



AVIS SUR L'INTEGRATION DU SAGE DE L'YERRES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

PLU de Varennes-Jarcy

1. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le PLU de Varennes Jarcy a été approuvé le 18 avril 2017. Celui-ci a été partiellement annulé par le Tribunal administratif car :

- Les parcelles d'une habitante, sur lesquelles se trouvent des infrastructures équestres, étaient en zone A, non constructible pour l'habitation ;
- L'Article UB6 du règlement du PLU imposait une implantation de constructions sur une bande comprise entre 6 et 35m de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet au sein du PLU.

Le projet de modification du PLU de Varennes-Jarcy prévoit ainsi :

- De reclasser les parcelles de l'habitante en zone Aa ;
- De supprimer de l'article UB6 l'obligation d'implantation des constructions dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet

Le projet prévoit également en complément :

- La création d'une OAP, dans le secteur de la rue de la Libération, pour encadrer le devenir du centre médico-psychologique, et y permettre notamment la réalisation de logements sociaux sous forme de résidence senior ;
- De matérialiser la nouvelle OAP aux plans de zonage.
- De revoir les règles concernant les accès et les distances par rapport aux limites séparatives ;
- D'imposer le maintien d'un espace libre aux abords des espaces boisés classés ;
- D'autoriser les panneaux solaires non encastrés sur les pans de toiture non visibles de la rue ;
- D'imposer des places de stationnement couvertes ou situées en sous-sol ;
- D'autoriser les unités de méthanisation au sein de la zone Aa sous certaines conditions,

1.1. SAGE/SDAGE/TVB

Le PLU de Varennes-Jarcy doit être compatible avec le SAGE de l'Yerres et le SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027 est entré en vigueur le 6 avril 2022 ([arrêté du 23/03/22 publié le 6/04/22](#)). Aussi, **les documents d'urbanisme tels que le PLU de Varennes-Jarcy doivent être rendus compatibles à ce nouveau document.**

Par ailleurs, le SAGE de l'Yerres est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue à la fin de l'année 2023. Ce SAGE actualisé redéfinira des priorités d'actions pour l'atteinte des objectifs de protection et de gestion de milieux aquatiques. Une fois qu'il sera approuvé, il sera de la compétence des collectivités de rendre leurs documents d'urbanisme compatibles avec le nouveau SAGE.

Dans l'attente de l'approbation du SAGE révisé, les documents du SAGE actuellement en vigueur sont à prendre en compte dans le PLU de Varennes-Jarcy.

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. SAGE/TVB

Zones humides

D'après la carte associée à l'OAP, le secteur de la rue de la Libération se situe en partie dans une unité fonctionnelle de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres.

Par ailleurs, d'après la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT, le secteur de l'OAP se situe entièrement en classe B « Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ».

Cela signifie que le site de l'OAP est potentiellement sur une zone humide.

Les zones humides identifiées dans le SAGE de l'Yerres doivent être prises en compte ainsi que les prescriptions s'y appliquant stipulées dans le règlement du SAGE (en particulier l'article 1 du règlement du SAGE « proscrire la destruction des zones humides »).

La CLE rappelle que sur le territoire du SAGE de l'Yerres, tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1000 m² en zone de classe B des enveloppes d'alerte de la DRIEAT, doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou DRIEAT selon la localisation du projet et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non-conformité avec l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres qui interdit l'impact de plus de 1000 m² de zones humides avérées (sauf exceptions listées dans l'article).

Si le caractère humide de la zone ouverte à l'urbanisation n'est pas vérifié au cours de l'élaboration du PLU, il peut arriver que l'aménagement de celle-ci ne puisse se faire par la suite par l'aménageur. Il faut donc anticiper le plus en amont possible, la préservation des milieux naturels et les possibilités d'urbanisation sur la commune.

