



SyAGE EPAGE de l'Yerres  
17 Rue Gustave Eiffel  
91230 Montgeron  
Téléphone : 01 69 83 72 00  
Mail : [syage@syage.org](mailto:syage@syage.org)  
[www.syage.org](http://www.syage.org)

Montgeron, le 28/08/2023

Monsieur Laurent CATHALA  
Président de Grand Paris Sud Est Avenir  
Europarc, 14 rue Le Corbusier  
94 046 Créteil Cedex

**Objet : Avis de la CLE du SAGE de l'Yerres – Modification du PLU de Boissy-Saint-Léger**

Affaire suivie par : Héroïse RAMBAUD, animatrice du SAGE de l'Yerres, 01 69 83 72 92 – [cle.yerres@syage.org](mailto:cle.yerres@syage.org)

Monsieur le Président,

Le 12 juin 2023, vous avez sollicité par courrier l'avis de la Commission Locale de l'Eau de l'Yerres (CLE) que vous associez en tant que Personne Publique Associée (PPA) sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Saint-Léger. Nous vous félicitons et vous remercions pour cette démarche.

Pour rappel, la commune de Boissy-Saint-Léger est située en partie sur le bassin versant de l'Yerres selon l'arrêté inter préfectoral n°10DCSE PPPUP03 du 12 octobre 2010. Sur ce bassin versant, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres a été approuvé par arrêté inter préfectoral n°11DCSE PPUP05, le 13 octobre 2011.

Le SAGE de l'Yerres est opposable aux documents d'urbanisme à travers deux documents :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (PAGD) qui fixe des orientations et objectifs généraux à atteindre. Ce document est opposable par un rapport de compatibilité pour toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau et de l'urbanisme. Aucune contradiction majeure ne doit être faite au détriment des objectifs du PAGD (Article R. 212-46-4 du Code de l'Environnement) ;
- Le règlement qui prescrit des mesures pour atteindre les objectifs du PAGD avec une portée juridique de conformité. Il est opposable à toute décision administrative du domaine de l'eau et aux tiers donc à toutes personnes publiques ou privées intervenant sur la ressource en eau et par conséquent aux permis de construire. Il s'applique par conformité, impliquant un respect strict des mesures dictées. Aucune personne ne peut donc y déroger

Le PLU de la commune de Boissy-Saint-Léger doit donc être compatible avec le SAGE de l'Yerres approuvé. Aussi, la CLE du SAGE de l'Yerres émet les remarques suivantes sur le projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger :

## NOTICE DE PRESENTATION

### Gestion des eaux pluviales

Il est proposé de renforcer la règle de pleine terre pour mieux préserver les jardins privatifs et cœurs d'îlot verts indispensables pour la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Aussi, pour la zone Ue, la surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera 50% de la surface totale du terrain (contre 40% dans le règlement du PLU en vigueur). La souplesse accordée aux toitures végétalisées a par ailleurs été supprimée car difficilement vérifiable à l'instruction (30 % de l'espace du terrain en pleine terre si l'aménagement dispose d'une toiture végétalisée).

Nous vous félicitons pour cette démarche, qui est cohérente avec la stratégie du SAGE qui propose d'axer le SAGE vers la récupération des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les phénomènes de ruissellement et d'éviter une aggravation des crues (cette stratégie est par ailleurs déclinée dans l'objectif 3.2 « Gérer les eaux pluviales, prévenir le ruissellement et en limiter les impacts » de l'enjeu n°3 « Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations » du SAGE).

Toutefois, la notice de présentation mentionne aussi que la pente des toitures devra être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie.

Cette pente ne permettra pas la mise en place de toiture végétalisées. Aussi, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception ou une nouvelle disposition permettant la mise en place de ce type de dispositif favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

→ *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.*

## PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

### Gestion des eaux pluviales

Les articles intitulés « Desserte par les réseaux » (articles Ua8 p.26, Ub8 p41, Uc8 p57, Ub8 p75, Ue8 p94, Uf8 p107, Ug8 p122-123, Uh8 p135, Ui8 p148, Un8 p158 et N8 p169-170), indiquent qu'« Il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, en respectant le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en application le 1er janvier 2016. »

Il est à noter que le nouveau SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 est entré en vigueur le 7 avril 2022. Le PLU de Boissy-Saint-Léger doit désormais être rendu compatible avec ce document.

