



Montgeron, le 22 septembre 2025

Madame Julie SAINT-CRICO
Cheffe de projets

Grand Paris Aménagement - Direction du Territoire Grand Paris Sud
Immeuble "Carré Haussmann" - 52 boulevard de l'Yerres -
91030 EVRY-COURCOURONNES CEDEX

Pré-Avis de la CLE de l'Yerres concernant la première version de l'avant-projet de la ZAC du 8 mai 1945 à Vigneux-sur-Seine

Dossier suivi par : Mme Julie SAINT-CRICO – Julie.SAINT-CRICO@grandparisamenagement.fr

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

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

Madame,

Au cours d'une réunion organisée le 3 septembre 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE de l'Yerres sur la première version de l'avant-projet de la ZAC du 8 mai 1945 à Vigneux-sur-Seine, que vous aviez précédemment transmise, le 5 août 2025, aux services du SyAGE.

Le dossier d'avant-projet vise à informer les acteurs internes et externes du projet et à collecter leur avis sur celui-ci, avant finalisation du dossier Loi sur l'Eau, à l'automne 2025.

Le programme de la ZAC prévoit :

- La démolition de plusieurs bâtiments ;
- La création d'un centre de Protection Maternelle et Infantile, d'un pôle de santé et d'une crèche, de commerces, ainsi qu'un équipement culturel polyvalent à proximité immédiate à la place de la CPAM ;
- La construction de 198 logements ;
- La réhabilitation et la résidentialisation des 200 logements conservés.

Le projet recherche également l'efficacité spatiale et prévoit des espaces qui associent des usages multiples et des services écosystémiques renforcés (il est d'ailleurs indiqué que les stationnements de surface créés seront intégralement en matériaux perméables et contribueront à la gestion des eaux pluviales et à la végétalisation du site, et que des sols perméables seront mis en œuvre dans tous les espaces propices à leur utilisation).

Aussi, je vous prie de trouver ci-après les remarques de la CLE sur le dossier d'avant-projet.

Prise en compte du SAGE de l'Yerres

La notice de gestion hydraulique de l'avant-projet mentionne que : « Le SAGE en vigueur à la fin d'année doit nous être transmis. Les préconisations seront les suivantes (cf. mail du 21/05/2025 de F. LEXA (SYAGE)) : Si application du futur SAGE : gestion de la pluie trentennale minimum, analyse et anticipation des effets d'une centennale sur le projet et en aval du projet. »

Lors de l'échange du 3 septembre 2025, il a été mentionné que le porteur de projet avait bien reçu le projet de règlement du SAGE révisé. Il a également été évoqué le fait que la CLE se réunirait le 17 septembre 2025 afin de délibérer sur l'approbation du SAGE.

Tout courrier doit être adressé à Monsieur le Président de la CLE du bassin versant de l'Yerres

17, rue Gustave Eiffel – 91230 MONTGERON

Mail : cle.yerres@syage.org – Tél. portable : 06 70 56 66 58

Le 17 septembre 2025, la CLE s'est effectivement réunie et a approuvé à l'unanimité le projet de SAGE révisé. Le SAGE révisé comprend la règle suivante :

« Le présent règlement entre en application au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté interpréfectoral approuvant la révision du SAGE du bassin versant de l'Yerres et s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date. »

À la date du 22 septembre 2025, le SAGE révisé n'est pas encore entré en vigueur : l'arrêté interpréfectoral relatif au nouveau SAGE n'a pas encore été publié. Celui-ci pourrait paraître d'ici la fin du mois d'octobre ou au cours du mois de novembre.

Aussi, à ce jour et jusqu'à la publication de l'arrêté, c'est le SAGE de l'Yerres approuvé en 2011 qui s'applique. Si votre dossier est déposé auprès des services instructeurs avant la publication de l'arrêté, c'est le SAGE 2011 qui devra s'appliquer.

Préservation des milieux aquatiques et zones humides

Tout d'abord, la CLE remarque que le projet ne se situe pas sur ou dans l'espace de mobilité de l'Yerres ou d'un de ses affluents, ni en zone humide ou potentiellement humide.

Le projet n'est donc pas concerné par les articles du SAGE relatifs à ces thématiques.

