

ATELIERS DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE 2025

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

Partie 1

La commande

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



ETUDE DE CAS FICTIVE



Périmètre projet
 Forêts
 Camping
 Eau
 Carrières, décharges et chantiers

Créalis : ur-topographique - @Berg : MOS 2021 - @JPR

- **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 privés.

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
- Equipe projet
- Identification des parties prenantes

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, SEPR/274 portant définition des cours d'eau de Seine et Marne ...
	Eau potable : Atlasanté, 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,

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

Relevés topographiques

Bilan carbone

Etude acoustique

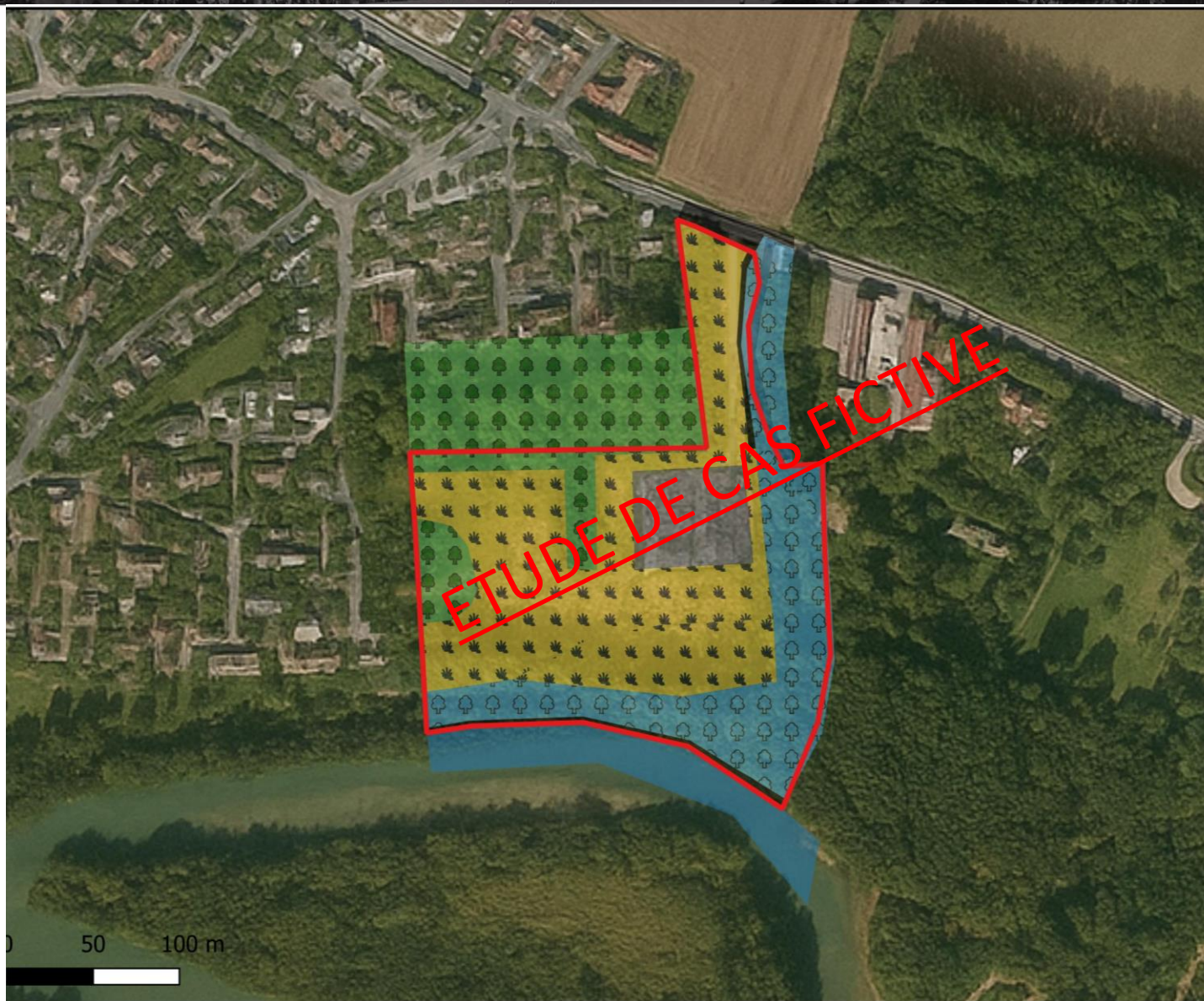
Etude lumière

ETUDE DE CAS FICTIVE

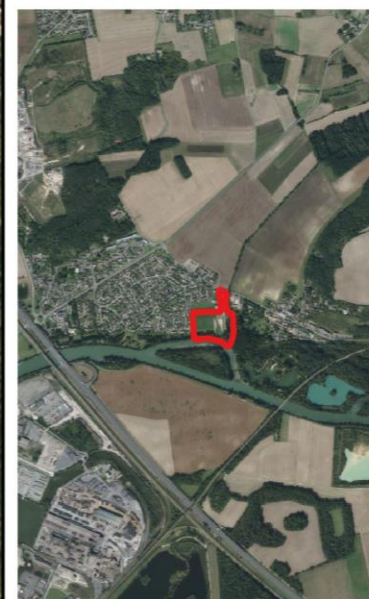
➔ Identifier les contraintes et aspects structurants à intégrer avant de se lancer dans la conception du projet puis dans la réalisation des dossiers techniques et réglementaires.

