

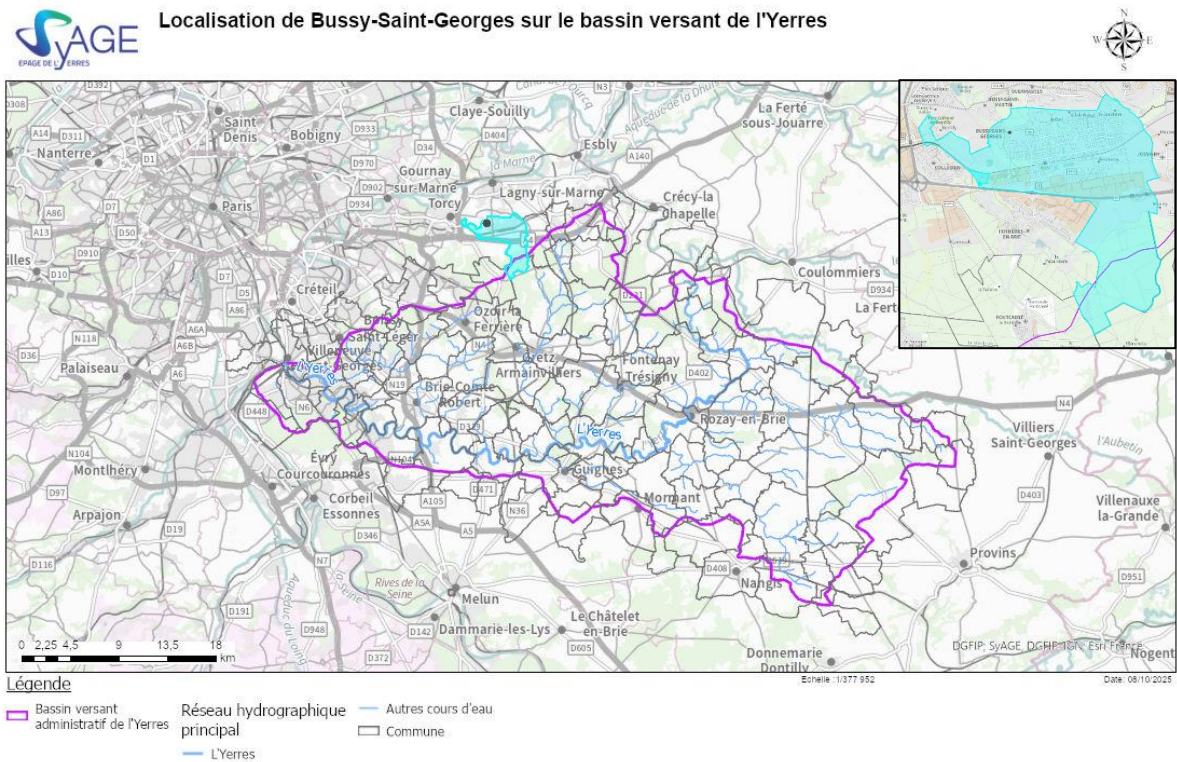
# AVIS SUR L'INTEGRATION DU SAGE DE L'YERRES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

## PLU de Bussy-Saint-Georges

### INTRODUCTION

La commune de Bussy-Saint-Georges a sollicité la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de l'Yerres (CLE), en date du 2 septembre 2025, afin qu'elle émette un avis sur le projet de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Bussy-Saint-Georges se situe en partie sur le bassin versant de l'Yerres.



Carte 1. Localisation de la commune de Bussy-Saint-Georges sur le bassin versant de l'Yerres

Seule la partie de la commune située sur le bassin versant de l'Yerres est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.

Le territoire communal situé hors du bassin versant de l'Yerres relève du territoire d'action du futur SAGE Marne-Beuvronne, en cours d'élaboration.

## OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE BUSSY-SAINT-GEORGES

La modification du PLU de Bussy-Saint-Georges vise à :

- Corriger les erreurs matérielles relatives à la traduction des objectifs de densification du SCoT dans le rapport de présentation (diagnostic et rapport de justifications) ;
- Corriger les erreurs matérielles relatives aux données passées s'agissant de l'emploi et du logement par souci de cohérence et de précision (diagnostic et rapport de justification) ;
- Adapter différentes dispositions du règlement écrit du PLU, en particulier celles issues de l'article 2.5 « clôtures » des dispositions générales ;
- Mettre à jour les annexes ;
- Corriger plusieurs erreurs matérielles contenues dans le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les annexes du PLU.

Cette modification du PLU intervient suite à un contrôle de légalité du PLU. M. le sous-préfet de Torcy a transmis à la commune de Bussy-Saint-Georges une lettre contenant des observations identifiant plusieurs motifs d'illégalité, portant sur son incompatibilité avec le SCoT Marne et Gondoire :

- En premier lieu, les objectifs du SCoT, présentés dans le diagnostic et le rapport de justifications et utilisés pour qualifier l'effort de densification à atteindre via le PLU ne sont pas corrects : le rapport de présentation doit ainsi être corrigé afin de démontrer la possibilité d'atteindre à horizon 2030 l'augmentation de 15% des densités humaines et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés de 2013 ;
- En second lieu, le règlement n'inclut pas l'obligation de permettre le passage de la petite faune lors de pose de clôtures, pourtant inscrite dans l'objectif 8 du DOO du SCoT.

La modification simplifiée vise notamment à régulariser ces points.

## COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE DE L'YERRES

La CLE de l'Yerres avait transmis en septembre 2023 un avis sur le PLU de Bussy-Saint-Georges.

La CLE avait alors émis un **avis favorable, sous réserve de la prise en compte de remarques concernant la protection des zones humides et des cours d'eau (affichage dans le règlement graphique) ainsi que de préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales.**

Ces éléments ont bien été pris en compte dans le PLU approuvé. En outre, les cours d'eau et zones humides avérées et potentielles de la commune apparaissent sur le plan des prescriptions du règlement graphique du PLU.

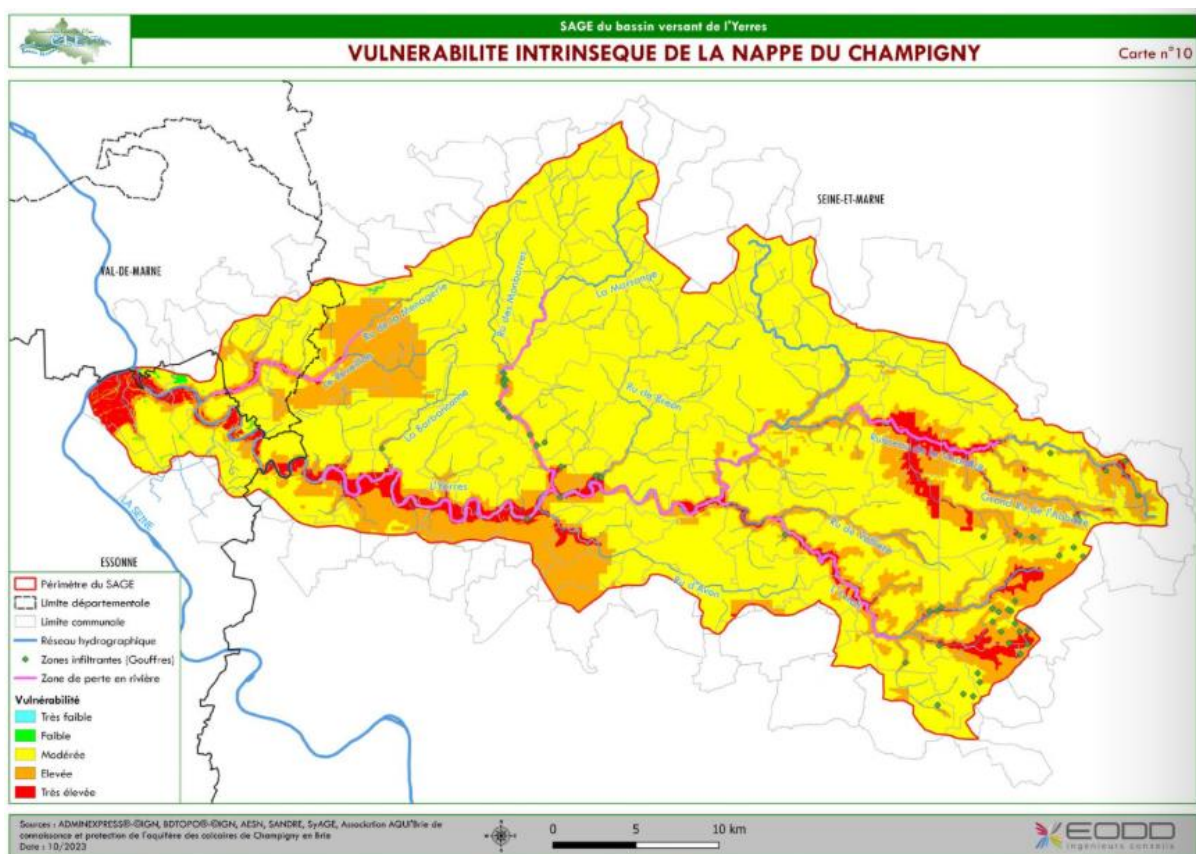
La CLE recommandait également de tenir compte des préconisations du futur SAGE (en cours de révision) pour ce qui concerne la mobilité des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales.