La gestion des eaux pluviales du projet

Le mémoire descriptif du dossier d'avant-projet mentionne « qu'une partie du site est aménagée sur dalle (ancien centre commercial), ne permettant pas une gestion des eaux pluviales durables et limitant la richesse écologique des aménagements paysagers. (...) Aussi, la reconfiguration des espaces publics de la ZAC du 8 mai 1945 constitue une occasion idéale pour transformer le quartier des Briques Rouges en un secteur exemplaire au sein de la commune de Vigneux-sur-Seine en matière de gestion des eaux pluviales et dés-imperméabilisation. (...) L'évolution des pratiques de l'aménagement, ainsi que les sensibilités accrues par les évolutions du climat en cours, rendent donc une évidence le fait de penser des aménagements plus perméables, plus sobres en termes de consommation des énergies et plus vivants. (...) L'objectif primaire du projet est d'assurer la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, mettant en valeur la ressource eau, par une gestion gravitaire, dirigeant les eaux de ruissellement via le parcours plus court possible, vers des espaces paysagers à forte qualité écologique. »

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres approuvé en 2011 mentionne les éléments suivants, concernant la gestion des eaux pluviales :

- *La préconisation 3.2.2 du PAGD du SAGE de l'Yerres recommande de prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la source. Le débit de fuite, en l'absence d'étude, de zonage ou de règlement plus précis, est limité à 1 l/s/ha pour une pluie décennale.*
- *La préconisation 3.2.3 du PAGD du SAGE de l'Yerres 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 (solution qui ne peut être mise en œuvre sur une toiture à pente), stationnement perméable, cuves de rétention, chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, jardins de pluies, noues, etc. 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 puits d'infiltration dont la base devra être à 1 m de toute nappe phréatique.*

La notice hydraulique de l'avant-projet mentionne que les ouvrages ont été dimensionnés de manière à infiltrer les pluies courantes (8 mm ; elles seront gérées à la parcelle dans des espaces verts) et à gérer la pluie trentennale.

Les ouvrages pré-dimensionnés pour gérer la pluie trentennale sont de 3 types :

- Noue (ouvrage surfacique de dimension rectangulaire) ;
- Bassin d'infiltration (ouvrage surfacique de dimension variable) ;
- Tranchée drainante (ouvrage enterrée permettant le stockage et l'infiltration des eaux).

→ **De ce fait, il apparaît que les dispositifs prévus sont bien compatibles avec les dispositions du SAGE approuvé en 2011.**

Concernant le règlement du SAGE révisé, approuvé par la CLE le 17 septembre 2025 :

Compte tenu de la superficie du projet (supérieure à 1 ha), c'est l'article 6 « Encadrer la gestion des eaux pluviales pour les projets impactant une superficie de plus de 1 ha (emprise du projet augmentée de la surface du bassin intercepté) » qui s'appliquerait.

Cet article indique que :

« Toute nouveau projet d'aménagement ou de rénovation urbaine 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 trentennale ;*

Cet objectif est atteint par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, favorisant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, la réutilisation, l'épuration (bassins végétalisés, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc.) et assurant des fonctions multiples (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité et favoriser la biodiversité et le rafraîchissement de la ville. »

→ **Le projet vise la gestion de la pluie trentennale, via des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Le projet apparaît donc à première vue conforme à la clause 1 de l'article 6 du SAGE révisé.**

La CLE note cependant que la notice hydraulique du projet mentionne : « Le volume total de rétention est de 846 m³. Le volume à abattre pour une pluie trentennale est de 844 m³, mais les possibilités de rétention et de nivellement font que seulement 778 m³ seront stockés et infiltrés, soit 92 % des pluies. »

Aussi, il conviendra, dans la version finale du dossier, d'expliquer comment ont été pris en charge les 8 % restants, soit environ 66 m³, et de préciser les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales prévus pour traiter ces volumes.

- 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 trentennale) :

A – Le pétitionnaire analyse et anticipe les effets d'une pluie exceptionnelle (100 ans) :

➤ sur le projet : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'emprise du projet, étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voiries, espaces verts en creux, etc.) ou de limiter les dégâts provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;

➤ en aval du projet : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être impactées en aval hydraulique de l'emprise du projet, et étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens susceptibles d'être impactés ;

- B- Les rejets d'eaux pluviales au milieu hydraulique superficiel ou au réseau sont régulés en respectant les conditions suivantes :

➤ 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,
- Et dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales prenant en compte les événements pluviométriques adaptés au site et au moins de période de retour cinquantennale ;

➤ en cas de rejet dans un réseau ou un fossé : rejet « régulé » suivant les conditions 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 cinquantennale ; dans tous les cas, la valeur de débit régulé est fixée au maximum à 5 l/s/ha.