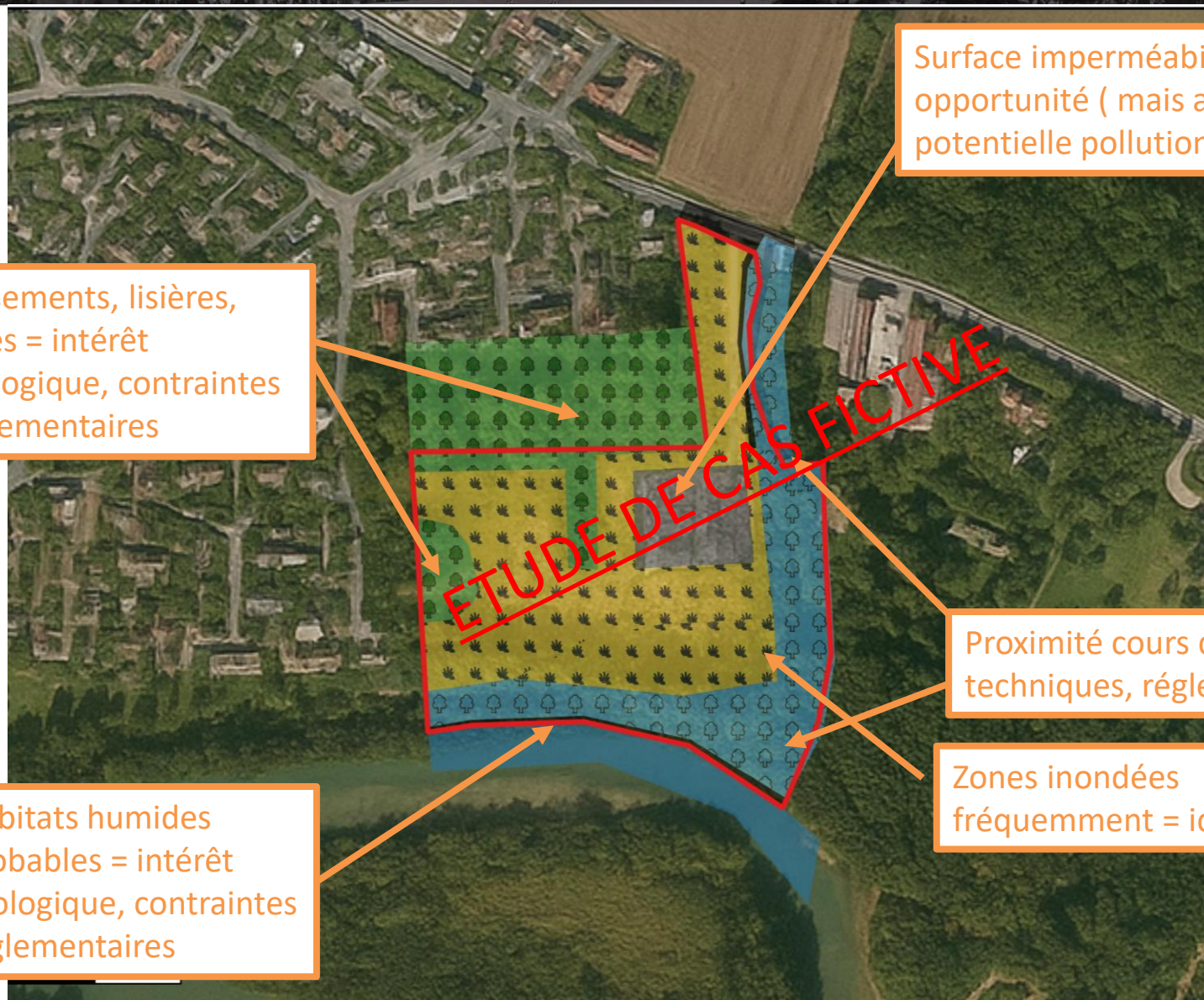
Partie 5

**Présentation de quelques informations
recueillies**



- Périmètre projet
- Habitats naturels**
- Boisement
- Cours d'eau
- Prairie en friche
- Ripisylve
- Voirie
- Plateforme stockage imperméabilisée





Surface imperméabilisée (stockage) = opportunité (mais attention à la potentielle pollution des sols)

- Prairie en friche
- Ripisylve
- Voirie
- Plateforme stockage imperméabilisée

Boisements, lisières, haies = intérêt écologique, contraintes réglementaires

Proximité cours d'eau = contraintes techniques, réglementaires

Habitats humides probables = intérêt écologique, contraintes réglementaires

Zones inondées fréquemment = idem

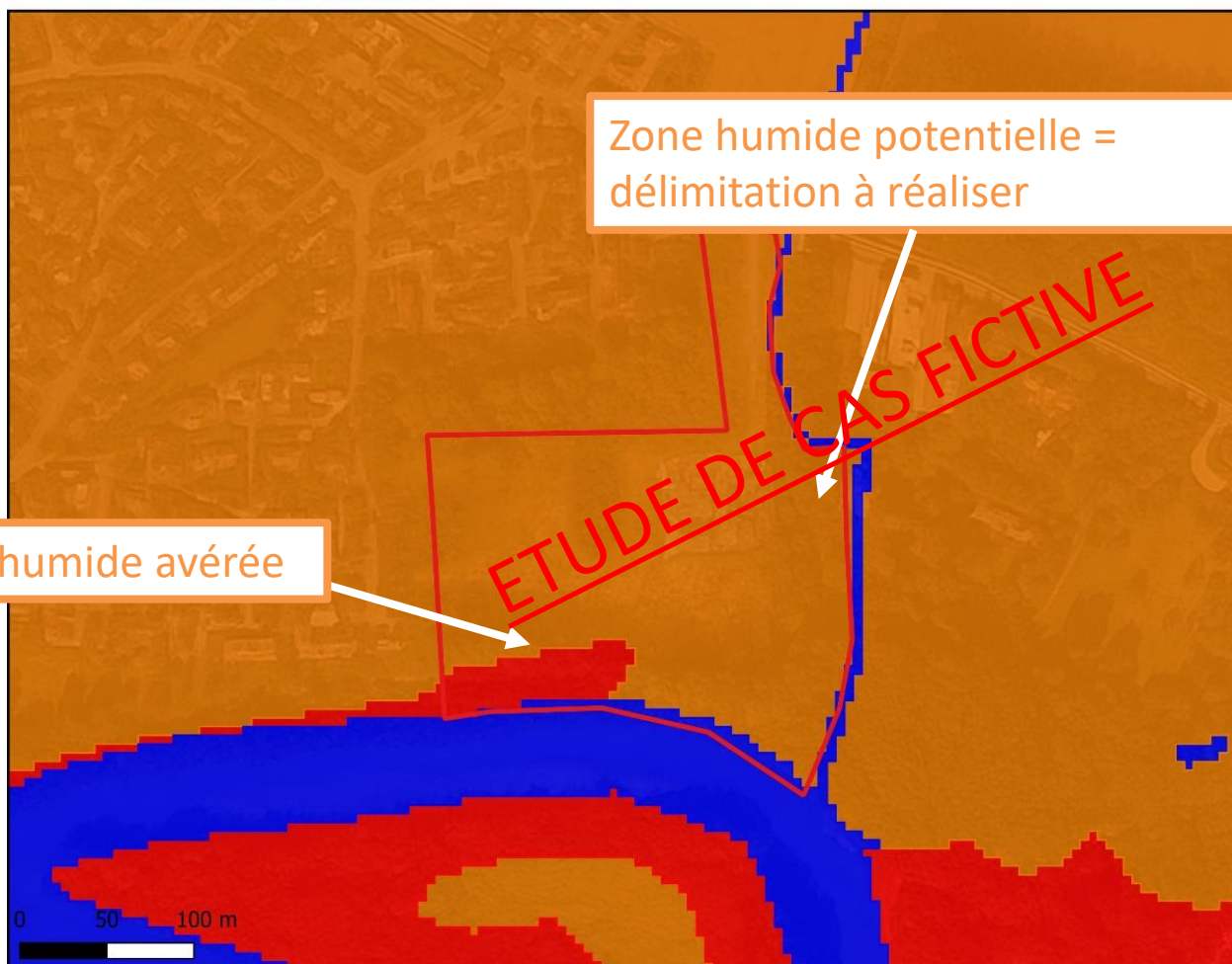


Ateliers de la Biodiversité et de la
transition écologique 2025
Alerte zones humides



