



28 Juillet 2025

Monsieur Drice BAILLET
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de
l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France
10 rue Crillon
75004 PARIS

Commentaires proposés par : Héloïse RAMBAUD – Animatrice du SAGE de l'Yerres

Contact : cle.yerres@syage.org, 06 70 56 66 58

Dossier suivi par : Drice BAILLET - Chargé de Mission Police de l'Eau, SPPE/DILE/UMSA, drice.baillet@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis de la CLE du SAGE de l'Yerres sur le dossier de déclaration « Loi sur l'Eau » relatif au projet de réhabilitation de la Tour 27, quartier de la Croix-Blanche sur la commune de Vigneux-sur-Seine (91)

Monsieur,

Par courriel en date du 17 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Yerres (CLE de l'Yerres) concernant le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau relatif au projet de restructuration de la Tour 27 et à la construction de nouveaux bâtiments, situés sur les parcelles cadastrales n°185, 249 à 250, 254 et 257, section AT, à l'angle de la rue Montaigne et de l'avenue de la Concorde, sur la commune de Vigneux-sur-Seine.

Le projet concerne spécifiquement :

- La réhabilitation de la tour existante (Tour 27), de type R+11/5 à R+27, sans sous-sol ;
- La construction d'un bâtiment mitoyen à la tour, de type RDC à R+1, avec un sous-sol semi-enterré dont le niveau bas est calé à la cote 34,23 NGF, à usage de stationnement ;
- La construction d'un bâtiment comprenant des logements collectifs (R+3) et des maisons (R+1), avec un sous-sol semi-enterré dont le niveau bas est à la cote 33,63 NGF, destiné au stationnement, ainsi qu'un bassin de compensation enterré à la cote 33,3 NGF ;
- L'aménagement d'espaces verts.

L'assiette foncière de l'opération couvre une superficie de 3 584 m².

Le projet est situé dans le lit majeur de la Seine et prévoit des remblais sur environ 2 316 m². Il est donc soumis à déclaration au titre de la rubrique 3.2.2.0 « Remblais dans le lit majeur » de la nomenclature IOTA.

Conformité du projet avec le SAGE de l'Yerres en vigueur

La partie 10.2 de la notice d'incidence, intitulée « SAGE de l'Yerres », présente une analyse de la conformité du projet au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Yerres.

Après examen du dossier, la CLE partage l'analyse du bureau d'études GINGER BURGEAP, auteur du dossier : **le projet apparaît conforme aux règles du règlement du SAGE de l'Yerres en vigueur, approuvé en 2011.**

En effet :

- Le projet n'est pas en zone humide avérée ou potentielle : il est donc conforme à l'article 1 « Proscrire la destruction des zones humides » ;
- Le projet ne prévoit pas de nouveau réseau de drainage : il est donc conforme à l'article 2 « Encadrer la création des réseaux de drainage » ;
- Le projet ne prévoit aucun impact sur le lit mineur d'un cours d'eau : il est donc conforme à l'article 3 « Proscrire la création d'ouvrages hydrauliques dans le lit mineur des cours d'eau » ;
- Le projet ne prévoit aucun curage de cours d'eau : il est donc conforme à l'article 4 « Proscrire les opérations de curage des cours d'eau » ;
- **Le projet ne se situe pas dans l'emprise des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de l'Yerres. Il apparaît par ailleurs qu'il se situe davantage dans l'emprise de la Seine (lit majeur et PHEC) que dans celle de l'Yerres. Le projet se situe toutefois à plus de 5 m du haut des berges de la Seine : il est donc conforme à l'article 5 « Encadrer les aménagements dans le lit majeur de l'Yerres et sur une bande de 5m pour les autres cours d'eau » (à noter que cette règle concerne les projets soumis à la rubrique 3.2.1.0 de la nomenclature IOTA, comme le présent projet).**

Le projet est également compatible avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) en vigueur, notamment :

- La préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE « Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle » mentionne que pour tout IOTA (installation, ouvrage, travaux, activité) nouveau ou lors d'extension de projet existant, l'objectif est de limiter les débits rejetés. 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 projet prévoit l'infiltration totale des eaux ruisselées du parvis pour une pluie trentennale. Hors parvis, les eaux sont stockées et régulées vers le réseau à un débit de 1 l/s/ha pour une pluie trentennale. Le projet est donc conforme à la préconisation 3.2.2.**
- La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE recommande quant à elle 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.
- Comme mentionné dans le dossier, le projet prévoit :
 - la mise en place d'une toiture stockante végétalisée (498 m²) ;
 - la mise en place de noues (jardins de pluie) ;
 - la mise en place de bassins d'infiltration paysagers ;
 - le maintien d'espaces verts de pleine terre (641 m²).