➤ absence totale de surverse jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans. »

- ➔ **Concernant la clause A : Le porteur du projet a pris en compte cette clause : les calculs de volumes pour la pluie centennale ont été réalisés et indiquent que l'ensemble des espaces publics montera en charge pour soit se rejeter dans des ouvrages de rétention surdimensionnés, soit se rejeter au réseau suivant le principe existant.**

- ➔ **Concernant la clause B : Cette clause B impose de gérer à la source, autant que possible, les pluies jusqu'à la période de retour 50 ans. Si le pétitionnaire démontre qu'il est impossible de gérer entièrement à la source les pluies comprises entre 30 et 50 ans, l'excédent devra être rejeté :**

- soit vers un cours d'eau (avec un débit limité à celui de l'état initial et un dimensionnement au moins pour la pluie de période 50 ans) ;
- soit vers un réseau pluvial ou un fossé (dans les conditions fixées par le gestionnaire, avec un débit régulé au maximum de 5 l/s/ha).
- En complément, aucune surverse n'est admise jusqu'à la pluie de période de retour 10 ans.

D'après l'avant-projet, le projet est, à ce stade, prévu pour gérer une pluie de période de retour 30 ans. Comme évoqué lors de l'échange du 3 septembre 2025, si le dossier finalisé est déposé après la publication de l'arrêté inter-préfectoral relatif au SAGE révisé, il conviendra alors de gérer les eaux pluviales jusqu'à la pluie de période de retour 50 ans, en privilégiant au maximum des dispositifs d'infiltration. Les résultats des sondages de perméabilité et des relevés piézométriques en cours devraient permettre de préciser les solutions envisageables.

Autre remarque

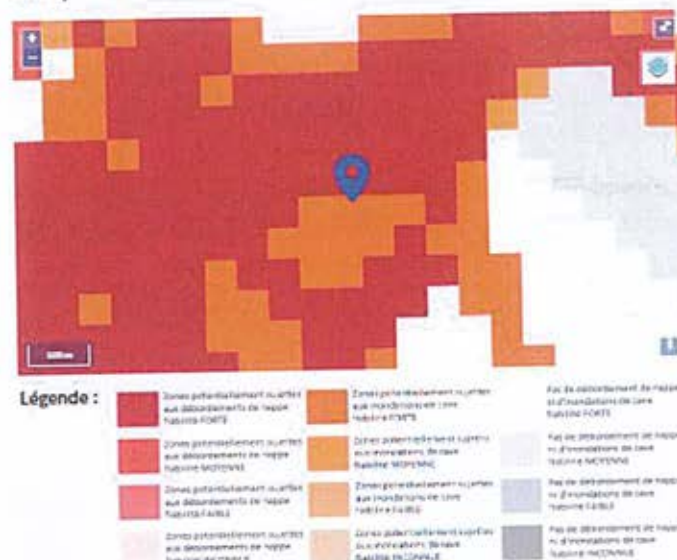
Dans la conclusion de la notice hydraulique, il est indiqué : « Les dimensionnements des ouvrages pour la pluie de période de retour 30 ans sont préliminaires, car le plan des voiries n'est pas finalisé ; une optimisation des volumes de rétention en tranchées doit être trouvée sur le BV2 et une augmentation des surfaces de bassin sur le BV25 doit également être trouvée. »

Cette optimisation pourrait contribuer à la gestion des 8 % restants (environ 66 m³) de la pluie trentennale, et potentiellement à la prise en compte partielle de la pluie cinquantennale.

Le risque de remontée de nappe

D'après les données Géorisques issues du BRGM, une partie de la commune de Vigneux-sur-Seine, où est notamment localisé le secteur du projet, peut être potentiellement (fiabilité forte) sujette aux inondations de nappe. Ces données ont valeur d'indication ; une confirmation à l'échelle du site nécessite des mesures piézométriques in situ.

Risques liés aux remontées de nappe



Informations détaillées

REMONTÉE DE NAPPES :
 Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 L'indication de fiabilité associée à votre zone est : FORTE

Selon les secteurs, le phénomène d'inondation par remontée de nappes a permis d'observer :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves
- Fissuration d'immeubles
- Dommages aux réseaux routiers et de chemins de fer
- Pollutions
- Etc.

→ Pour plus d'informations, vous pouvez consulter : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe>

Sur les secteurs où le risque de remontée de nappe est élevé, il est préconisé de privilégier des solutions d'infiltration à faible profondeur (noues végétalisées, jardins de pluie, cuves, etc.). Des ouvrages en profondeur (bassins d'infiltration, par exemple) pourraient en effet se retrouver immergés, voire déborder en surface. Ils deviennent alors inopérants et peuvent se dégrader sous l'effet de la pression hydrostatique.