	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





	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

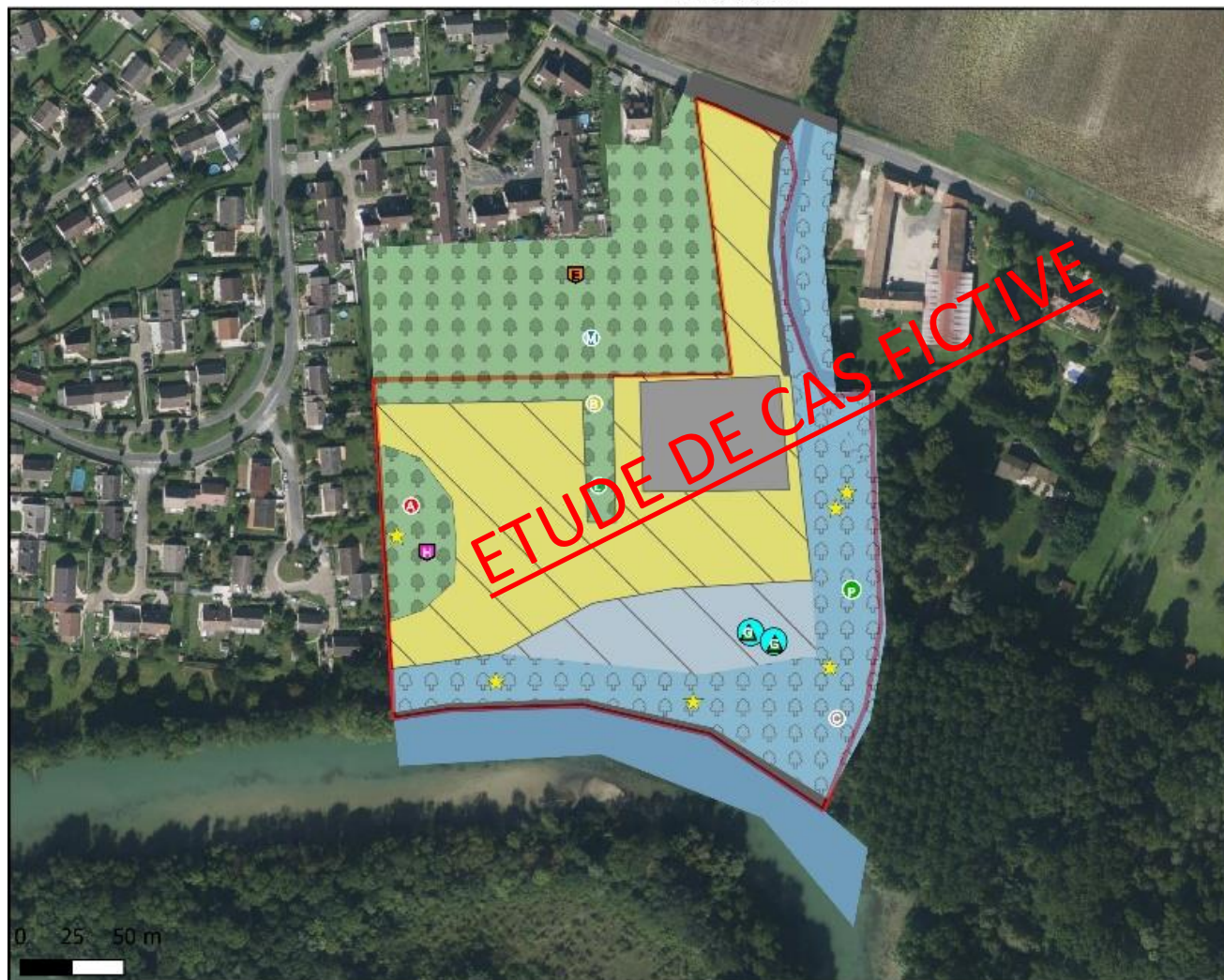


AB 2025
Zones humides

MARNEetGONDOIRE
communauté d'agglomération



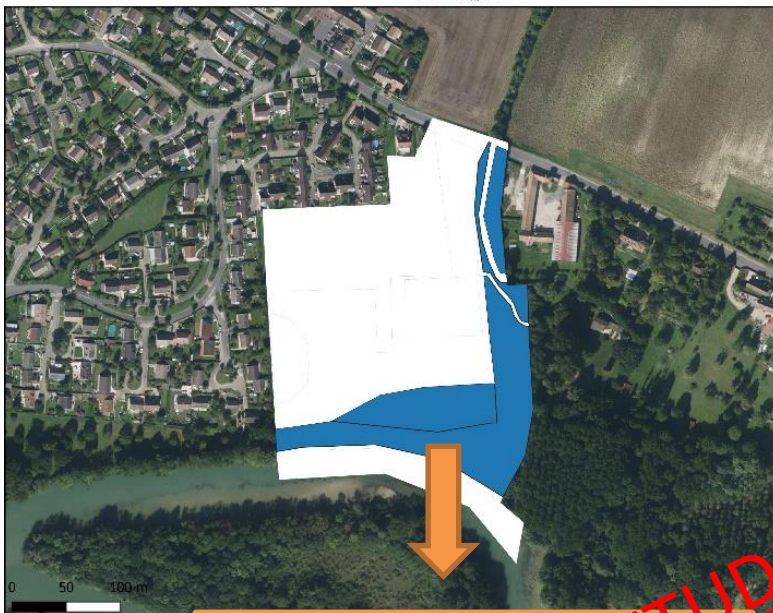
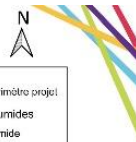
AB 2025
Synthèse des inventaires



- Périmètre projet
- ★ Gîles potentiels
- Faune**
- A Accenteur mouchet
- B Bruant jaune
- C Coucou gris
- D Linotte mélodieuse
- E Mesange à longue queue
- F Pic épeiche
- G Ecurieux roux
- H Hérisson d'Europe
- I Grenouille verte
- J Mare
- Habitats naturels**
- Boisement
- Cours d'eau
- Parcelle cultivée
- Ripisylve
- Voirie
- Plateforme stockage imperméabilisée
- Parcelle cultivée - mouillères

