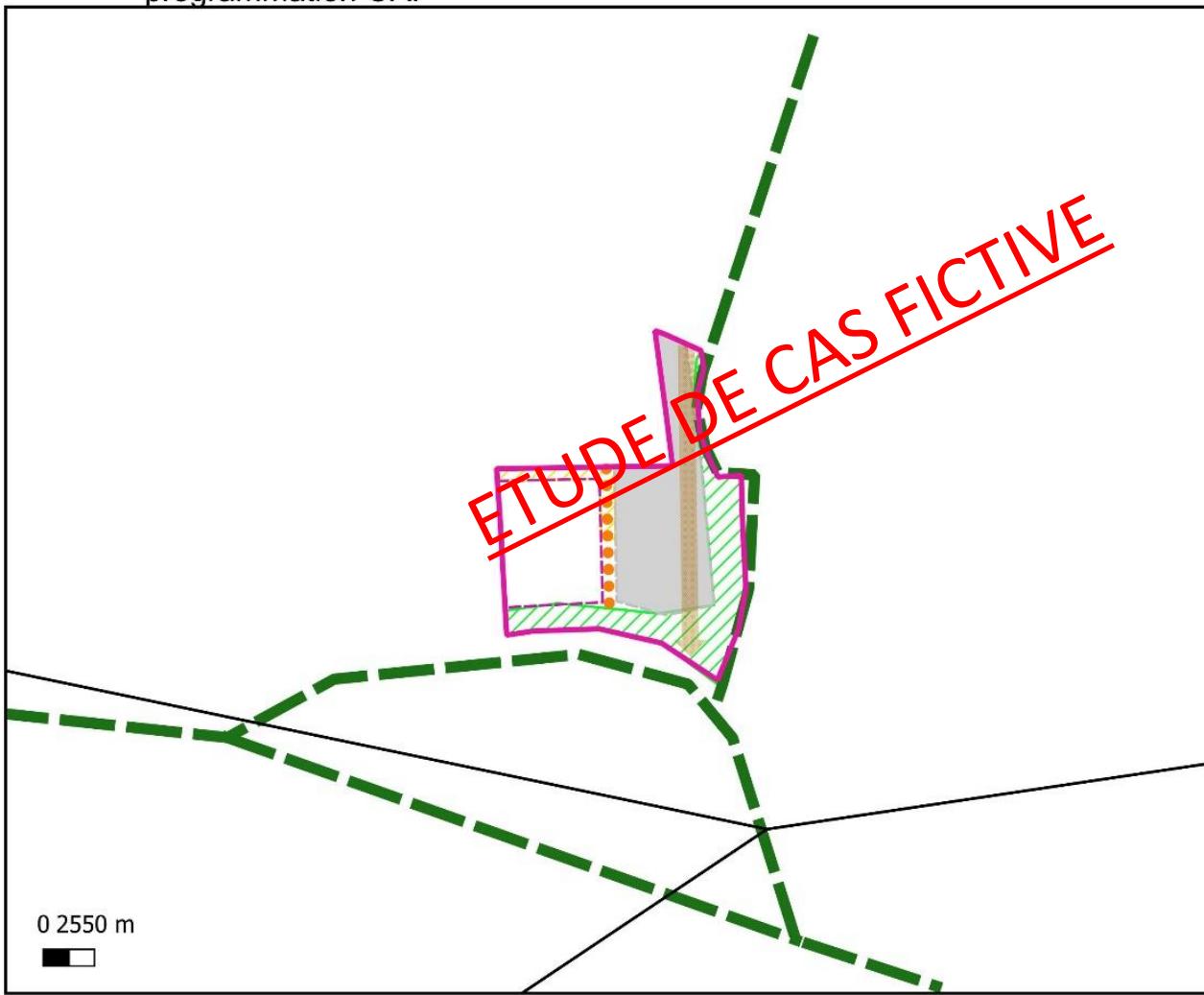
N

Zone boisée protégée (EBC)