Le PAGD du SAGE de l'Yerres, au travers sa préconisation 1.5.2 indique que : « Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement. En conséquence deux principes s'appliquent :

a – le remblaiement, le retournement, le drainage des zones humides doivent être proscrits. (Cette préconisation est précisée par l'article 1 du règlement.)

b – l'urbanisation doit être limitée. Afin d'être compatible avec l'objectif de préservation de ces zones, **les communes inscriront les zones humides inventoriées dans le SAGE dans leurs documents d'urbanismes. Le SAGE recommande vivement de classer ces zones en zones naturelles.** »

Aussi, nous vous demandons de vérifier, par un inventaire diagnostique des zones humides (à joindre en annexe du PLU), que les zones qui n'ont pas encore été construites ou imperméabilisées sur le secteur de la rue de la Libération ne sont pas en zone humide avérée. Si ces zones sont humides, alors nous vous demandons de les préserver de tout aménagement (via la mise en place d'un zonage spécifique dans le plan de zonage et des articles les protégeant dans le règlement notamment).

Il est à noter que la CLE du SAGE de l'Yerres ne s'oppose pas à la réalisation d'opérations d'aménagement sur les bâtiments existants (tels que le centre médico-psychologique).

Risque inondation

Les secteurs concernés par l'extension de la zone Aa au niveau du centre équestre et par le passage en zone UA au niveau du centre médico-psychologique ne se situent pas dans le zonage du PPRI de l'Yerres.

De même, les secteurs ne sont pas identifiés comme zones concernées pour les crues de scénario fréquent, moyen et extrême dans l'étude de modélisation des scénarios de crue réalisée dans le cadre du PAPI de l'Yerres.

Espèces exotiques et impactantes

Nous vous recommandons de préciser dans l'OAP que l'utilisation d'espèces envahissantes autochtones et d'espèces exotiques envahissantes est à proscrire, et qu'il faut privilégier les inflorescences locales pour les nouvelles plantations.

3. RÈGLEMENT MODIFIÉ / PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

3.1. SAGE

Zones humides

Le plan de zonage intègre une zone Nzh qui comprend des zones humides avérées, ce qui est compatible avec le PAGD du SAGE de l'Yerres.

Le règlement intègre la carte des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT (datant de 2010) dans son annexe 1.

Les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SAGE de l'Yerres sont également mentionnées et elles apparaissent dans le plan de zonage du PLU.

En revanche, **le plan de zonage et le règlement ne prennent pas en compte la cartographie des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT mise à jour en 2020** (cf. carte 1 en annexe). Or, celle-ci identifie des zones humides avérées qui n'apparaissent pas dans la cartographie datant de 2010 et possède un classement différent de la cartographie de 2010. De plus, cette cartographie reprend les zones humides avérées identifiées par le SyAGE (*étude « inventaire (non exhaustif) des zones humides du bassin versant de l'Yerres » du SyAGE de 2016*).

Pour votre information, la non intégration des zones humides de classe A de la DRIEAT (correspond aux anciennes classes 1 et 2 « zones humides avérées » de l'inventaire de 2010) est un motif d'incompatibilité avec le SAGE de l'Yerres.

Il conviendrait de prendre en compte les classe d'enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT (Classe A « zones humides avérées », et également la Classe B « Probabilité importante de zones

humides » afin que les pétitionnaires vérifient le caractère humide de ces zones avant tout aménagement) dans le plan de zonage et les autres pièces constituant le PLU.

Nous vous demandons de vous assurer toutes les zones humides avérées soient bien dans la zone Nzh du plan de zonage avec des règles associées spécifiques.

Nous vous demandons également de rappeler l'article 1 du SAGE de l'Yerres « proscrire la destruction des zones humides » (article mentionné dans les remarques concernant l'OAP).