AB 2025
Zones humides

MARNEetGONDOIRE
Communauté d'agglomération



Présence d'une zone humide complémentaire

➤ DLE, volet ZH

Nidification dans le boisement

Nidification dans la haie

AB 2025
Synthèse des inventaires

MARNEetGONDOIRE
Communauté d'agglomération



Arbres gîtes potentiels

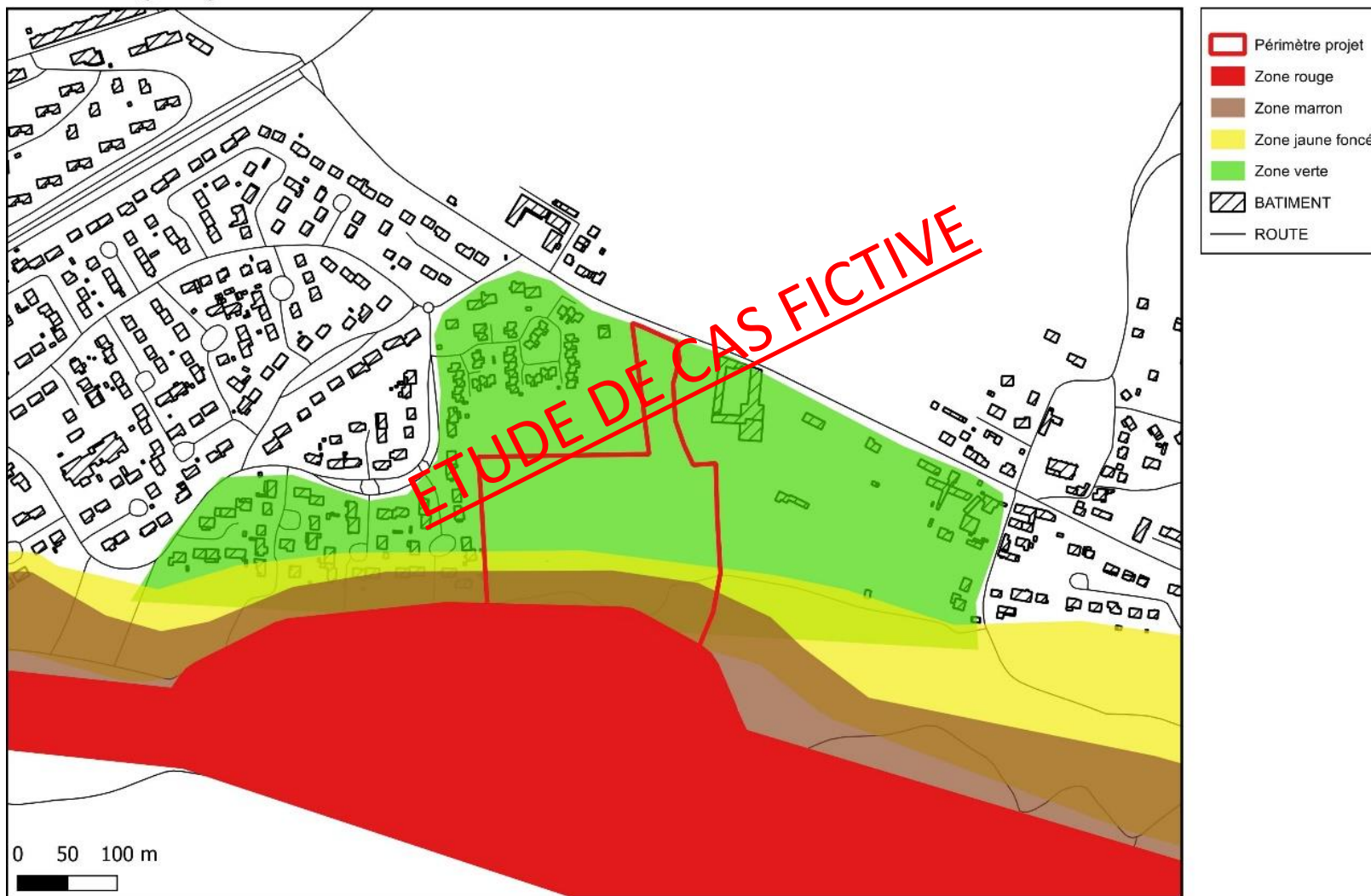
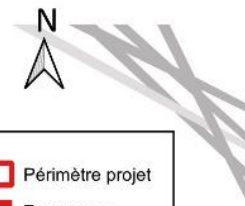
Zones de reproduction
d'amphibiens