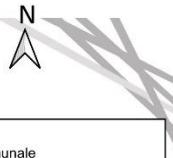


Ateliers de la biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
Orientations d'aménagement et de  
programmation OAP

N



- [White square] Limite communale
- [Pink square] Périmètre de l'OAP
- [Yellow arrow] Aménager une voie d'accès paysagère à la Marne
- [Green line] Préserver les corridors écologiques
- [Orange dots] Valoriser et prolonger la haie
- [Purple dashed box] Développer de nouveaux équipements
- [Yellow diagonal lines] Espace boisé classé
- [Green diagonal lines] Préserver les espaces boisés
- [Grey shaded area] Aménager une zone résidentielle avec logements collectifs et individuels



- Limite communale
- Périmètre de l'OAP
- ➡ Aménager une voie d'accès paysagère à la Marne
- Préserver les corridors écologiques
- Valoriser et prolonger la haie
- Développer de nouveaux équipements
- Espace boisé classé
- Préserver les espaces boisés
- Aménager une zone résidentielle avec logements collectifs et individuels

## Principes à intégrer

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

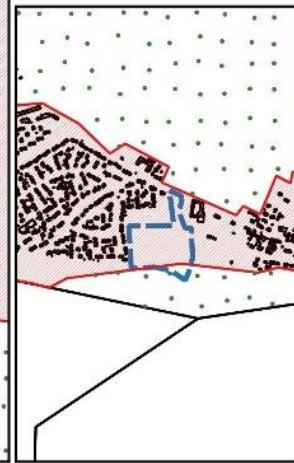
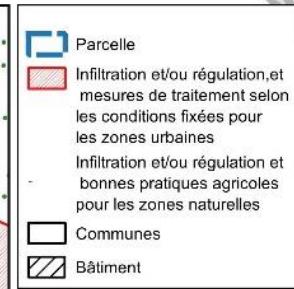
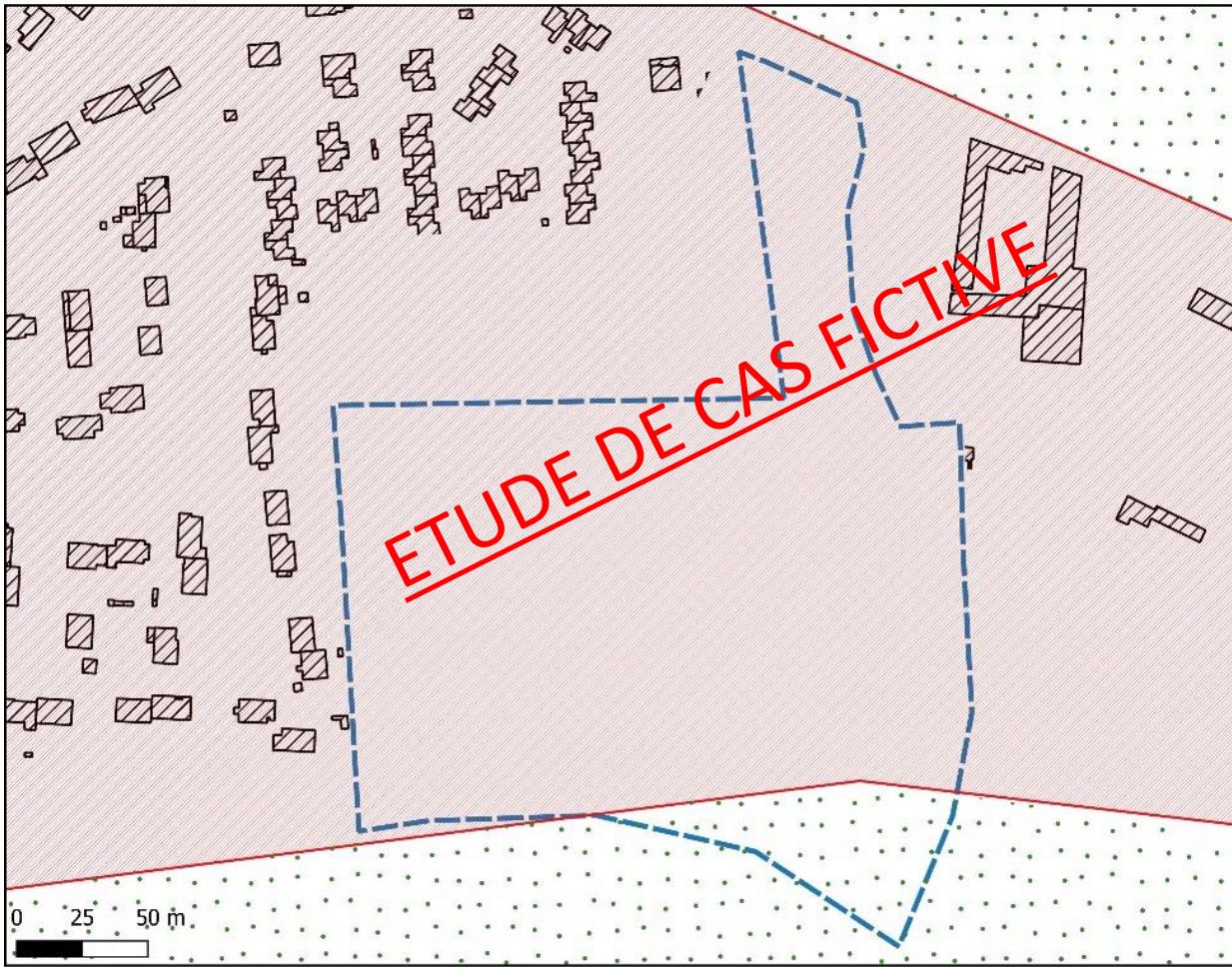
- Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine : il s'agira à travers les volumes, l'implantation et l'emploi des matériaux de s'assurer de l'intégration de l'ensemble de l'opération dans le tissu urbain environnant en valorisant la ruralité de la commune ;
- Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales : les installations devront permettre une articulation optimale entre les stationnement résidentiels et ceux associés aux équipements ainsi qu'à l'accès à la Marne. Elles devront garantir l'accès pour tous aux terrains et à la Marne ;
    - o Il s'agira de créer une voie d'accès au secteur afin de desservir les nouvelles constructions, l'entrée devra être paysagère.
    - o Cette voie sera doublée d'une liaison douce permettant de rejoindre les différents bâtiments et espaces du secteur en toute sécurité.
    - o Le site devra prévoir un espace dédié au stationnement afin de répondre aux besoins liés aux logements créés, équipements et à l'accès à la Marne.
  - Concevoir une insertion paysagère et écologique :
    - o Les voies d'accès et le front de rue devront faire l'objet d'un traitement paysager ;
    - o Un espace vert collectif de convivialité et d'échanges devra être aménagé à proximité de la Marne. Les arbres existants devront être conservés autant que possible.
    - o La fonctionnalité des milieux naturels existants et des trames écologiques devra être préservée autant que possible.
    - o Les principes du développement durable devront également être pris en compte.