**Le SAGE de l'Yerres est en cours de révision depuis 2019, avec une approbation prévue en 2025. Le 17 septembre 2025, la Commission Locale de l'Eau du bassin versant de l'Yerres a approuvé à l'unanimité le SAGE révisé.**

**L'arrêté inter-préfectoral relatif au futur SAGE devrait ainsi paraître à l'automne 2025 (courant octobre-novembre). Une fois l'arrêté publié, le nouveau SAGE sera applicable sur le bassin versant de l'Yerres.**

Il apparaît que :

- **Concernant la mobilité des cours d'eau** : le règlement interdit les constructions, affouillements ou exhaussements de sol (remblaiement ou endiguement), sauf s'ils sont liés à l'entretien, à la réhabilitation ou à la restauration des cours d'eau, dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau à ciel ouvert. **Pour les cours d'eau situés dans le bassin versant de l'Yerres, il conviendra d'élargir cette bande à 20 mètres. La CLE note que les cours d'eau situés dans le bassin versant de l'Yerres sont en zone N, laquelle autorise les exploitations forestières. Il conviendra que cette activité n'engendre pas d'impact sur l'espace de mobilité de ces cours d'eau ;**
- **Concernant les zones humides** : le SAGE de l'Yerres révisé comprend des règles plus strictes que le SAGE approuvé en 2011 (interdiction d'impact sur les zones humides à partir de 500 m<sup>2</sup>). **Aussi, il conviendrait d'intégrer à la page 19 du règlement la nouvelle règle du SAGE relative à la protection des zones humides ;**
- **Concernant la gestion des eaux pluviales** : la CLE rappelle que le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie demande que les collectivités compétentes en matière d'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, identifient, en compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, des zones potentielles à désimperméabiliser, notamment dans les espaces publics (voiries, parkings, cours d'école...), avec des objectifs chiffrés (150 % des surfaces imperméabilisées nouvelles en milieu urbain, 100 % en milieu rural, conformément à la disposition 3.2.2 du SDAGE 2022-2027). **Aussi, afin d'être compatible avec le SDAGE et le SAGE de l'Yerres (qui reprend la disposition 3.2.2 du SDAGE dans la disposition 20 de son PAGD), il conviendra de prendre en compte cette disposition ;**
- **Concernant la vulnérabilité de la nappe de Champigny** : le SAGE révisé demande, dans la disposition D.25 de son PAGD, de « Maitriser de l'urbanisation dans les secteurs de vulnérabilité élevée et très élevée de la nappe de Champigny :
  - Maintien en zone naturelle des espaces actuellement non urbanisés / artificialisés ;
  - Pour les secteurs déjà urbanisés, encadrement strict des conditions d'urbanisation ou de développement d'activités :
    - Développement urbain seulement pour une vocation résidentielle, ou pour l'accueil d'activité sous réserve d'absence de rejets liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ou de travaux de terrassements pouvant induire une modification significative des modalités d'écoulement de la nappe ;
    - Pas d'augmenter du pourcentage de surfaces imperméabilisées (du taux d'imperméabilisation) à l'échelle des zones de vulnérabilité très élevée. »