- ➔ Il est à noter que le SAGE de l'Yerres préconise d'inscrire les unités fonctionnelles au plan de zonage, au sein d'un corridor écologique humide (ce que vous avez fait). Il est recommandé d'interdire tout ce qui pourrait compromettre la fonctionnalité de ce corridor. Il convient de préciser dans le règlement (au sein du chapeau de chaque zone concernée par ce corridor), que le caractère humide de la zone est à vérifier (selon la méthodologie de l'arrêté de 2008, NOR : DEVO0813942A) avant tout projet d'aménagement de plus de 1000 m². Par ailleurs, dans chaque zone traversée par ce corridor écologique, il est nécessaire de préciser à l'article 2 : « l'aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées ».

Milieux aquatiques

La CLE rappelle que les aménagements et installations ne peuvent être autorisés s'ils ne sont pas conformes à l'article 5 du règlement du SAGE de l'Yerres et à la réglementation nationale. **Il conviendrait de rappeler cela dans les documents du PLU, en particulier dans le règlement.**

- ➔ *L'article 5 du règlement du SAGE de l'Yerres interdit toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m² dans la limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de part et d'autre de l'Yerres et dans la limite des 5m de part et d'autre du haut de berge des autres cours d'eau, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité, salubrité publiques.*

La CLE vous demande également d'intégrer la limite des Plus Hautes Eaux Connues de l'Yerres (cf. carte n°2 en annexe) dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage (avec un statut d'élément à protéger).

Eaux pluviales

Le PLU indique que le règlement Eau Pluvial du SyAGE sera appliqué.

Il est à noter que **pour la création de nouvelles zones de stationnement**, la CLE recommande l'utilisation d'un revêtement de sol perméable (bêton poreux, pavés non jointifs, revêtement de sol végétalisé, ...) pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et lutter contre l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement urbain.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que les aires de stationnement créent des ruptures des continuités écologiques. À cet effet, **la végétalisation de ces espaces est importante en regard des autres inconvénients environnementaux : îlots de chaleur, pollution potentielle des eaux et donc atteinte à la biodiversité aquatique, encombrement des réseaux, etc.**

Aléa retrait – gonflement des argiles

L'aléa retrait-gonflement des argiles est fort à moyen sur la commune de Varennes-Jarcy (cf. carte 3 en annexe).

Cela signifie que lorsque le taux d'humidité augmente, ces argiles gonflent ; elles se rétractent lors des épisodes de sécheresse et de forte évaporation. Ce phénomène, rarement uniforme, entraîne des mouvements différentiels des terrains d'assise des constructions, créant ainsi des désordres multiples aux habitations (fissurations des sols et des murs, dislocations des cloisons, ruptures des canalisations enterrées, etc.). Ces argiles rendent également le sol peu favorable à l'infiltration. **Les solutions d'infiltration à faible profondeur et à plus de 5 m du bâti doivent ainsi être privilégiées sur cette parcelle, tout comme les toitures végétalisées.**

→ *La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande de réduire le ruissellement dans les zones urbaines par la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention classiques des eaux pluviales et notamment les techniques de rétention, de réutilisation et d'infiltration : toitures végétalisées, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers. En cas d'impossibilité technique ou économique de l'infiltration, notamment en cas d'aléa argile fort et moyen, les débits seront différés ou l'infiltration devra se faire à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base devra être à 1m de toute nappe phréatique.*

Protection de la nappe de Champigny

La vulnérabilité intrinsèque de la nappe de Champigny par rapport aux pollutions va de faible à très élevée sur la commune de Varennes-Jarcy (cf. carte 4 en annexe).

Il convient de prendre en compte cet enjeu de protection de la nappe dans les documents du PLU, et de prendre des dispositions dans les zones d'aléa élevé à très élevé pour préserver la nappe de toute pollution.

Espaces de stationnement

Les articles UA-12, UB-12, 1AU-12 indiquent que : « Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs soumis à OAP, parmi les places de stationnement réalisées, une au moins sera couverte ou située en sous-sol. »

La CLE préconise plutôt les places en rez-de-chaussée plutôt qu'en sous-sol.