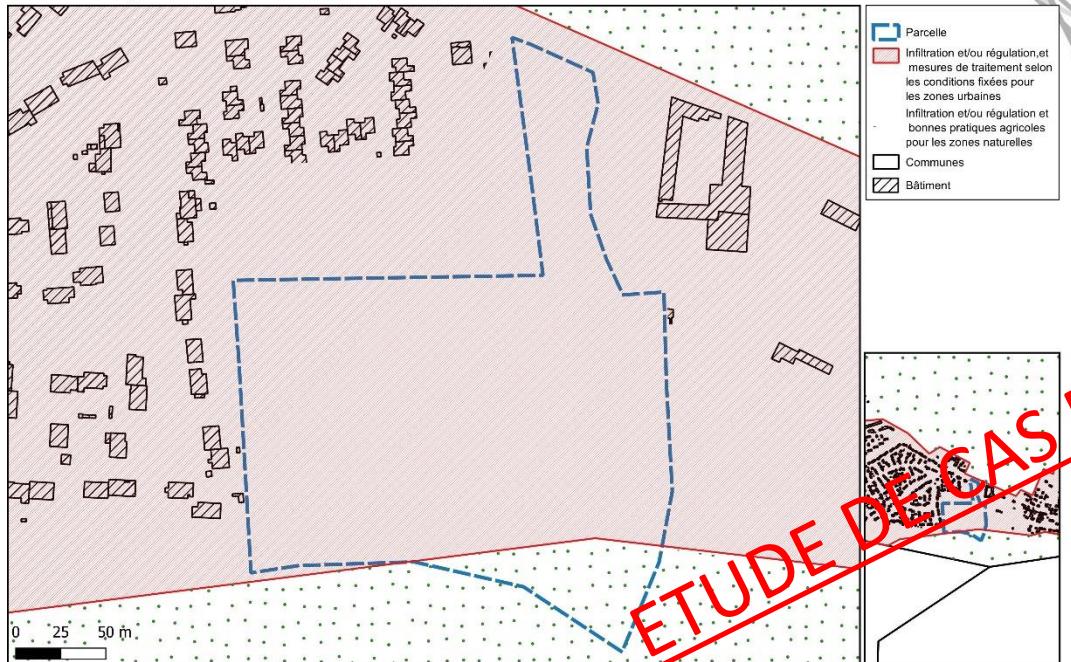
**ETUDE DE CAS FICTIVE**

0 2550 m

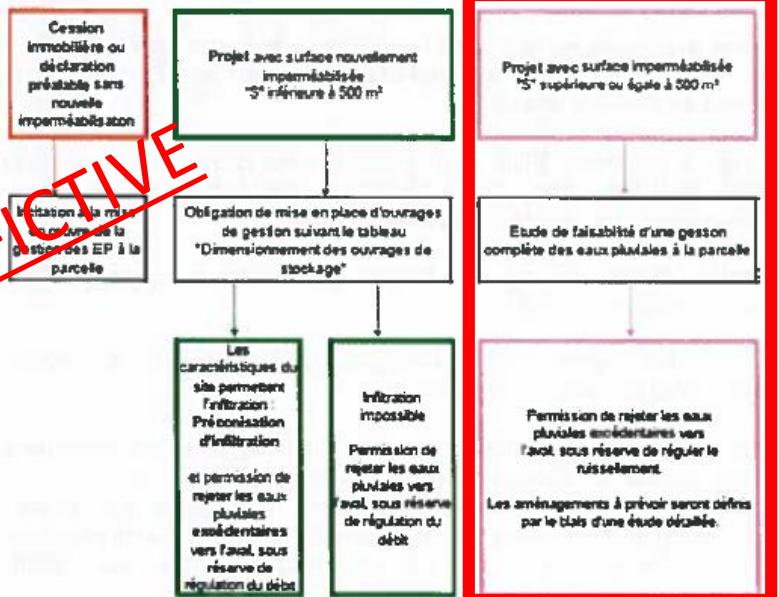
Ateliers de la biodiversité et de la  
transition écologique 2025  
Zonage des eaux pluviales

N





Source : CC du 27-05-2019



Etude détaillée à prévoir

## Partie 6

# Conception d'un plan masse simplifié

## Partie 7

**Quelles procédures réglementaires découlent de nos choix d'aménagement ?**



## Envergo : la réglementation environnementale pour les projets de construction et d'aménagement

**Vous êtes porteur d'un projet en phase initiale ?**

Lotisseurs   Promoteurs   Géomètres   Architectes

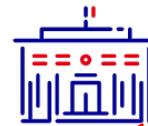
Planifiez vos études et procédures en ne manquant aucune obligation légale.