La vulnérabilité de la nappe de Champigny sur la commune de Bussy-Saint-Georges (secteur du bassin versant de l'Yerres), est modérée. **Il conviendrait à minima d'intégrer cette carte dans le rapport de présentation.**

### REMARQUES DE LA CLE SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

En complément, la CLE émet les remarques suivantes concernant les modifications apportées au PLU de Bussy-Saint-Georges :

- Concernant l'ajout de la mention : « Les clôtures en limites séparatives et en limites de voies et d'emprises publiques doivent prévoir des ouvertures ponctuelles au niveau du sol pour faciliter le déplacement de la petite faune. » dans l'article 2.7 du règlement du PLU

**Cet ajout est compatible avec le SAGE de l'Yerres et les travaux menés par sa structure porteuse, le SyAGE-EPAGE de l'Yerres, qui anime et met en œuvre une partie des actions du Contrat de Territoire « Eau et Climat – Trame verte et bleue » de l'Yerres et de ses affluents.** Dans le cadre de ce contrat, le SyAGE a mené une étude de déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France, à l'échelle du bassin versant de l'Yerres, ayant pour objectif d'améliorer la trame verte et bleue, les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité. La mise en place de clôtures perméables à la petite faune fait partie des solutions permettant d'améliorer cette continuité écologique.

- Concernant les corrections rédactionnelles dans le document 2.1.2 – Rapport de Justifications, il est prévu l'ajout de la disposition suivante sur la page 35 : « Dans une bande de 0 à 40 mètres depuis la voie ou emprise publique, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 100% de la surface du terrain ».

Cette nouvelle disposition n'a aucune conséquence sur la compatibilité du PLU avec le SAGE. Toutefois, la CLE tient à signaler que **la rédaction actuelle est difficile à comprendre et à interpréter. Aussi, la CLE recommande de reformuler cette disposition afin d'en améliorer la clarté.**

- Toujours dans le rapport de justifications (2.1.2), la modification (en souligné) sur la page 45, indique que : « L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain, portée à 60% du terrain pourra être acceptée si le linéaire en rez-de-chaussée de la construction, donnant sur voie et emprise publique est majoritairement à destination de commerces et activités de services, ou d'équipement d'intérêt collectifs et service public ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. »

La CLE note une erreur grammaticale dans la formulation de la disposition.

**Par ailleurs, bien que celle-ci ne soit pas incompatible avec le SAGE de l'Yerres, la CLE regrette une révision à la baisse des ambitions du PLU quant à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Comme précédemment évoqué (p.3 du présent avis), le SDAGE demande, dans sa disposition 3.2.2, de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées.**

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La CLE note l'absence d'une OAP thématique dédiée à la « Trame verte et bleue ».

Or, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire, pour les plans locaux d'urbanisme (PLU), l'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à la mise en valeur des continuités écologiques, également appelées « trames verte et bleue » (ou OAP TVB).

**Ainsi, bien que ce point ne relève pas directement du SAGE, la CLE recommande fortement d'ajouter une OAP TVB au PLU de Bussy-Saint-Georges.**

- Concernant les évolutions du règlement, les articles 1.1 de l'ensemble des zones, à l'exception de la zone NP, mentionnent l'interdiction du « remblai des mares et étangs ».

