



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

PLU de Bussy-Saint-Georges

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Compatibilité avec les documents de planification

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

Prise en compte du SAGE de l'Yerres

Le SAGE de l'Yerres est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue à la fin de l'année 2024. Ce SAGE actualisé redéfinira des priorités d'actions pour l'atteinte des objectifs de protection et de gestion des 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 Bussy-Saint-Georges.

Prise en compte du SDRIF-E

Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France Environnemental a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. L'adoption définitive du schéma est prévue à l'été 2024.

Le PLU devra être compatible avec le SDRIF-E. Aussi, nous vous recommandons d'anticiper cela (cf. rapport de présentation - diagnostic, page 7 : le rapport mentionne le SDRIF approuvé en 2013).

Prise en compte du SRCE

Le rapport de présentation (partie Etat initial de l'Environnement) prend bien en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile de France et notamment les composantes de la trame verte et bleue et les objectifs en matière de préservation, restauration et développement des corridors écologiques et trames.

Il est à noter que dans le cadre du Contrat de Territoire Eau Climat Trame Verte et Bleue de l'Yerres et de ses affluents (CTEC TVB), le SyAGE organise, à la demande du Conseil Régional d'Île-de-France, la cohérence de la déclinaison du SRCE à l'échelle du bassin versant. Aussi, le SyAGE vous associera à l'étude de déclinaison qui est programmée pour 2023 (diagnostic prévu en 2023 et plan d'actions prévu en 2024).

Pour plus d'information concernant cette étude, vous pouvez contacter l'animateur du Contrat Eau & Climat – Trame verte et bleue de l'Yerres au SyAGE : f.roudil@syage.org

1.2. Prise en compte du SAGE de l'Yerres

Zones humides

Le rapport intègre bien la carte des enveloppes d'alertes zones humides en Ile de France de la DRIEAT mise à jour en 2021 et son nouveau classement.

Il n'est cependant pas fait mention des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires et des zones humides avérées identifiées dans les études zones humides menées par le SyAGE en 2013 et 2016. Toutefois, il apparaît que les zones humides avérées identifiées par le SyAGE sont également identifiées dans la cartographie de la DRIEAT.

Il conviendrait néanmoins de rappeler la règle et la disposition du SAGE de l'Yerres concernant la protection des zones humides (article 1 du règlement « Proscrire la destruction des zones humides » et préconisation 1.5.2 du PAGD « Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement »).

Il convient en outre de rappeler 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.

1.3. Trame verte et bleue

Espèces exotiques et impactantes

Le règlement du PLU demande de ne pas utiliser d'espèces exotiques envahissantes et de privilégier les espèces végétales locales ou indigènes.

Il serait pertinent d'indiquer dans le rapport de présentation les enjeux concernant les espèces invasives et de rappeler que l'utilisation d'espèces locales est exigée et que l'utilisation d'espèces invasives est interdite.

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PLU vise dans son Axe 1 - objectif 1 « Accompagner la réalisation de grands projets pour l'affirmation d'une ville multi-fonctionnelle et innovante » à affirmer le développement de l'écoquartier du Sycomore et tendre vers un urbanisme responsable en faisant de l'écoquartier un levier de diffusion des pratiques éco-urbaines sur le reste de la ville (gestion des eaux pluviales, gestion différenciée des espaces verts, pratiques agri-maraichères, lutte contre les déperditions énergétiques, prolongement du réseau de cheminements doux, ...)

La CLE vous félicite pour cette démarche, qui est compatible avec l'action 3.2.4 du SAGE « Mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle des eaux pluviales et favoriser les techniques alternatives aux bassins de rétention classique (toitures végétalisées, noues, réutilisation des eaux pluviales...) », en lien avec l'objectif Objectif 3.2 du SAGE « Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts ».

La CLE note également que dans l'ensemble, le projet de PADD prend bien en compte les enjeux liés à l'eau (gestion des eaux pluviales en ville, protection des aires d'alimentation de captage d'eau potable, maîtrise du risque de pollution des nappes et des cours d'eau) et à l'environnement (valorisation de la trame verte, pérennisation des réservoirs de biodiversité, amélioration de la qualité du paysage, etc.).

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. Secteur « sycomore »

Le secteur « sycomore » ne se situe pas dans le périmètre d'action du SAGE de l'Yerres. Les remarques émises sur cet OAP sont donc uniquement des recommandations.