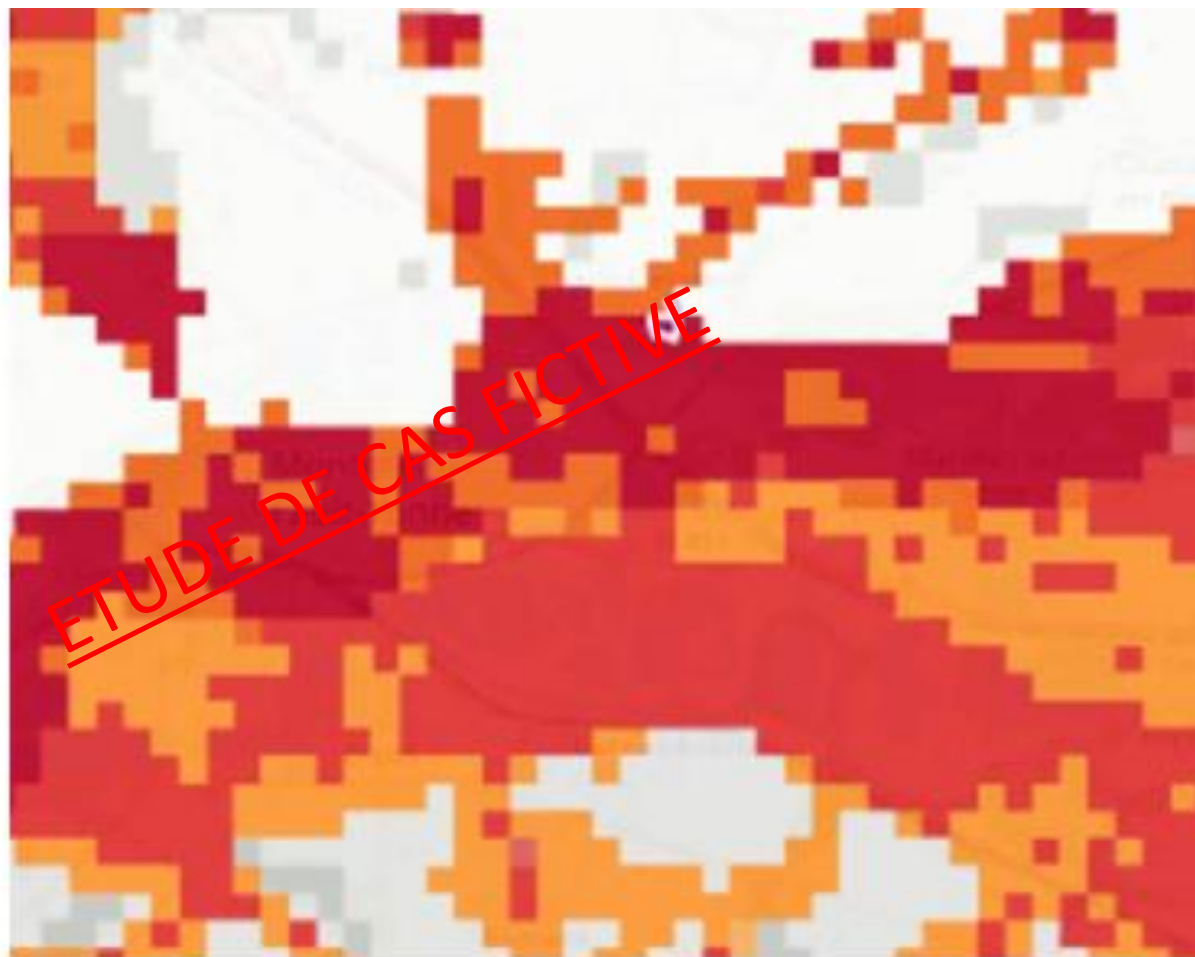
➤ Dérogation espèces protégées

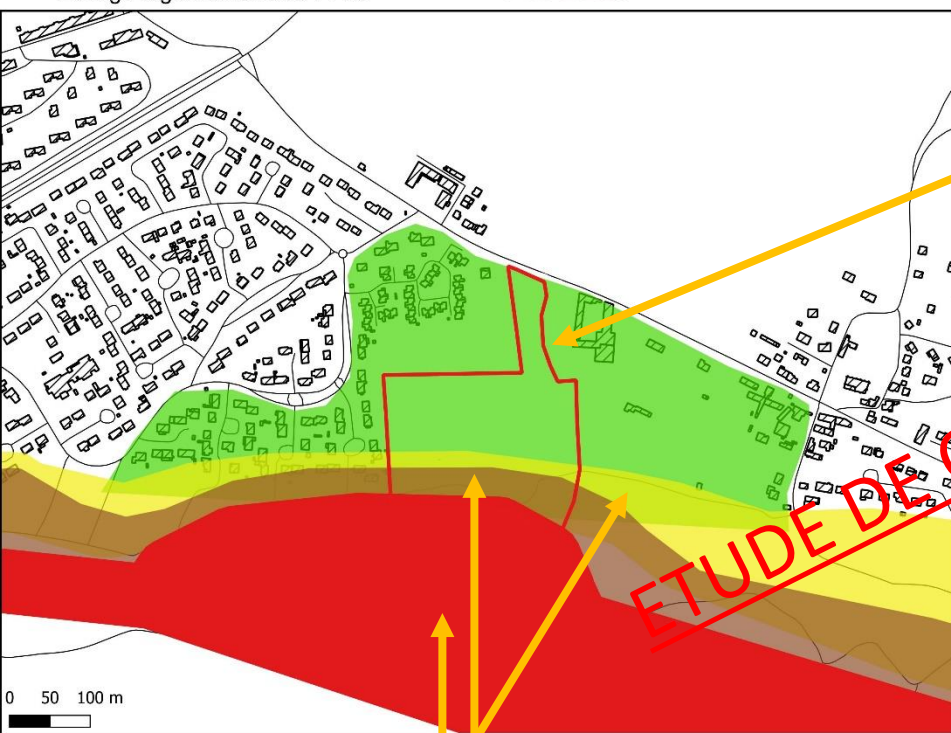
05/01/2026

ETUDE DE CAS FICTIVE

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





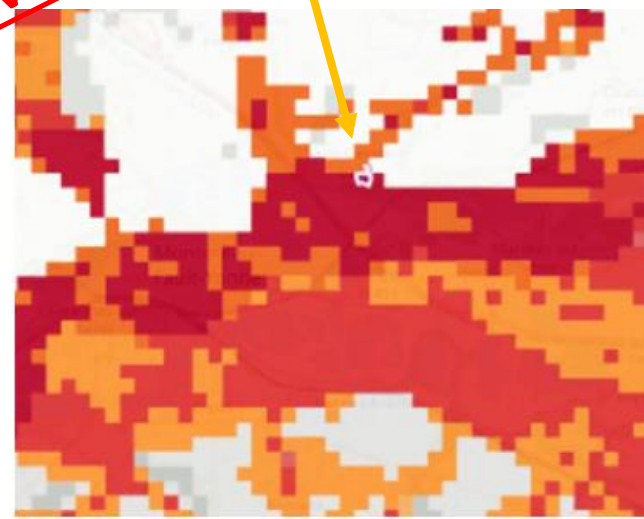


Zone verte = construction de nouveaux logements collectifs possibles ainsi de parkings souterrains

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

ETUDE DE CAS INJECTIVE

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes : fiabilité FORTE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes : fiabilité MOYENNE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes : fiabilité FAIBLE
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes : 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.