Le règlement modifié doit également être compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres concernant la thématique gestion des eaux pluviales.

En outre, les articles « Desserte par les réseaux » du règlement indiquent qu' « En cas d'impossibilité technique de cette préconisation, la limitation du rejet d'eaux pluviales est limitée à 2 l/s/ha, une solution de rétention des eaux de pluie devra être mise en oeuvre et faire l'objet d'une étude technique spécifique. »

La préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE de l'Yerres « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle » spécifie que : « Le débit de fuite maximum est déterminé par le dernier zonage pluvial mis à jour. En l'absence de zonage, le débit de fuite sera déterminé en fonction du fonctionnement hydrologique et hydraulique et des contraintes géologiques sur le site et à l'aval du point de rejet, ainsi qu'en fonction du risque d'inondation à l'aval. Par défaut, en l'absence d'étude ou de zonage, il sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale. »

Le règlement du PLU mentionne l'existence d'un zonage pluvial départemental. Aussi, le règlement du PLU doit bien prendre en compte les prescriptions du zonage concernant le rejet des eaux pluviales.

### **Stationnement**

Concernant les articles intitulés « stationnement » (articles Ua6 p.21, Ub6 p.37, Uc6 p.53, Ud6 p.70, Ue6 p.90, Uf6 p.103, Ug6 p.118, Uh6 p.132, Ui6 p.144), il est prescrit que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies publiques, et dans la mesure du possible être situé en sous-sol.

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

En effet, compte-tenu des enjeux de retrait-gonflement des argiles (risques modérés et importants, cf. *carte 1 en annexe*), 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 également susceptibles d'entraîner de nouvelles pollutions des nappes d'eau souterraines.

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 rejets 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 places de stationnement souterraines.

Par ailleurs, le nombre d'emplacements à prévoir pour les véhicules motorisés est revu à la hausse dans le règlement du PLU.

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.

De plus, 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 au regard des autres inconvénients environnementaux : îlots de chaleur, pollution potentielle des eaux et donc atteinte à la biodiversité aquatique, encombrement des réseaux, etc.

→ *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.*

### **Toiture végétalisée**

La règle Ue 4.2 « Composition des constructions » énonce que « Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie. »

Comme indiqué dans les remarques sur la notice présentation, nous vous recommandons d'ajouter une autre exception à la règle, permettant la mise en place de toitures végétalisées.

### **Ruissellement**

D'après le plan de zonage, le secteur bâti du domaine de Grosbois est en zone Nb, tandis que les mares sont en zone Nh et les pistes d'entraînement et prés en zone N.

L'article N.1.1 du PLU indique que les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits en zone N sont :

- Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2 ;
- Les travaux ayant pour effet de supprimer des éléments remarquables du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage ;
- Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée.
- De plus, dans le secteur Nh : Tout remblaiement ou déblaiement.

L'article N.1.2 du PLU indique que les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions dans le secteur Nb sont :

- **Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 5% de l'emprise au sol des constructions existantes à condition qu'elles soient directement liées aux activités spécifiques du domaine de Grosbois (exploitation du Château et du centre hippique) ;**

- Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du P.L.U, de la Maison forestière dans la limite de 5% de l'emprise au sol des constructions existantes ;

Un dysfonctionnement de la gestion des eaux pluviales a été constaté au niveau du domaine de Grosbois. Il y a en effet un problème de concentration des eaux pluviales sur ce secteur, ce qui entraîne un ruissellement vers Marolles-en-Brie.

**Aussi, nous vous demandons de faire en sorte de bien maîtriser et de limiter le plus possible le ruissellement sur ce secteur en limite de Marolles en Brie. Nous vous recommandons également de ne pas aménager sur cette zone, et de ne pas imperméabiliser sur ce secteur.**

Par ailleurs, pour votre information, les débits du ru de Boissy (Fossé n°2 de la commune de Marolles en Brie) ont nécessité le redimensionnement d'une buse à l'entrée du golf de Marolles, sujette à un très fort problème de débordement, par le SyAGE durant l'été 2023.