Gestion des eaux pluviales

L'OAP vise une gestion des eaux pluviales des espaces libres par infiltration à la parcelle ainsi qu'une maîtrise du ruissellement sur le secteur sycomore.

La CLE vous félicite pour cette démarche, qui est compatible avec l'objectif 3.2 du PAGD du SAGE : « Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts. » et sa préconisation 3.2.3 ».

La CLE recommande également de rendre les espaces de stationnement, les chemins d'accès et les voiries perméable, sauf impossibilité technique à justifier. Aussi, l'utilisation de matériaux perméables (bêton drainant, revêtement de sol végétalisé, pavés non jointifs, ...) est à privilégier pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols (plutôt que l'utilisation d'un enrobé noir et de béton désactivé qui sont des matériaux imperméables).

- ➔ *Le nouveau SDAGE 2022-2027, en vigueur depuis le 7 avril 2022, intègre une nouvelle disposition 3.2.2 « Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme » qui demande :*
 - *à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau, d'imposer dans les PLU une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;*
 - *à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible.*

- ➔ *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.

L'OAP mentionne néanmoins que « l'implantation d'un stationnement souterrain sur le terrain situé entre le Manoir et le pigeonnier devra être privilégiée ».

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 modéré à fort sur la commune, ainsi que de protection des nappes phréatiques 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. Ces projets sont notamment susceptibles d'entraîner de nouvelles pollutions des nappes d'eau souterraines.

La CLE recommande que les travaux pour l'aménagement de parking-souterrains, s'ils sont maintenus dans le PLU, soient 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 rejets dans les eaux de surface).

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

Espèces exotiques et impactantes

Comme pour le rapport de présentation, il serait pertinent d'indiquer dans l'OAP que les enjeux concernant les espèces invasives et de rappeler que l'utilisation d'espèces locales est exigée et que l'utilisation d'espèces invasives est interdite.

3.2. Secteur « Entrée de ville Ouest »

Le secteur « Entrée de ville Ouest » ne se situe pas dans le périmètre d'action du SAGE de l'Yerres. Les remarques émises sur cet OAP sont donc uniquement des recommandations.

La CLE émet les mêmes remarques pour cet OAP que celles émises pour l'OAP « Secteur sycomore » (hormis celle sur les parkings souterrains).

Zones humides

De plus, la CLE note qu'une partie du secteur de l'OAP se situe en classe B « zones humides potentielles » sur la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT (sur une surface d'environ 2 000 m²). Une mare est d'ailleurs présente sur cette zone potentiellement humide. Aussi, il conviendrait de vérifier si la zone est réellement humide avant d'envisager tout travaux sur l'OAP. Pour rappel, tout projet qui impact une zone humide sur plus de 1 000 m² est concerné par la rubrique 3.3.1.0 « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » de la nomenclature IOTA et doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

➔ *Pour rappel, l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres « Proscrire la destruction des zones humides » interdit toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1 000 m², sauf si le projet est déclaré d'utilité publique ou présente des enjeux liés à la sécurité publique ou à la salubrité publique ou est déclaré d'intérêt général, ou consiste en une opération d'effacement d'ouvrage.*

3.3. Secteur « La Rucherie »

Le secteur « La Rucherie » ne se situe pas dans le périmètre d'action du SAGE de l'Yerres. Les remarques émises sur cet OAP sont donc uniquement des recommandations.

La CLE émet les mêmes remarques pour cet OAP que celles émises pour l'OAP « Secteur sycomore » (hormis celle sur les parkings souterrains).

La CLE note également que le secteur de l'OAP se situe à proximité d'une enveloppe de classe B des alertes zones humides de la DRIEAT et à une centaine de mètres du ru de la Brosse (qui traverse le bois de Bussy également situé à proximité du secteur de l'OAP).

4. RÈGLEMENT / PLAN DE ZONAGE

4.1. SAGE/TVB

Zones humides

Pour ce qui concerne le volet zones humides, le règlement reprend bien l'article 1 du règlement du SAGE de l'Yerres, en indiquant que les constructions, installations et extension de constructions dans les zones humides repérées dans les documents graphiques du PLU sont interdites, sauf exception (projets d'utilité publique ou d'intérêt général ou relatifs à la sécurité civile, ou projet de restauration de zones humides).

Il est également indiqué que les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

Toutefois les zones humides avérées et les zones humides potentielles (identifiées dans la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT) n'apparaissent pas dans le projet de plan de zonage du PLU. Celles-ci sont pourtant bien représentées dans le rapport de présentation (document état initial de l'environnement).