Périmètre projet

ZPS : Zones de protection
spéciale Natura 2000



Zone Natura 2000 (à 400m) = évaluation
d'incidences à réaliser

 Périmètre projet

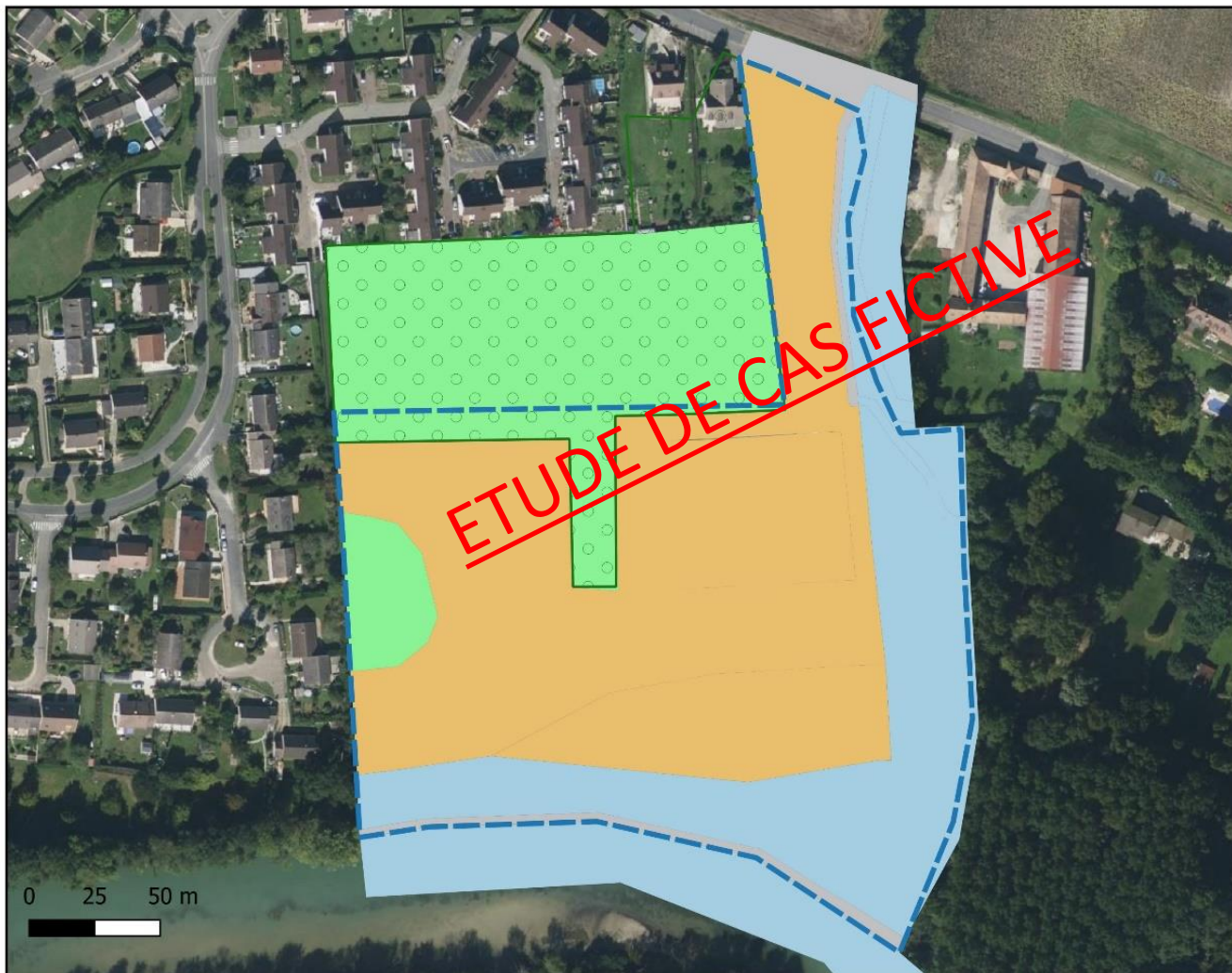
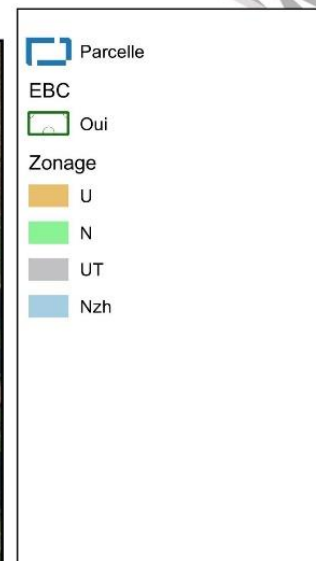
ZPS : Zones de protection
spéciale Natura 2000






ETUDE DE CAS FICTIVE

0 500 1 000 m

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





-  Parcelle
- EBC**
-  Oui
- Zonage**
-  U
-  N
-  UT
-  Nzh

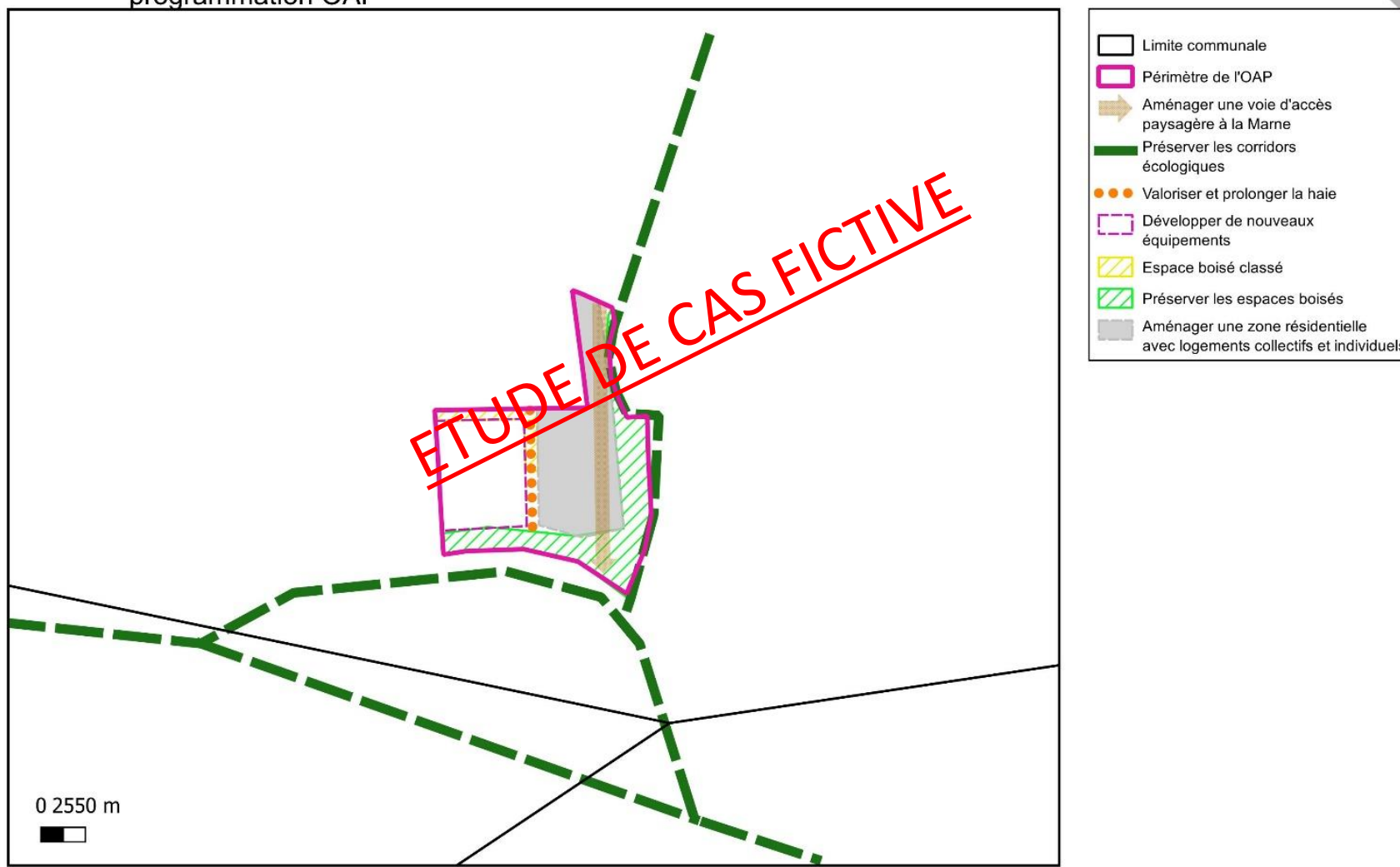
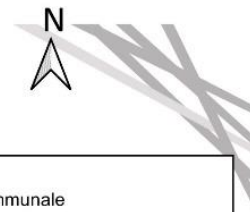
Zone boisée protégée (EBC)