### **Zones humides**

Les zones humides ne sont pas mentionnées dans le projet de règlement du PLU.

La CLE rappelle que l'article 1 du règlement du SAGE interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m<sup>2</sup> par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, sauf projet déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou de sécurité, salubrité publiques.

De plus, la préconisation 1.5.2 du PAGD du SAGE 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. »

**Il conviendrait d'inscrire cette règle (et la préconisation du PAGD qui l'accompagne) dans le règlement du PLU.**

Il est à noter que si le caractère humide d'une 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.

### **Espèces invasives**

Nous vous recommandons de préciser dans le règlement que pour toutes les nouvelles plantations, les espèces invasives sont à proscrire et que les inflorescences locales sont à privilégier.

## **PLAN DE ZONAGE**

### **Zones humides**

Les zones humides n'apparaissent pas dans le projet de plan de zonage du PLU.

Toutefois, d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT et la cartographie des zones humides avérées du SyAGE (*cf. cartes 2, 3 et 4 en annexe*), les zones humides avérées sur la commune de Boissy-Saint-Léger sont toutes sur la zone Nh (correspond à l'ensemble des mares présentes dans les principaux massifs boisés du territoire communal : le Domaine du Piple, le Bois de l'Eglise, la Forêt de Notre-Dame et le Domaine de Grosbois).

Cela signifie que toute construction de toute nature (ainsi que tout remblaiement ou déblaiement), sont interdits sur les zones humides avérées.

Toujours d'après la cartographie des zones humides de la DRIEAT, certaines zones de la commune (zone U et zone Nh) sont en Classe B « Probabilité importante de zones humides ».

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 » 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.

Les zones humides avérées et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du bassin versant de l'Yerres identifiées par les études du SyAGE doivent également être prises en compte dans le plan de zonage.

### **Cours d'eau**

Les cours d'eau n'apparaissent également pas sur le plan de zonage communal.

Tout comme les zones humides, les cours d'eau de la commune se situent en zone Nh du plan de zonage.

Il serait toutefois souhaitable de voir leur tracé sur le plan de zonage.

## **CONCLUSION**

**L'avis de la CLE sur le projet de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger est favorable dans la mesure où le projet est compatible avec le SAGE de l'Yerres** (les zones humides et cours d'eau sont protégées via la zone Nh, et les nouvelles mesures proposées dans le PLU visent à développer le pleine-terre, ce qui aura des effets bénéfiques pour la gestion des eaux pluviales et la recharge des nappes).

La CLE vous demande cependant de prendre en compte les remarques émises concernant :

- les éléments à faire apparaître dans le plan de zonage (cours d'eau traversant la commune ainsi que les zones humides de classe A et B de la DRIEAT, zones humides avérées du SyAGE et unités fonctionnelles de zones humides prioritaires du SyAGE) ;
- la gestion des eaux pluviales (possibilité de mettre en place des toitures végétalisées, favoriser les espaces de stationnement perméables et maîtrise du ruissellement sur le secteur du domaine de Grosbois).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