En un clic et anonymement obtenez :

- Les réglementations environnementales auxquelles votre projet est soumis : loi sur l'eau, Natura 2000, cas par cas...
- Les études à mener
- Les procédures administratives à suivre, en plus du dépôt de permis de construire ou d'aménager

↓ Simuler un projet

Durée : 30 secondes



**Vous êtes en service ADS et instruisez un projet de PC ou de PA ?**

Instructeurs ADS

Déterminez si le projet est soumis à une réglementation environnementale.

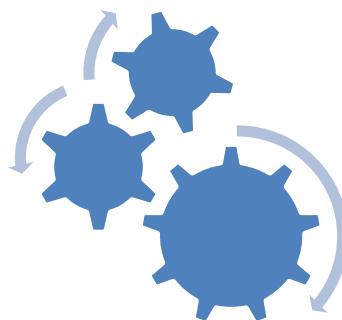
- Nos chargés d'études examinent le projet
- Un avis vous est rendu sous 72h ouvrées
- En option : Nous notifions directement le porteur de projet avec un avis réglementaire du Ministère de la Transition Écologique
- Nous accompagnons le porteur de projet dans la compréhension de ses obligations.

Demander un avis réglementaire →

<https://envergo.beta.gouv.fr/simulateur/formulaire/>

Adresse	Saint-Germain-Laval (77)
Surface nouvellement impactée par le projet	20 407 m <sup>2</sup> Bâti, voirie, espaces verts, remblais et bassins — temporaires et définitifs
Surface impactée totale, y compris l'existant	20 407 m <sup>2</sup> Bâti, voirie, espaces verts, remblais et bassins — temporaires et définitifs
Emprise totale au sol, y compris l'existant	5 068 m <sup>2</sup> Projection verticale du volume de la construction. Cumul autorisé depuis le 16 mai 2017.
Surface de plancher totale, y compris l'existant	Inférieure à 10 000 m <sup>2</sup> Cumul autorisé depuis le 16 mai 2017.
Le projet constitue-t-il une opération d'aménagement ?	Oui (Tout ensemble de constructions et travaux soumis à plusieurs permis de construire ou d'aménager, par exemple création d'une ZAC ou d'un lotissement)
Surface du terrain d'assiette du projet	44 377 m <sup>2</sup> Ensemble des parcelles cadastrales concernées par le projet
Route publique	Moins de 10 km Construction ou élargissement d'une route publique, ou rétrocession d'une voie privée au domaine public
Voie privée	Aucune ou moins de 3 km
Piste cyclable ou voie verte	Aucune ou moins de 10 km
Type de stationnement	Mixte public-privé (au moins un emplacement est ouvert au public)
Nombre total d'emplacements	50 ou plus Somme des emplacements privés et publics. Cumul autorisé après le 16 mai 2017
Type d'équipement	Équipement sportif
Capacité d'accueil	0 à 999 personnes

ETUDE DE CAS FICTIVE



## Réglementations environnementales

Loi sur l'eau

**SOUMIS**

[Aller au détail ↓](#)

Règlement de SAGE

**NON SOUMIS**

[Aller au détail ↓](#)

Évaluation environnementale

**CAS PAR CAS**

[Aller au détail ↓](#)

Natura 2000

**SOUMIS**

[Aller au détail ↓](#)

Autres (non prises en charge) :

- Alignement d'arbres
- Autorisation au titre des sites classés ;
- Dérogation espèces protégées
- Dossier de défrichement (Code forestier, > 0,5 ha) ;
- ...

## Partie 8

**La commande est-elle réalisable dans le temps imparti ?**

# Expertise

05/01/2026



Plus d'infos sur  
[www.marneetgondoire.fr](http://www.marneetgondoire.fr)



Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire  
1 rue de l'Etang • 77600 Bussy-Saint-Martin  
[www.marneetgondoire.fr](http://www.marneetgondoire.fr)



Marne et Gondoire Agglo