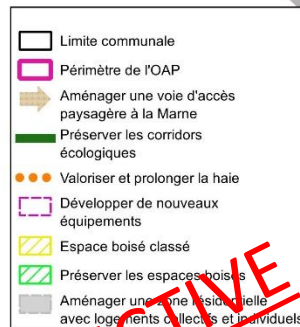
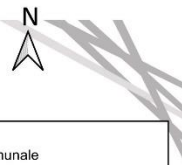
Zone boisées non
protégées (par le Code
de l'Urbanisme)

ETUDE DE CAS FICTIVE

0 25 50 m

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





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 ;

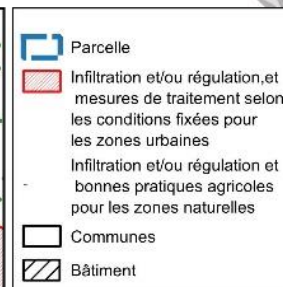
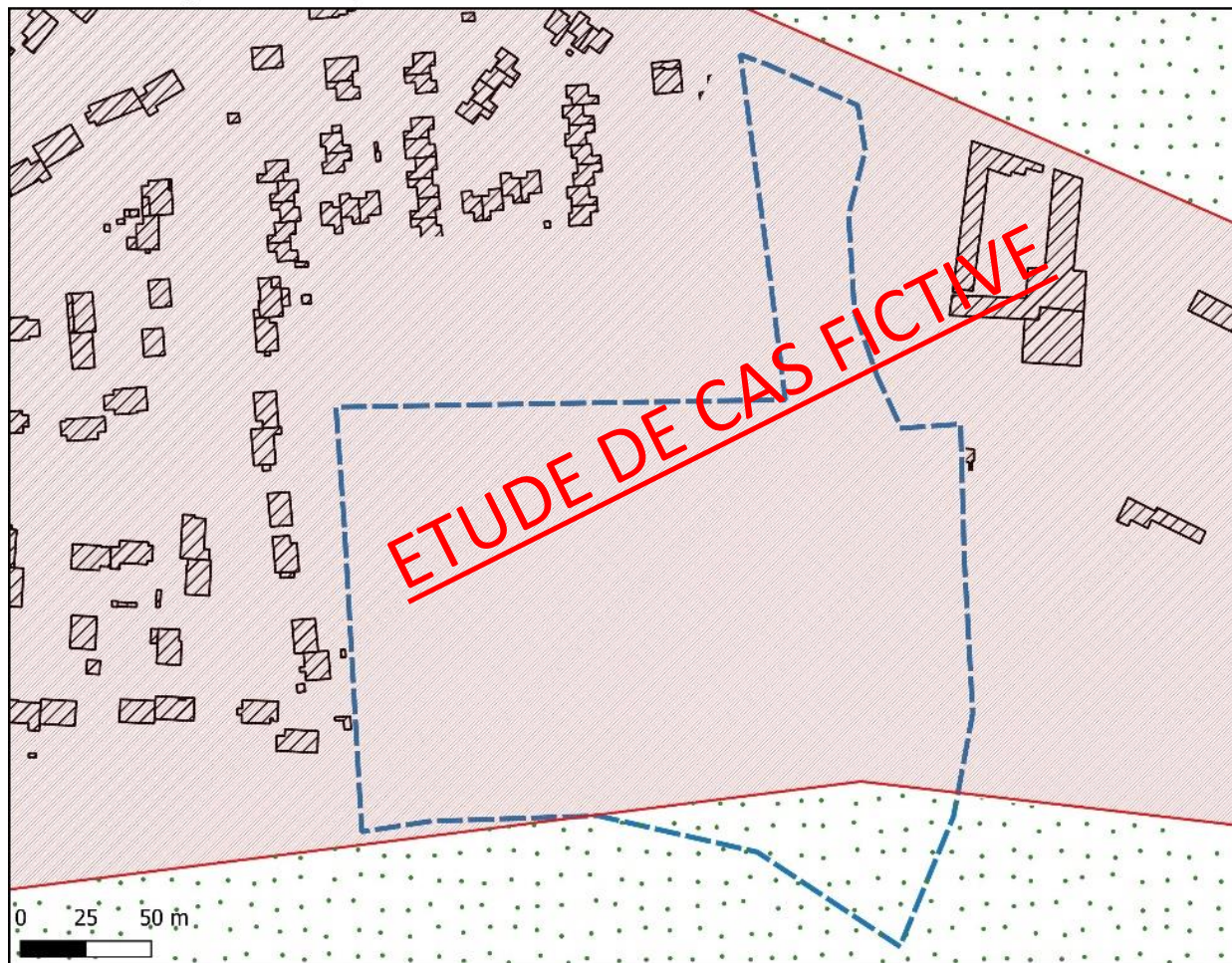
- Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales : les installations devront permettre une articulation optimale entre les stationnement résidentiels et ceux associés aux équipements ainsi qu'à l'accès à la Marne. Elles devront garantir l'accès pour tous 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.