La notice de gestion hydraulique de l'avant-projet mentionne que : « Des sondages de perméabilité et des relevés piézométriques sont en cours de réalisation. Ces données n'ont pas encore été intégrés à la présente note. Il est considéré une perméabilité moyenne et uniforme de $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. La note sera mise à jour à réception de ces éléments. »

Les sondages de perméabilité et relevés piézométriques apporteront plus de renseignements concernant le risque potentiel de remontée de nappe sur la ZAC. Il conviendra de joindre les résultats de ces études au dossier final (ainsi qu'à la CLE et au SyAGE) et d'adapter les dispositifs de gestion des eaux pluviales en fonction de ceux-ci.

Les parkings souterrains

Le mémoire descriptif de l'avant-projet mentionne que « Les places spécifiques aux nouveaux bâtis, (...) sont intégralement intégrées aux parkings en sous-sol de chaque lot. »

Il conviendrait de préciser si les parkings souterrains sont existants ou à créer. S'ils n'ont pas encore été aménagés, il est préférable d'attendre les résultats des relevés piézométriques avant d'envisager la construction de sous-sols.

En cas de risque avéré de remontée de nappe sur le secteur du projet, la CLE recommande de ne pas prévoir de sous-sol (parking souterrain, cave, etc.) dans les nouveaux bâtiments.

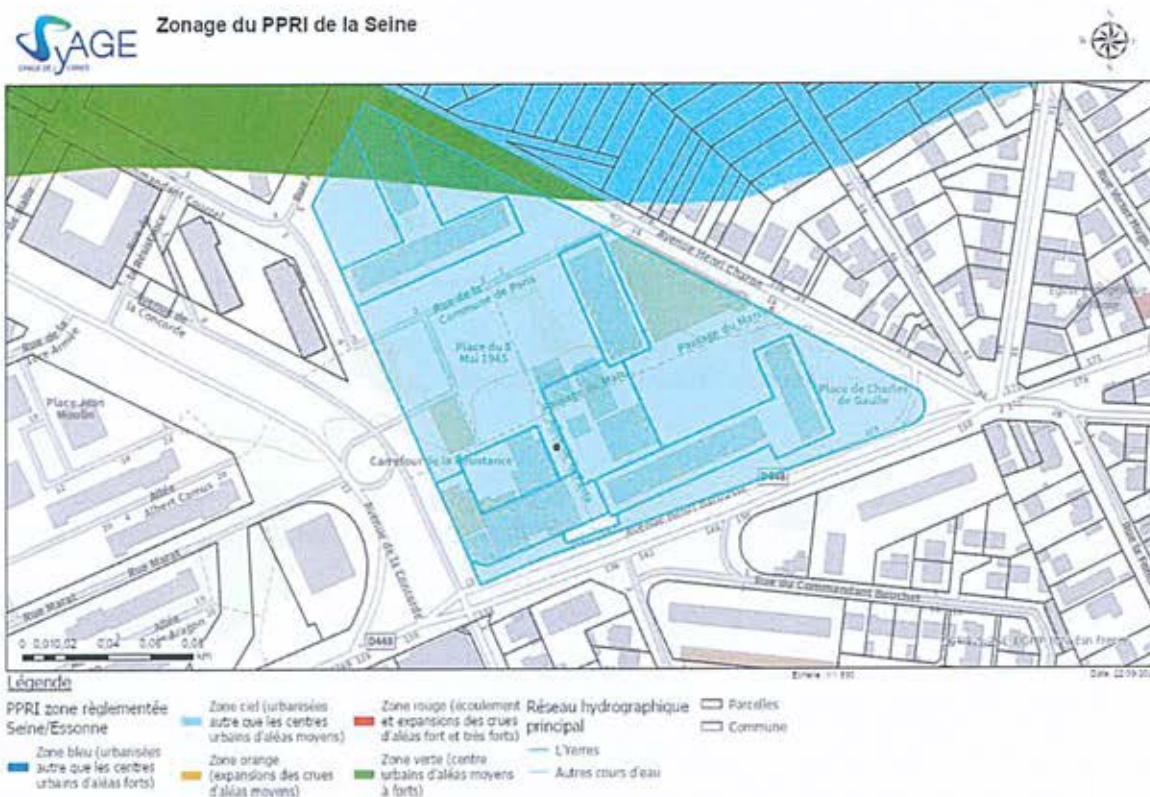
En cas d'absence d'alternative à la construction d'un parking souterrain, le sous-sol devra obligatoirement être cuvelé. Par ailleurs, des dispositions devront être prises pour garantir que les équipements sensibles (machineries d'ascenseur, installations électriques, systèmes de génie climatique, etc.) soient implantés hors de l'emprise des inondations.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine

La CLE note qu'une petite partie du projet, située au nord-ouest, se trouve en zone verte sur la cartographie réglementaire du PPRI de la Seine. En revanche, le projet ne se situe pas dans l'emprise du PPRI de l'Yerres, ni sur des zones d'expansion des crues identifiées par le SyAGE, dans le cadre de la mise en œuvre du PAPI de l'Yerres.