La CLE souligne qu'il est effectivement nécessaire de protéger les mares et zones humides, en tant que milieux naturels d'intérêt majeur pour la biodiversité.

En revanche, les plans d'eau artificiels connectés aux cours d'eau, tels que les étangs artificiels, peuvent présenter certains risques environnementaux (eutrophisation, prolifération d'espèces exotiques envahissantes, perturbation hydromorphologique, etc.).

**Il est donc recommandé de ne pas généraliser leur protection et de maintenir la possibilité de leur suppression, le cas échéant.**

## CONCLUSION

Pour conclure, **l'avis de la CLE de l'Yerres sur le projet de modification n°1 du PLU de Bussy-Saint-Georges est toujours favorable, sous réserve de la prise en compte des éléments précédemment évoqués**, permettant de garantir la compatibilité du document avec le nouveau SAGE :

- **Mobilité des cours d'eau** : prévoir la préservation d'une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau situés sur le bassin versant de l'Yerres ;
- **Zones humides** : Intégrer l'article 4bis du nouveau SAGE relatif à la protection des zones humides (interdiction d'impact de plus de 500 m<sup>2</sup>) à la page 19 du règlement du PLU ;
- **Gestion des eaux pluviales** : Prendre en compte la disposition 3.2.2 du SDAGE relative à la compensation des zones nouvellement imperméabilisées (reprise dans la disposition 20 du PAGD du SAGE) dans le PLU ;
- **Vulnérabilité de la nappe de Champigny** : Intégrer la carte de la vulnérabilité intrinsèque de la nappe de Champigny dans le rapport de présentation.

La CLE recommande également de prendre en compte les remarques émises dans la partie « Remarques de la CLE sur les modifications apportées au PLU » du présent avis.

# **Annexe :**

---

## **La révision du SAGE de l'Yerres**

### **Révision du PLU de Bussy-Saint-Georges**

---

Le SAGE de l'Yerres est entré en révision en 2019 pour une approbation prévue à la fin de l'année 2025.

Le 27 mars 2024, la Commission Locale de l'eau du bassin versant de l'Yerres (CLE de l'Yerres) a validé le projet de SAGE de l'Yerres révisé. Ce projet a été soumis à l'avis des organismes partenaires lors d'une phase de consultation qui s'est déroulée du 15 avril au 15 août 2024. Le projet a ensuite fait l'objet d'une consultation du public par voie électronique du 1<sup>er</sup> au 30 juin 2025. **Le projet de SAGE a été adopté par la CLE le 17 septembre 2025. L'arrêté inter préfectoral relatif au futur SAGE devrait ainsi sortir à l'automne 2025.**

**Le projet de règlement du SAGE de l'Yerres révisé fixe des règles beaucoup plus ambitieuses que le SAGE en vigueur. La CLE vous incite à bien intégrer l'esprit du nouveau projet. Aussi, la CLE vous conseille de définir des règles les plus cohérentes possibles avec les principes du futur règlement du SAGE révisé, même si ceux-ci n'ont pas encore été approuvés Préfectoral.**

La rédaction des documents du SAGE a été réalisée en concertation avec les acteurs du bassin versant de l'Yerres (élus, associations, représentant des collectivités et EPCI, services de l'Etat, agents du SyAGE, etc.).

Le règlement du SAGE révisé qui sera prochainement approuvé par arrêté est disponible via le lien suivant : [https://www.syage.org/wp-content/uploads/2025/10/reg\\_sage\\_yerres\\_09\\_2025\\_def.pdf](https://www.syage.org/wp-content/uploads/2025/10/reg_sage_yerres_09_2025_def.pdf)

En plus des **8 articles** du règlement qui seront applicables dès l'approbation du SAGE, le SAGE révisé prévoit **33 dispositions** dans son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

Parmi les 33 dispositions du nouveau SAGE, **7 sont des dispositions à portée réglementaire, qui nécessitent une compatibilité des documents d'urbanisme** : 4 concernent les milieux aquatiques, 2 portent sur l'imperméabilisation des sols et eaux pluviales et 1 porte sur la qualité Champigny (*cf. point de vigilance n°7, p.28 de ce Porter-A-Connaissance*).