D'après le plan de zonage, les zones humides avérées sont localisées en zone A et en zone N. Les zones humides potentielles sont présentes en zone Au et en zone U.

Aussi, 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 ») dans le plan de zonage.

La CLE rappelle par ailleurs 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).

Il conviendrait ainsi de demander, dans le règlement du PLU, que les opérations présentant un impact potentiel sur les zones humides (soit les projets en classe B de la cartographie de la DRIEAT) fassent aussi l'objet d'études diagnostic zones humides.

Gestion des eaux pluviales

Le règlement indique, dans ses dispositions générales, qu'il est préférable de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales alternatifs au bassin de rétention. Les dispositifs peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère. Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en oeuvre, en complément des stockages éventuels. Par ailleurs, à chaque fois que cela sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.

Ces mesures vont dans le sens de la préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE (cf. page 4 de l'avis).

Pour votre information, la préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle » recommande que pour tout IOTA nouveau ou lors d'extension de projet existant, par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, le débit de fuite soit limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.

➔ Les projets devront ainsi respecter le zonage des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire.

Par ailleurs, il est à noter, concernant la création de nouvelles places de stationnement, de chaussées et de voiries, que l'utilisation de matériaux perméables (bêton drainant ou poreux, revêtement de sol végétalisé, pavés non jointifs, ...) peut être une solution envisagée pour favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols (plutôt que l'utilisation d'un enrobé clouté ou en béton désactivé).

Aussi, il serait pertinent d'inciter ou d'imposer l'utilisation de revêtements perméables dans le règlement du PLU.

Cours d'eau

Le règlement indique que dans ses règles générales que les travaux dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un ru à ciel ouvert sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau. Par ailleurs, la végétation qui est présente à proximité doit également être conservée et les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés. En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

Ces règles sont cohérentes avec l'enjeu n°1 du SAGE de l'Yerres « améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés » et l'article 5 du règlement du SAGE « Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5m pour les autres cours d'eau ».

Pour votre information, dans le cadre de la révision du SAGE de l'Yerres, **il est prévu d'ajouter un article 1 « Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau »** au règlement du SAGE, qui prévoit l'interdiction de tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activité réalisé dans l'espace de mobilité des cours d'eau tel qu'il est défini par le SAGE et susceptible de remettre en cause la mobilité latérale (ou le déplacement latéral) du cours d'eau. L'espace de mobilité des cours d'eau n'ayant pas encore été défini sur le bassin versant de l'Yerres, il est proposé de partir sur une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau (distance proposée dans la disposition 1.2.2 du SDAGE 2022-2027, il s'agit de la distance prise à partir du sommet de berge), dans l'attente de la réalisation d'une étude de définition de l'espace de mobilité (prévue dans la disposition 11 du PAGD du SAGE révisé).

Nous vous recommandons ainsi de prendre en compte cet article.

Concernant le plan de zonage : la CLE note que les cours d'eau et mares présents sur la commune n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Ce sont pourtant des éléments à protéger (ils le sont d'ailleurs dans le règlement). Aussi, nous vous demandons de les faire apparaître dans le plan de zonage.

Le règlement indique par ailleurs que « Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement (...) doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager » (p. 16, dispositions générales).

Toutefois, ces éléments n'apparaissent pas tous dans le plan de zonage (cours d'eau, zones humides, mares, ripisylve, éléments du SRCE). Il convient donc de les intégrer au règlement graphique du PLU.

Toiture

Concernant les toitures, le règlement indique que « Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons (...) Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc. » (cf. règle 4.2.1 du règlement). Cette pente comprise entre 35° et 45° ne permettra pas la mise en place de toiture végétalisées. Aussi, nous vous recommandons d'intégrer une exception ou une nouvelle disposition permettant la mise en place de ce type de dispositif favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Par ailleurs, cette règle n'est pas cohérente avec l'article 5.2.1 qui mentionne que : « Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace vert de pleine terre à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité », et insinue donc que la mise en place de toitures végétalisées est autorisée.

- ➔ Il est à noter que d'après la définition de l'espace de pleine terre (p.216 du règlement du PLU), une toiture végétalisée ne peut pas être qualifiée d'espace de pleine terre car c'est un espace bâti.

5. SYNTHÈSE

Au vu des éléments présentés, le PLU de Bussy-Saint-Georges prend bien en compte les enjeux du SAGE de l'Yerres concernant la protection des milieux aquatiques et des zones humides, la gestion des eaux pluviales à la source, ainsi que les enjeux de la trame verte et bleue. Ces éléments sont particulièrement bien pris en compte dans le rapport de présentation et le règlement.