# ANNEXES :

## Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Partager la page

Adresse recherchée : Rue André, 94470 Boissy-Saint-Léger

← Faire une nouvelle recherche ← Retour à la liste des risques

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

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

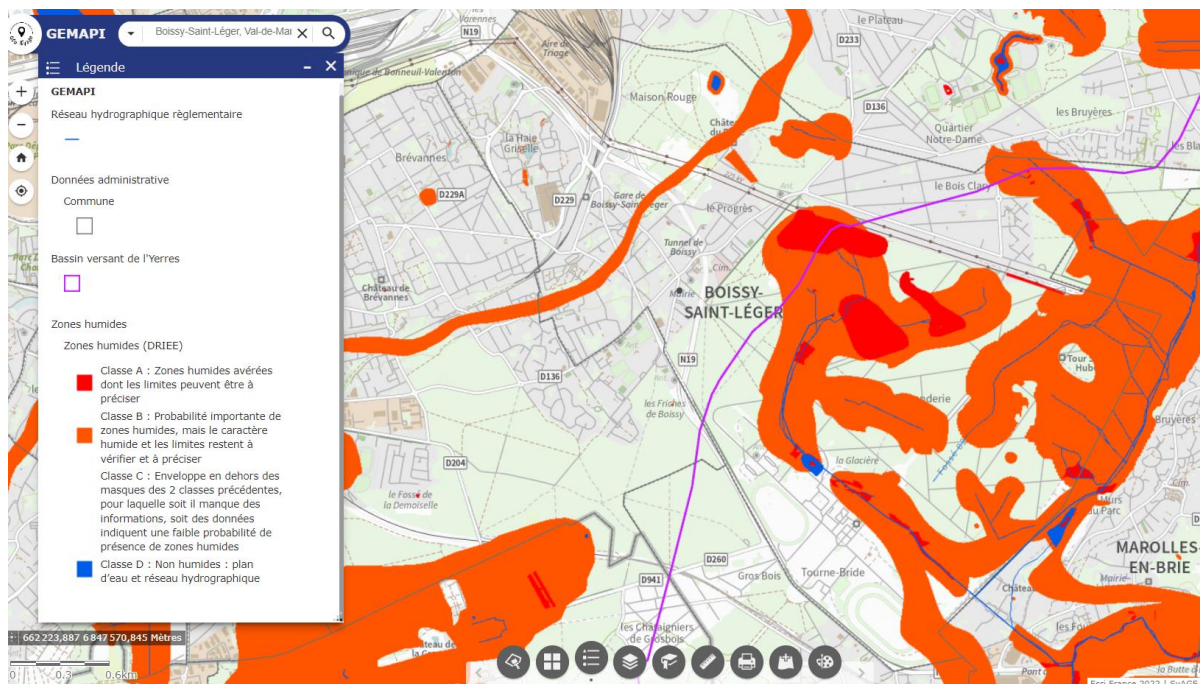
Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des 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.



Légende :

- Faible
- Modéré
- Important

Carte 1 : Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de Boissy-Saint-Léger (source : <https://www.georisques.gouv.fr>)