Les secteurs en zone verte correspondent à des zones dites de centre urbain d'aléas moyens à forts. Le règlement du PPRI indique que, quel que soit l'aléa en centre urbain, sont autorisées la mutation, la transformation et le renouvellement du bâti existant.

Aussi, il conviendra de s'assurer auprès des services compétents de la DDT de l'Essonne que le projet est conforme au règlement du PPRI de la Seine et de justifier cela dans le dossier définitif.



Autre remarque : conservation et valorisation du patrimoine paysager existant

Le mémoire descriptif mentionne que l'un des enjeux du projet est d'assurer une conservation des espaces paysagers sur leur localisation actuelle et de l'espace vert existant, ainsi que de renforcer les qualités écologiques, paysagères et environnementales des secteurs de pleine terre existants.

Dans le cadre du Contrat de Territoire Eau Climat Trame Verte et Bleue de l'Yerres et de ses affluents (CTEC TVB), le SyAGE a réalisé, à la demande du Conseil régional d'Île-de-France, la cohérence de la déclinaison du SRCE à l'échelle du bassin versant. Le diagnostic de l'étude a été réalisé en 2023 et le plan d'actions a été finalisé en 2024.

Aussi, vous pouvez prendre connaissance des résultats de cette étude (cartes, plan d'actions, fiches actions) afin d'identifier des mesures et actions visant à améliorer la continuité écologique et la trame verte et bleue sur le secteur du projet.

Pour plus d'informations 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.

Autre remarque : espaces de pleine terre

La CLE relève que, dans le dossier d'avant-projet, il est indiqué à plusieurs reprises que le projet vise à préserver et à élargir les espaces de pleine terre.

Or, par définition, un espace de pleine terre ne peut pas être recréé une fois artificialisé.

Le SAGE de l'Yerres révisé définit d'ailleurs l'espace de pleine terre comme un espace libre planté et/ou engazonné, ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement, ni surplombé d'une toiture (porche ou auvent), qu'il soit perméable ou imperméable. Les aires de stationnement et les accès sont ainsi exclus des surfaces de pleine terre. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre la libre infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, puisque les espaces concernés ont déjà été modifiés, ils ne pourront pas redevenir de la pleine terre au sens strict. Ils constitueront seulement des espaces végétalisés.

Autre remarque : futures plantations

Les futures plantations devront être conformes aux prescriptions inscrites dans le PLU.

La CLE recommande de privilégier les essences locales adaptées au contexte écologique et d'éviter le recours à des espèces exotiques envahissantes ou fortement allergènes.

Conclusion :

La CLE salue l'ambition du projet et les efforts engagés pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site de la ZAC du 8 mai 1945.

Au vu des éléments présentés à ce stade, le projet ne devrait pas avoir d'impact sur les milieux aquatiques, notamment dans l'emprise de l'Yerres, et sur les zones humides. Les dispositifs prévus pour la gestion des eaux pluviales apparaissent compatibles avec le SAGE de l'Yerres (approuvé en 2011) actuellement en vigueur. **Le projet est donc, en l'état, conforme au SAGE 2011.**

Concernant le futur SAGE de l'Yerres, si le dossier est déposé après son entrée en vigueur, il devra se conformer à l'article 6, en intégrant des dispositifs permettant une gestion à la source et dimensionnés pour la pluie cinquantennale.

Dans tous les cas, la CLE vous demande :

- De tenir compte des résultats des sondages de perméabilité et des relevés piézométriques en cours :
 - o En adaptant les dispositifs de gestion des eaux pluviales en fonction de ces résultats ;
 - o En évitant, en cas de risque avéré de remontée de nappe, la création de nouveaux sous-sols, ou, si ceux-ci sont indispensables, en prévoyant les dispositions nécessaires pour en limiter les impacts ;
- De préciser la prise en compte des 8 % de volumes restants de pluies non stockées et infiltrées, soit environ 66 m³, et notamment de détailler les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales retenus pour traiter ces volumes ;
- De justifier clairement, dans le dossier final, la conformité du projet avec le PPRI de la Seine, compte tenu de l'implantation partielle en zone verte.

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

 Président
Guy GEOFFROY