En effet, compte-tenu des enjeux de retrait-gonflement des argiles ainsi que de protection des nappes phréatiques et des eaux souterraines sur la commune, il est possible que la mise en place d'espaces de stationnement souterrains soit techniquement difficile à mettre en place sur certains secteurs, d'autant que les secteurs à risque de gonflement sont aussi des zones de sources. Ces projets sont également susceptibles d'entraîner de nouvelles pollutions des nappes d'eau souterraines.

Le règlement des Eaux Pluviales du SyAGE interdit tout rejet d'eau de source au cours d'eau ou dans le réseau d'eau pluviale.

Les travaux pour l'aménagement de parking-souterrains, s'ils sont maintenus dans le règlement, devront être étanches et cuvelés, sans aucun pompage de la nappe, pour garantir l'absence d'eau en sous-sol.

Il est à noter que les travaux d'aménagement de parking souterrains nécessitent parfois la réalisation d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, rubriques IOTA **1.2.2.0** (prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau) et **2.2.3.0** (concernant les rejet dans les eaux de surface).

Enfin, ce type d'aménagement nécessite la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés.

Aussi, nous vous recommandons de ne pas imposer dans le règlement la mise en place de place de stationnement souterraines.

3.2. Trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Concernant la trame verte et bleue, nous vous recommandons d'intégrer les corridors écologiques identifiés dans la carte des composantes de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France dans le plan de zonage, et d'ajouter dans le règlement des règles adaptées pour la préservation des corridors écologiques identifiés. Pour rappel, la loi dite « Grenelle 2 » impose la préservation d'une trame dite « verte et bleue » pour les couloirs écologiques qu'elle supporte.

4. SYNTHÈSE

Au vu des éléments présentés, le PLU révisé de Varennes-Jarcy n'est pas compatible avec le SAGE de l'Yerres. **Le SyAGE et la cellule d'animation du SAGE de l'Yerres proposent un avis défavorable au projet de PLU.**