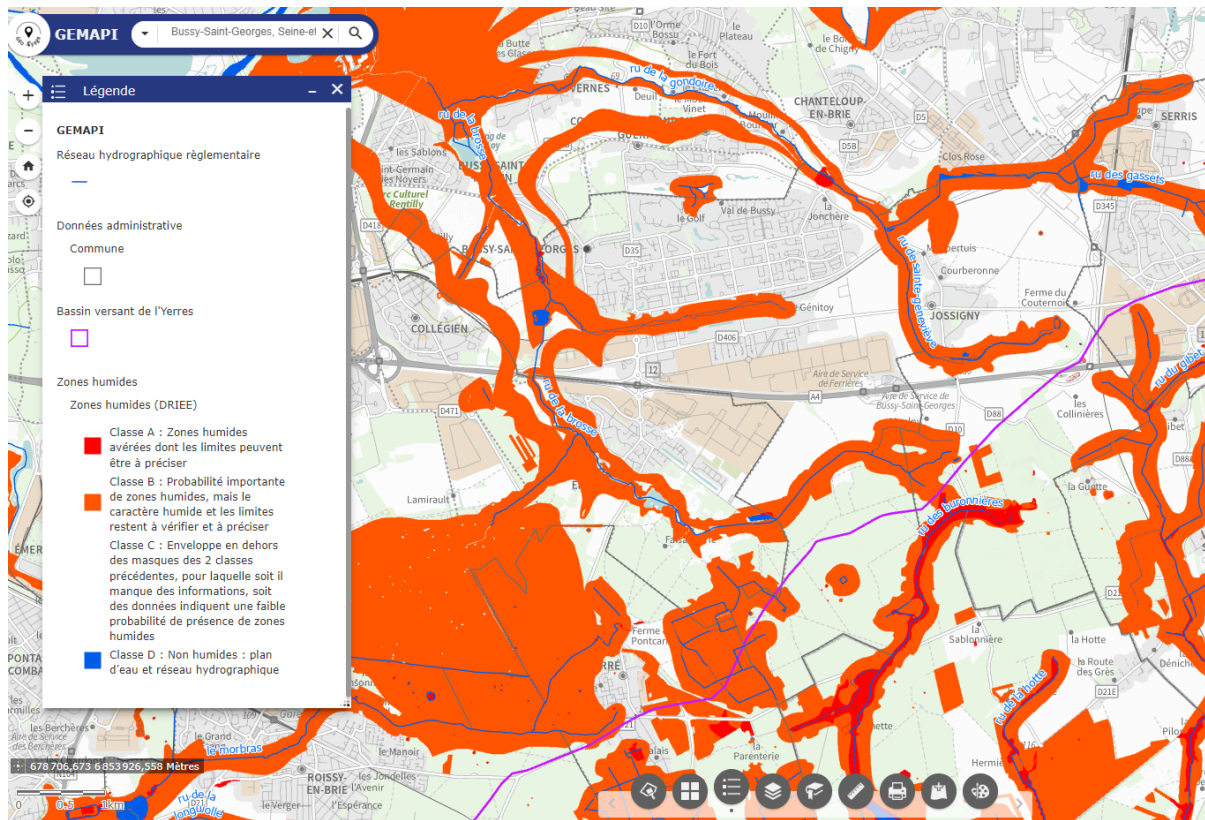
Toutefois, ces thématiques n'apparaissent pas dans le plan de zonage (zones humides, cours d'eau, et autres éléments à protéger).

L'avis de la CLE sur le projet de PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges est donc favorable, sous réserve de la prise en compte :

- **des remarques concernant la protection des zones humides et des cours d'eau (affichage dans le règlement graphique) ;**
- **des préconisations émises concernant la gestion des eaux pluviales.**

Enfin, la CLE vous invite à tenir compte des préconisations du futur SAGE (en cours de révision) pour ce qui concerne la mobilité des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales. Vous pouvez contacter l'animatrice du SAGE de l'Yerres pour qu'elle vous transmette les documents du projet de SAGE révisé (contact : cle.yerres@syage.org ou h.rambaud@syage.org).

ANNEXE



Carte 1 : Cartographie des enveloppes d'alertes zones humides et des cours d'eau sur la commune de Bussy-Saint-Georges, (source : DRIEAT, 2020)