**Tableau n°2 : Dispositions du PAGD du SAGE de l'Yerres révisé**

Dispositions du PAGD
D.1 - Protéger/Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau
D.2 - Protéger les ripisylves
D.3 - Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
D.4 - Protéger/Préserver les zones d'expansion des crues
D.5 - Définir l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau
D.6 - Compléter les connaissances sur les zones humides
D.7 - Contribuer à la mise en œuvre des opérations de restauration de milieux aquatiques et humides
D.8 - Mettre en œuvre des actions de restauration et de gestion zones humides
D.9 – Engager des actions de restauration hydromorphologique des cours d'eau
D.10 - Poursuivre le programme de restauration, d'entretien et de valorisation des cours d'eau
D.11 : Poursuivre les opérations de restauration de la continuité écologique longitudinale
D.12 - Restaurer ou aménager (créer, préserver, restaurer) les zones d'expansion des crues
D.13 - Contribuer à la réappropriation des cours d'eau, et zones humides, de leurs fonctionnalités et services rendus
D.14 - Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif
D.15 - Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement non collectifs
D.16 - Réduire les pressions liées aux rejets industriels et partager la donnée
D.17 - Contribuer au maintien et au développement des zones tampons dans les documents d'urbanisme
D.18 : Définir une stratégie de gestion du ruissellement sur le bassin versant
D.19 - Restaurer / renforcer les fonctionnalités des zones tampons
D.20 - Limiter l'imperméabilisation des sols
D.21 - Reconsidérer la gestion des eaux pluviales dans les espaces urbains
D.22 - Poursuivre les études et suivis sur les nappes du Champigny et de Brie et affiner les modalités de gestion quantitative de la nappe du Champigny
D.23 - « Encadrer » la création de nouvelles réserves agricoles
D.24 - Améliorer les connaissances sur les prélèvements et usages, et leurs impacts sur l'hydrologie des cours d'eau
D.25 - Prendre en compte la vulnérabilité de la nappe du Champigny
D.26 : Renforcer les mesures de protection et de restauration de la qualité des ressources en eau stratégiques
D.27 - Adapter les équipements et les besoins aux ressources futures et économiser l'eau
D.28 - Structurer le portage et la mise en œuvre du SAGE
D.29 – Renforcer le suivi du SAGE et diffuser les données
D.30 - Renforcer la dimension participative
D.31 - Renforcer l'animation agroenvironnementale et accompagner le changement de pratiques
D.32 - Elaborer et mettre en œuvre une des stratégies foncières sur les secteurs identifiés comme stratégiques prioritaires
D.33 - Renforcer la sensibilisation et l'éducation à l'environnement