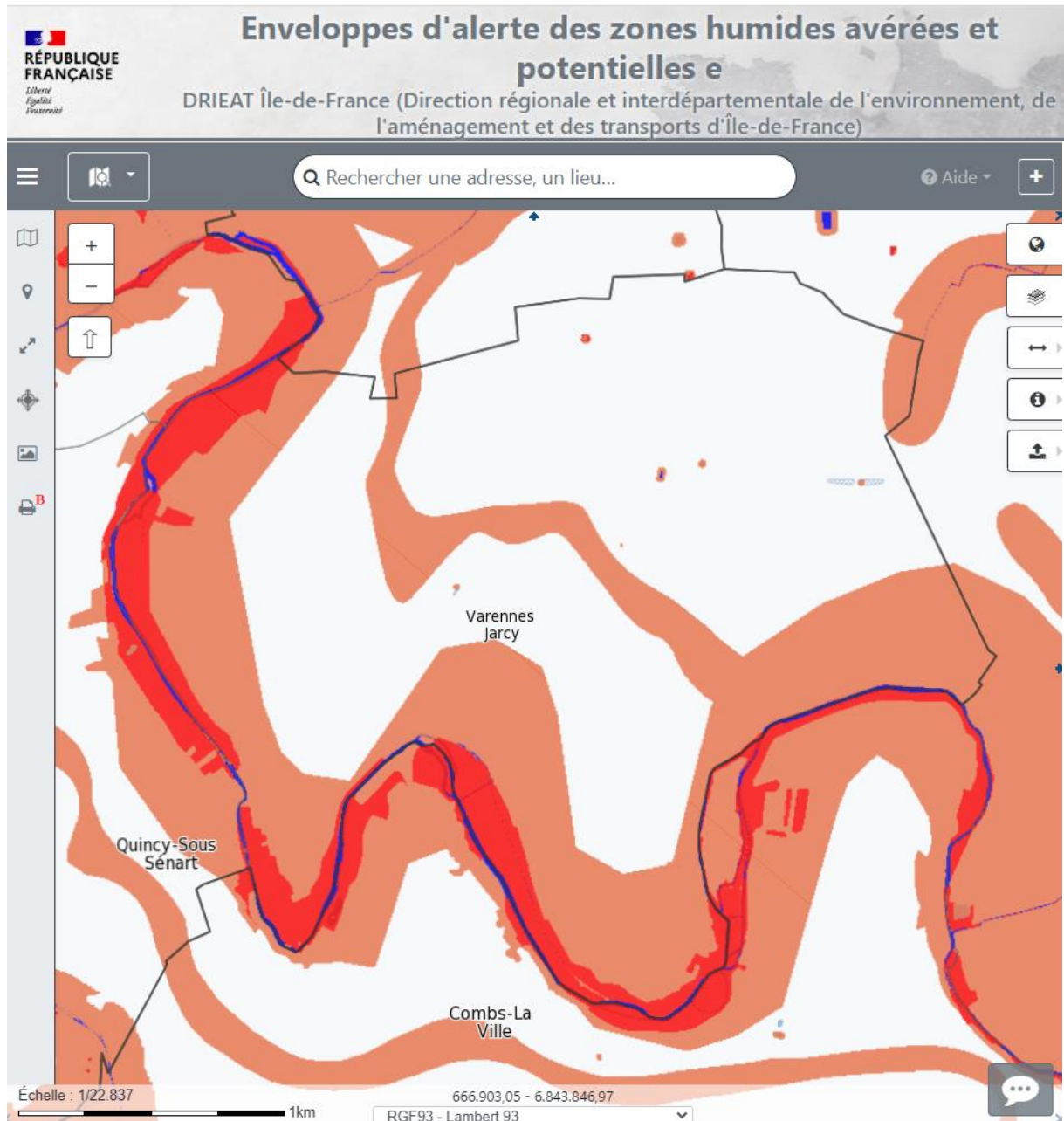
Nous vous demandons de revoir le projet de PLU en prenant en compte les remarques émises concernant :

- **les zones humides (prise en compte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT 2021 et des deux études sur les zones humides du SyAGE dans le règlement et le plan de zonage) ;**
- **les cours d'eau (avec la prise en compte de l'article 5 du règlement du SAGE).**