Il prévoit l'abattement des petites pluies (8mm) à la parcelle. Le projet assure la collecte gravitaire des eaux de ruissellement des toitures, de la voiries et de la part non infiltrée des espaces verts. Ces eaux sont dirigées vers des bassins d'infiltration à ciel ouverts dimensionnés pour une pluie trentennale avec un rejet au réseau de 1 l.s.ha. Le projet est donc compatible à la préconisation 3.2.3.

- La préconisation 3.2.4 du PAGD du SAGE indique qu'afin d'assurer la pérennité des ouvrages de stockage, d'infiltration et de réutilisation des eaux pluviales, ils devront être contrôlés suite à leur mise en place et entretenus.
 - **La partie 12 de la pièce V « Moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention » présente bien les mesures de suivi et d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales en phase exploitation. Il est notamment prévu un entretien régulier des fossés et noues, ainsi que du bassin d'infiltration, du bassin de traitement, des grilles et du réseau enterré.**

Autres remarques : le risque inondation par débordement de la Seine

Le dossier indique que le site est situé en zone verte du zonage réglementaire du PPRI de la Seine. Cette zone correspond à des centres urbains soumis à un aléa moyen à fort. En cas de crue, l'inondation du site peut survenir par la rue Montaigne et l'avenue de la Concorde. La cote d'entrée des eaux est située à 34,41 m NGF, au niveau de l'intersection de ces deux voies.

La cote de la crue centennale de 1910, référence historique sur le secteur, est de 36,10 m NGF.

Ainsi, les niveaux R-1 semi-enterrés du nouveau bâtiment et du parking, destinés au stationnement, se situent sous la cote d'entrée des eaux (34,41 m NGF) et sont donc inondables.

La pièce IV du dossier (partie 9.1, « Justification générale du projet », p.43/94) précise d'ailleurs bien que le nouveau bâtiment comprendra un niveau de parking inondable, et que le parking situé dans la partie Est du site sera également exposé au risque d'inondation. En cas d'inondation, au moment de la décrue, les volumes d'eau résiduels présents dans les sous-sols seront évacués par pompage, effectué par une entreprise spécialisée mandatée par le gestionnaire du site (cf. p.65/94).

Le dossier prévoit également la mise en place de panneaux d'information destinés à rappeler aux usagers que le sous-sol est inondable. **Toutefois, aucun dispositif de surveillance en cas de crue n'est envisagé dans le dossier pour permettre aux usagers d'évacuer les véhicules en toute sécurité.**

Il conviendrait qu'un dispositif de surveillance et d'alerte soit obligatoirement mis en place afin de prévenir les usagers et de permettre une évacuation en temps utile.

Par ailleurs, des mesures devront être prises pour garantir que les équipements sensibles, tels que les machineries d'ascenseur, les installations électriques, les systèmes de génie climatique et tout autre dispositif pouvant présenter un risque pour la sécurité des personnes, soient implantés hors de l'emprise des crues.

Autres remarques : le risque inondation par remontée de nappe

Selon la cartographie du risque d'inondation par remontée de nappe du BRGM, le secteur concerné par le projet se situe en zone potentiellement sujette à des débordements de nappe (cf. notice d'incidence, p. 37/94).

En conséquence, la CLE recommande fortement la mise en œuvre d'un cuvelage des sous-sols, afin de prévenir tout risque d'inondation par remontée de nappe.

Par ailleurs, la notice d'incidence (p. 26/94) précise que la cote du niveau des plus hautes eaux souterraines (NPHE) pour une période de retour décennale est estimée à 33,18 m NGF. Le fond de l'ouvrage d'infiltration étant situé à 34,53 m NGF, soit 1,35 m au-dessus du niveau NPHE, **le projet est conforme à la préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE en vigueur, qui demande que les débits soient différents ou que l'infiltration se fasse à l'aide d'un puit d'infiltration dont la base doit être à 1 m de toute nappe.**

Le dossier précise également que les nouveaux parkings sont conçus en structure semi-enterrée, afin de s'affranchir de tout besoin de rabattement de nappe durant les travaux. Ainsi, aucun risque de pollution des eaux souterraines n'est attendu en phase d'exploitation.

Cependant, compte tenu du risque de remontée de nappe et des incidences potentielles en phase chantier (cf. pièce IV, partie 9.3.1, p. 68/94), il conviendra de s'assurer qu'aucune pollution des eaux souterraines n'intervienne avant cuvelage, durant les travaux.

À ce titre, il serait pertinent d'intégrer des éléments supplémentaires au dossier concernant le protocole de réaction et les dispositifs prévus en cas de pollution des eaux souterraines.

De plus, en cas d'incident de ce type, il conviendrait de réaliser une analyse de la qualité des eaux souterraines et des eaux évacuées afin de s'assurer qu'aucune eau polluée ne sera rejetée vers le milieu naturel.

Autres remarques : le risque de pollution

Il est à noter que l'enjeu n°2 du SAGE de l'Yerres est l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, ainsi que la prévention de toute forme de dégradation.