**Tableau n°3 : Dispositions du PAGD à portée réglementaire**

Thématique	Disposition	Implication pour les documents d'urbanisme
Préservation des milieux aquatiques	<b>D1 : Protéger - Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau</b> (En l'absence d'étude, l'espace de mobilité correspond à une bande de <b>20 m</b> de part et d'autre du cours d'eau ; distance prise à partir du sommet de berge)	Identifier et préserver les cours d'eau et l'espace de mobilité qui leur est associé et affecté à cet espace un zonage et un règlement adaptés à sa protection (→ bande de 20 m à identifier dans plan de zonage et à préserver dans le règlement).
	<b>D2 : Protéger les ripisylves</b>	Les PLU et PLUi pourront classer les ripisylves existantes comme espaces boisés classés, comme éléments de paysage, sites et secteurs à protéger notamment pour des motifs d'ordre écologique, les intégrer à une OAP Trame Verte et Bleue...
	<b>D3 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme et les projets</b>	Identifier les zones humides avérées, potentielles à enjeux et les enveloppes de zones humides prioritaires dans les documents graphiques. Protéger les zones humides avérées dans le règlement et prévoir des prescriptions à appliquer sur les secteurs potentiellement humides pour tout projet d'aménagement ou d'urbanisme. Lors de l'élaboration ou de la révision d'un document PLU ou PLUi : réaliser une délimitation précise des zones humides sur les secteurs identifiés « à urbaniser » et concernés par une enveloppe de zone humide prioritaire ou une enveloppe de zones humide potentielle à enjeux.
	<b>D4 : Protéger/ - Préserver les zones d'expansion des crues</b>	Définir, pour les zones d'expansion des crues, un zonage et un règlement permettant des affectations des sols : - Suffisamment protectrices pour les zones d'expansion de crues naturelle ou agricole (classement en zone naturelle ou agricole non constructible par exemple) - Permettant d'atteindre les objectifs fixés au PGRI et au SDAGE pour les zones d'expansion des crues déjà urbanisées (ex: zonage et règlement permettant de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols, d'interdire l'implantation de nouveaux enjeux vulnérables ...) Dans les 3 ans suivant l'approbation du SAGE, les collectivités compétentes en matière d'urbanisme procéderont à une analyse de leur document d'urbanisme portant notamment sur les points ci-dessus afin de statuer sur la nécessité d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs fixés par le SAGE.
Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales	<b>D20 : Limiter l'imperméabilisation des sols</b>	Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de document d'urbanisme : - Réaliser un inventaire des surfaces déjà imperméabilisées ; - Évaluer les surfaces imperméabilisées nouvelles qui seront permises compte tenu des surfaces ouvertes à l'urbanisation et du cadre réglementaire qui s'applique à chacune d'entre-elles ; - Identifier, en compensation de ces surfaces imperméabilisées nouvelles, des zones potentielles à désimpermeabiliser (voiries, parkings, cours d'école...), avec des objectifs chiffrés (150% des surfaces imperméabilisées nouvelles en milieu urbain, 100 % en milieu rural en application de la disposition 3.2.2. du SDAGE 2022) ; Les documents d'urbanisme devront intégrer des dispositions réglementaires : - Incitant à la mise en œuvre d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales (cf. D.21, articles 6 et 6bis du règlement du SAGE de l'Yerres) ; - Favorisant le retour de la nature en ville. (ex : coefficient de pleine terre minimum, pourcentage minimum de surfaces éco-aménageables, taux de désimpermeabilisation minimum dans le cadre des opérations de renouvellement urbain)
	<b>D21 : Reconsidérer la gestion des eaux pluviales dans les espaces urbains</b>	Les documents d'urbanisme locaux et les règlements eaux pluviales : - intégreront des dispositions réglementaires permettant la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales (préserver au niveau de chaque projet une surface minimale permettant la mise en œuvre d'une gestion à la parcelle des eaux pluviales, et préciser les modalités techniques et objectifs à satisfaire en matière de gestion des eaux pluviales) - Identifieront, les espaces verts et espaces naturels considérés comme stratégiques pour la gestion « en surface » des eaux pluviales (zones d'infiltration, chemins de l'eau), et en assurent la préservation par un zonage et un règlement adapté + Prendre en compte les articles 6 et 6 bis du règlement du SAGE dans les documents d'urbanisme, les zonages eaux pluviales et/ou les règlements eaux pluviales et/ou les règlements d'assainissement
Ressource souterraine	<b>Prise en compte de la vulnérabilité du Champigny (D25)</b>	- Maitriser l'urbanisation dans les secteurs de vulnérabilité élevée et très élevée de la nappe (maintien en zone naturelle des espaces actuellement non urbanisés / artificialisés, encadrement strict des conditions d'urbanisation ou de développement d'activités des secteurs déjà urbanisés, pas d'augmentation du pourcentage de surfaces imperméabilisées à l'échelle des zones de vulnérabilité très élevée).