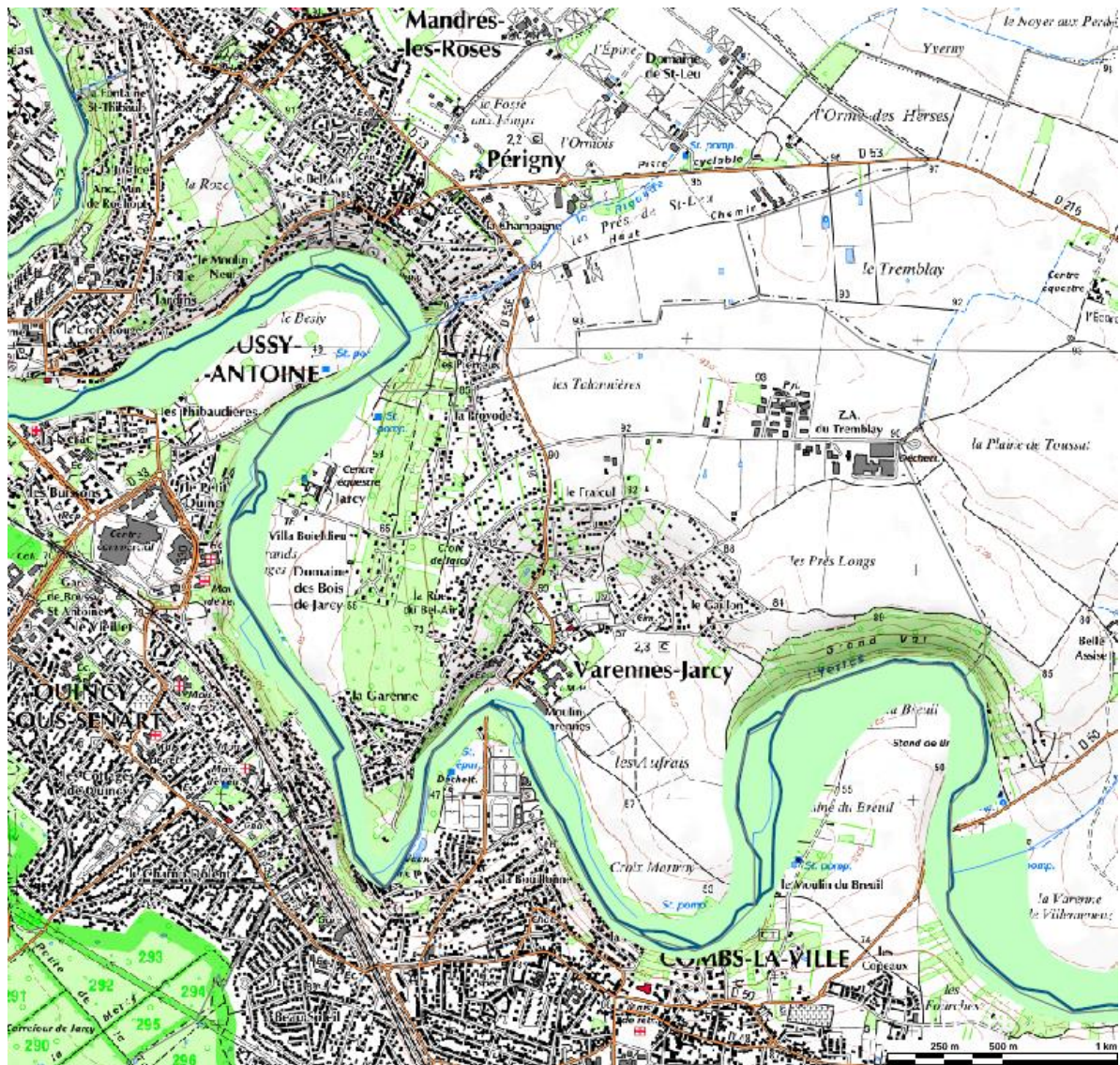
Nous vous recommandons également fortement d'imposer la vérification de la présence d'une zone humide sur le secteur de la rue de la libération concerné par l'OAP. Il est ainsi proposé de modifier l'OAP (qui mentionne que « pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, il est nécessaire de vérifier au préalable si la zone est avérée humide »), par « Aucune extension d'aménagement du bâti ou des voiries ou des espaces verts, ne pourra être engagé sans une vérification préalable des zones humides ».

Enfin, nous vous conseillons de prendre en compte les remarques concernant l'aménagement des espaces de stationnement souterrains.

ANNEXE :



Carte 1 : Enveloppes d'alerte des zones humides potentielles sur la commune de Varennes-Jarcy, DRIEAT Idf, 2020

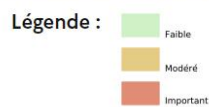
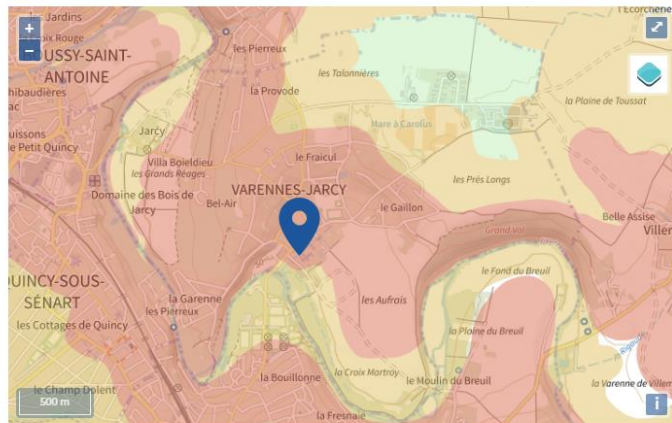