**GEMAPI** - Boissy-Saint-Léger, Val-de-Mar

Légende

**GEMAPI**  
Réseau hydrographique réglementaire

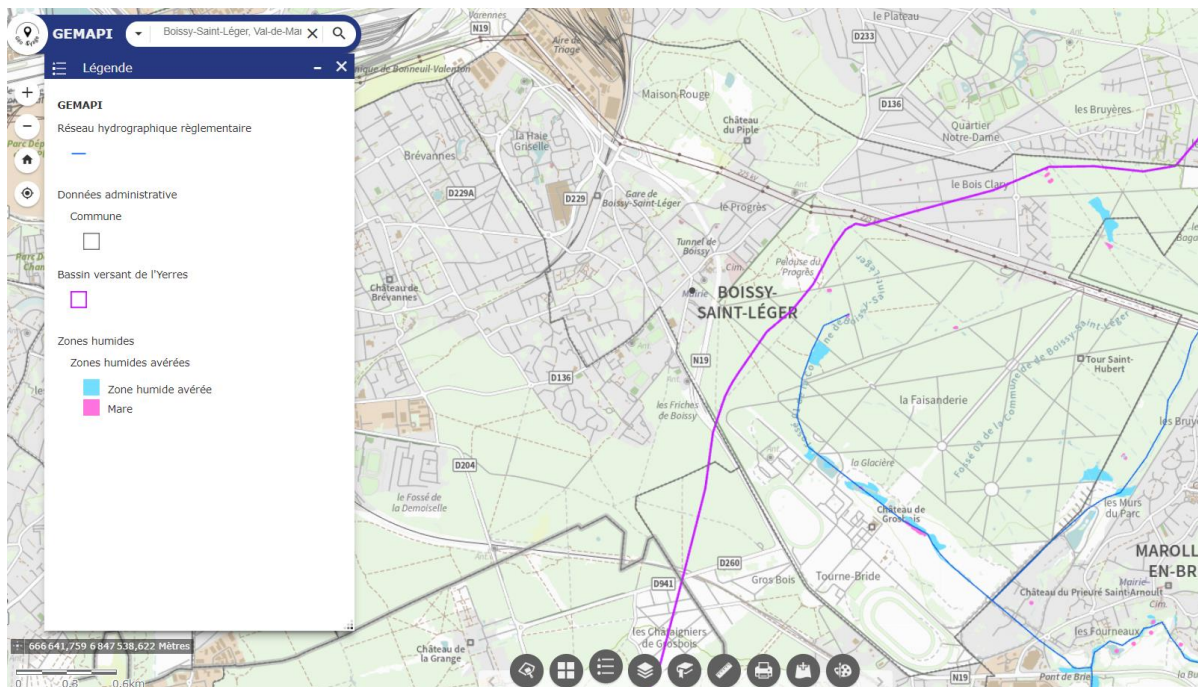
Données administrative  
Commune

Bassin versant de l'Yerres

Zones humides  
Zones humides (DRIEE)

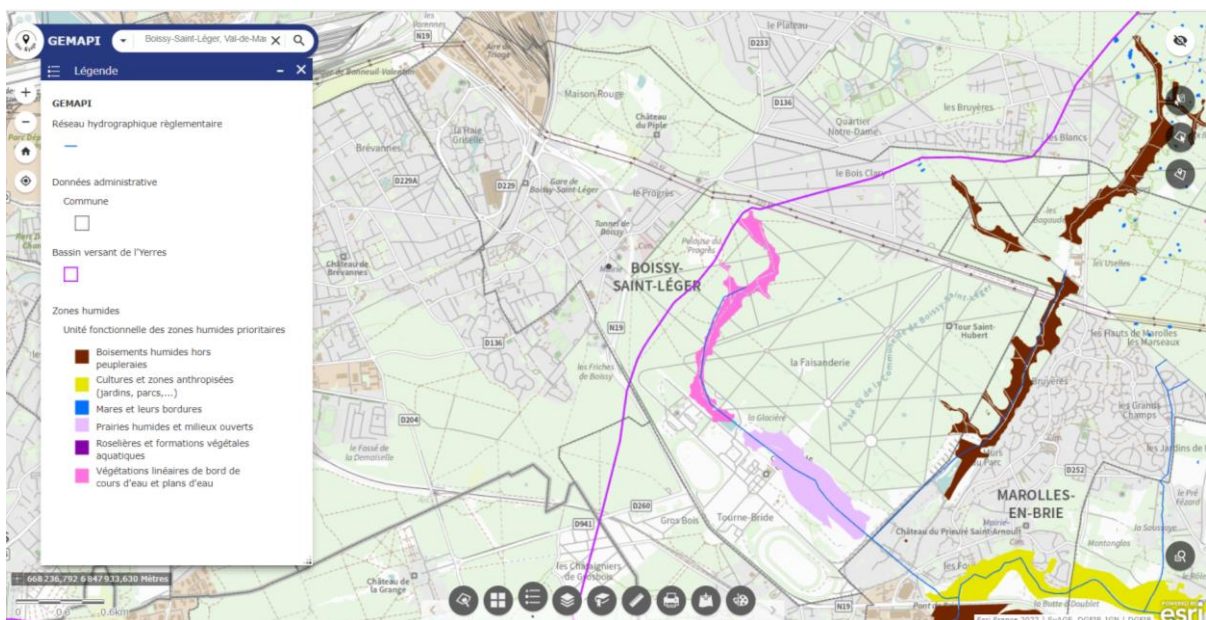
- Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Carte 2 : Enveloppes d'alerte des zones humides potentielles sur la commune de Boissy-Saint-Léger, DRIEAT IdF, 2020



Carte 3 : zones humides avérées identifiées sur la commune de Boissy-Saint-Léger selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, inventaire non exhaustif (2016, SyAGE)

➔ Pour tout renseignement concernant cette couche, contactez : [cle.yerres@syage.org](mailto:cle.yerres@syage.org)



Carte 4 : Unités fonctionnelles de zones humides identifiées sur la commune de Boissy-Saint-Léger (SyAGE, 2014)