Aussi, en phase chantier, en cas de pollution des eaux pluviales, il conviendra que la CLE de l'Yerres et sa structure porteuse, le SyAGE ; compétent en matière d'assainissement et d'eaux pluviales sur la commune de Vigneux-sur-Seine ; soient intégrés dans la liste des organismes à prévenir en priorité, conformément aux modalités d'intervention en cas de pollution accidentelle définies dans la partie 13.2 de la pièce V.

Conclusion

Comme indiqué précédemment, **le projet apparaît conforme au règlement en vigueur du SAGE de l'Yerres et compatible avec ses dispositions. En conséquence, la CLE de l'Yerres émet un avis favorable sur ce projet.**

Toutefois, la CLE formule plusieurs recommandations, notamment en lien avec le risque d'inondation et la gestion des eaux :

- Mettre en place un dispositif d'alerte et d'évacuation des véhicules dans les parkings inondables ;
- Positionner hors d'eau les équipements sensibles tels que les machineries d'ascenseurs, dispositifs électriques, systèmes de génie climatique et tout autre équipement pouvant mettre en danger les personnes ;
- Cuveler les sous-sols pour les protéger des remontées de nappe, et anticiper les risques de pollution des eaux souterraines en phase chantier ;
- Intégrer la CLE de l'Yerres et le SyAGE (compétent en assainissement eaux pluviales sur la commune) parmi les acteurs à prévenir en cas de pollution accidentelle.

Il est à noter que la SAGE de l'Yerres est en cours de révision. L'approbation du SAGE révisé est prévue pour la fin de l'année 2025.

Le projet semble également conforme aux principales dispositions du futur règlement, en particulier :

- A l'article 1 « Protéger l'espace de mobilité des cours d'eau » qui interdira les aménagements dans une bande de 20 m de part et d'autre des cours d'eau : le projet étant situé à plus de 20 m de la Seine, il serait conforme à cet article ;
- A l'article 2 « Protéger le lit mineur des cours d'eau » : Le projet ne prévoit aucun impact sur le lit mineur d'un cours d'eau, il serait conforme à cet article ;
- A l'article 3 « Fixer les obligations d'ouverture périodique des vannages sur l'Yerres et le Réveillon » : non concerné ;
- A l'article 4 « Encadrer les projets susceptibles d'impacter une surface de zone humide supérieure à 1 000 m² » : le projet ne se situe pas en zone humide avérée ou potentiel, il serait conforme à cet article ;
- A l'article 5 « Protéger les zones d'expansion des crues » : D'après l'atlas cartographique du projet de SAGE révisé, le projet ne se situe pas en zone d'expansion des crues. De ce fait, il serait conforme à cet article ;
- A l'article 6 bis « Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les projets d'aménagement ou de rénovation urbaine impactant une superficie supérieure à 1 000 m² mais inférieure ou égale à 1 ha » qui demandera que : « Toute nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, dont la surface du terrain d'assiette est supérieure à 1000 m² mais inférieure ou égale à 1 ha, doit respecter, en l'absence de dispositions locales plus contraignantes, les conditions suivantes de manière cumulative :
 1. Les eaux pluviales sont gérées à la source (zéro rejet au milieu hydraulique superficiel ou dans un réseau) a minima pour une pluie de période de retour vicennale ;
 2. En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de gérer les ruissellements excédentaires à la source (pour des précipitations supérieures à celles de période de retour vicennale), les rejets d'eaux pluviales au milieu hydraulique superficiel ou au réseau sont régulés en respectant au moins une des conditions suivantes :
 - a. En cas de rejet vers les eaux douces superficielles (cours d'eau) : rejet « régulé » à un débit au plus équivalent au débit issu dudit terrain avant l'aménagement, sur une base de dimensionnement prenant en compte les évènements pluviométriques adaptés au site et au moins de période de retour trentennale,

- b. En cas de rejet dans un réseau ou un fossé : rejet « régulé » respectant les conditions de rejets fixées par le gestionnaire du réseau eaux pluviales, telles qu'elles figurent dans le zonage « eaux pluviales » ou le règlement eaux pluviales ou le règlement d'assainissement en vigueur au moins pour une pluie de période de retour trentennal.

Pour la régulation des eaux pluviales avant rejet, les dispositifs à ciel ouvert et fonctionnant de façon gravitaire seront privilégiés, sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.

Le projet ayant été conçu pour gérer la pluie trentennale, il devrait être conforme au futur article 6 bis.

- Enfin, le PAGD du SAGE révisé prévoit également une disposition D.21 « Reconsidérer la gestion des eaux pluviales dans les espaces urbains » incitant à une déconnexion et à une gestion des eaux pluviales à la source : Le projet intègre déjà des dispositifs en ce sens (toiture végétalisée, noues, infiltration).

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


Le Président
Guy GEOFFROY

✓