Carte 2 : Limite des PHEC de l'Yverres sur la commune de Varennes-Jarcy

📍 Risque à mon adresse : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

🏠 Risque sur ma commune : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

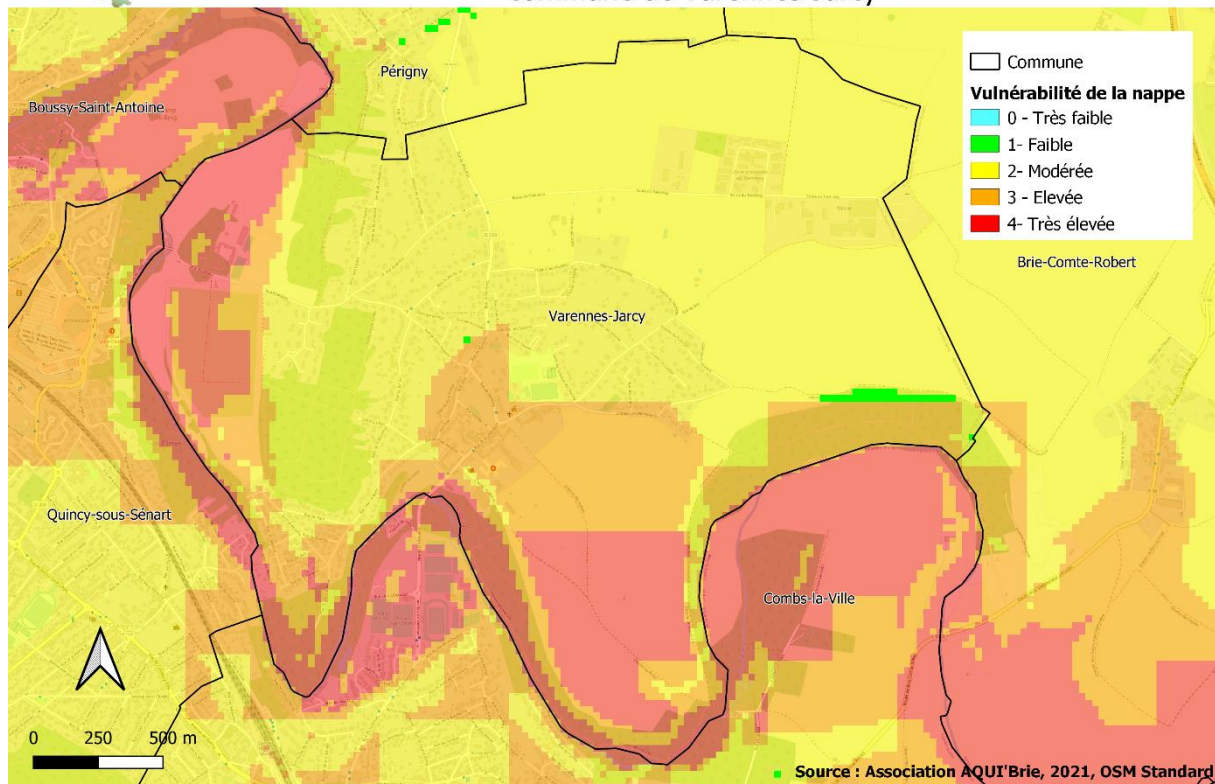
Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.



Carte 3 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Varennes-Jarcy (source : <https://www.georisques.gouv.fr>)



Vulnérabilité intrinsèque de la nappe de Champigny vis-à-vis des pollutions sur la commune de Varennes-Jarcy



Carte 4 : Vulnérabilité de la nappe de Champigny (source : AQUI'Brie)