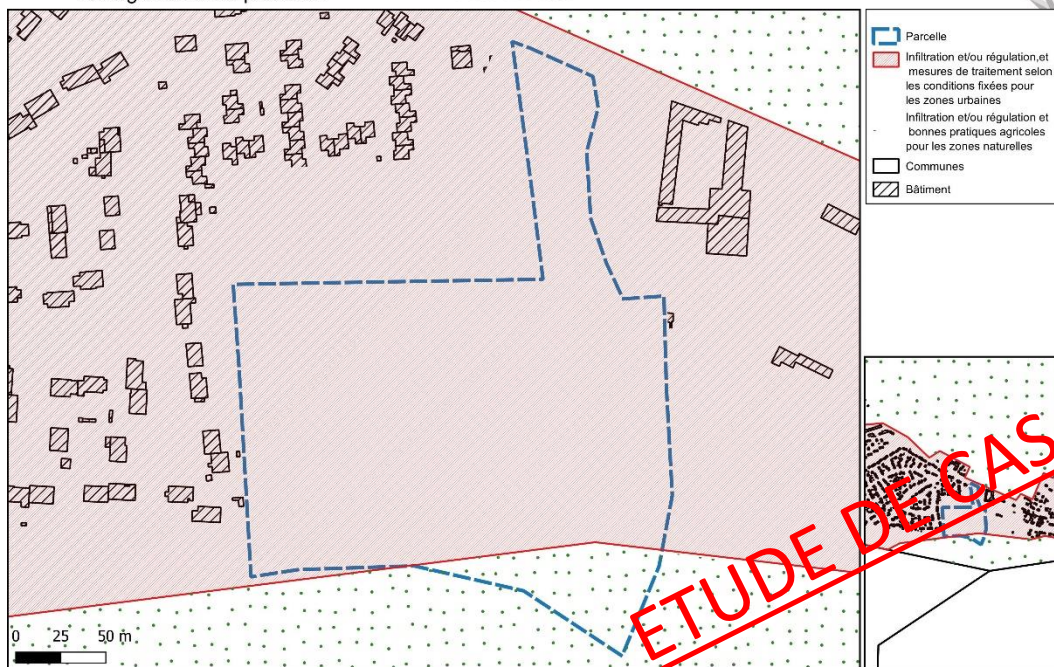
0 2550 m



ETUDE DE CAS ECTIVE

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





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

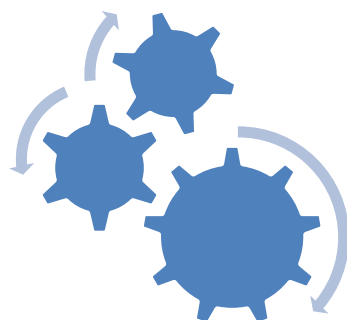
Déterminez si le projet est soumis à une
réglementation environnementale.

- 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 m² Bâti, voirie, espaces verts, remblais et bassins — temporaires et définitifs
Surface impactée totale, y compris l'existant	20 407 m² Bâti, voirie, espaces verts, remblais et bassins — temporaires et définitifs
Emprise totale au sol, y compris l'existant	5 068 m² 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 m² 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 m² 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

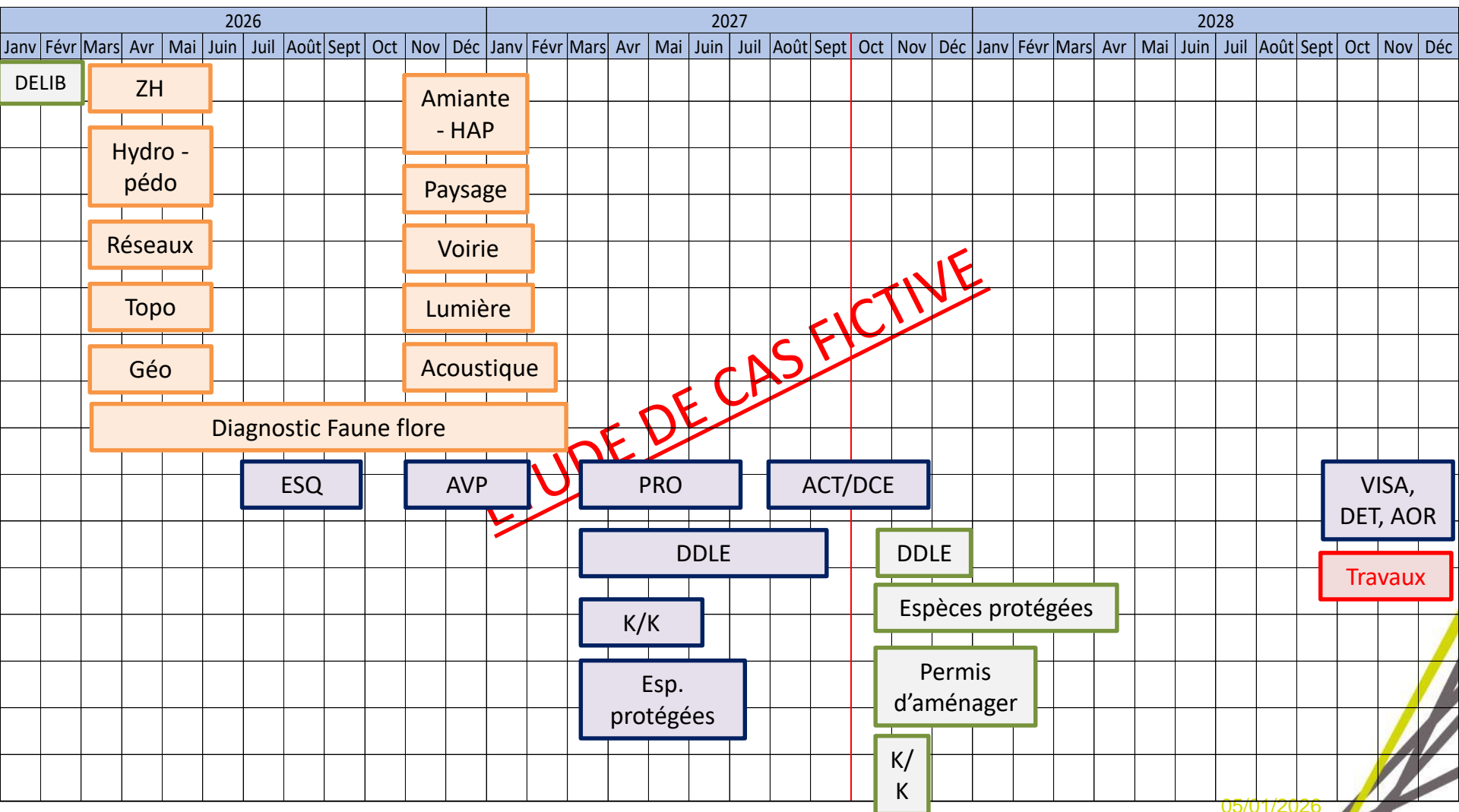
[Aller au détail](#) ↓

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 ?





Plus d'infos sur
www.marneetgondaire.fr



Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire
1 rue de l'Étang • 77600 Bussy-Saint-Martin
www.marneetgondaire.fr



Marne et Gondoire Agglo