



---

## Porter à connaissances du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

### PLU Le Plessis Gassot

---

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Les documents du SAGE sont téléchargeables à l'adresse suivante : <https://www.sage-cevm.fr/content/les-documents-du-sage-croult-enghien-vieille-mer-approuv%C3%A9>

**Toutes les décisions dans le domaine de l'eau et de l'urbanisme doivent désormais être compatibles avec les objectifs du PAGD et conformes avec le règlement du SAGE. Les documents d'urbanisme existants ont alors un délai légal de trois ans pour se mettre en compatibilité avec le PAGD à compter de la date d'approbation du SAGE par arrêté préfectoral.** Pour tous les nouveaux documents d'urbanisme la compatibilité doit être immédiate avec le SAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer demande aux documents d'urbanisme d'être compatibles avec les objectifs du SAGE. Cette notion de compatibilité doit apparaître dans l'ensemble des documents constitutifs du PLU (rapport de présentation, PADD, DOO, cartographies).

La jurisprudence montre qu'un document ou un projet est compatible avec un SAGE quand il ne rentre pas en contradiction avec les orientations et les principes fondamentaux du SAGE mais qu'il participe à leur réalisation. La compatibilité implique donc qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre un document de nature supérieure et un document de nature inférieure. Par conséquent, les documents d'urbanisme doivent contribuer à la mise en œuvre des dispositions du SAGE.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau identifiées dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, à savoir :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises aux sols des bâtiments et voiries ;
- La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes ;
- La désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables ;
- La maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone non urbaine ;
- La multifonctionnalité des ouvrages hydrauliques ;
- La réutilisation des eaux pluviales ;

- La préservation des fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur des cours d'eau et la définition d'une marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré ;
- La protection de la ripisylve ;
- La protection des zones humides ;
- La lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- La préservation des fonctionnalités de toutes les zones d'expansion de crues (ZEC),
- Le développement des aménagements favorisant les usages liés à l'eau ;
- La maîtrise foncière pour renforcer la trame bleue et pour préserver la ressource en eau potable ;
- La sécurisation de la ressource en eau potable ;
- La protection de la nappe thermale.

Afin d'aider les collectivités dans la prise en compte des objectifs et orientations du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer dans les documents d'urbanisme, un guide a été élaboré. Il est téléchargeable à l'adresse suivante :

[https://www.sage-cevm.fr/sites/default/files/sage\\_docurba\\_vf.pdf](https://www.sage-cevm.fr/sites/default/files/sage_docurba_vf.pdf)

Ainsi, le PLU de Le Plessis Gassot doit donc être compatible avec les objectifs suivants :

### **1/ Protéger les zones humides**

**Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection de zones humides.**

**Les zones humides doivent être préservées de tous travaux** (assèchement, ennoisement, remblai, affouillement...) de nature à nuire à leurs fonctionnalités. Si les sites fonctionnels auxquels appartiennent les zones humides sont identifiés (par des études propres aux maîtres d'ouvrage locaux), le PLU s'attachera à préserver la fonctionnalité de ces sites.

Je vous prie de trouver ci-dessous les cartes de l'état des connaissances actuelles relatives aux zones humides sur le territoire de la commune. Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que cette cartographie n'est d'une part pas exhaustive, et d'autre part évolutive, c'est-à-dire que des terrains non identifiés sur cette carte peuvent présenter les caractéristiques d'une zone humide.

Les couches SIG des zones humides sont disponibles sur simple demande auprès de la cellule d'animation du SAGE.

Le SAGE demande que chaque collectivité **vérifie, en amont de l'ouverture à l'urbanisation** (secteur AU du PLU) **d'un secteur situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zones humides** (Cf. carte contre), **la présence de zones humides en menant un inventaire de terrain** (expertise botanique et pédologique). Les données issues de ces inventaires seront à transmettre au SAGE dans un souci de mise à jour en continu de la cartographie des zones et milieux humides

## Carte des zones humides avérées et des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer



Le SAGE demande également que tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence identifiées par le SAGE (Cf. carte ci-contre), vérifie le caractère humide de la (les) parcelle(s) concernée(s) et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Par **conséquent il convient d'imposer au pétitionnaire de vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles situées en zone de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides.**

La compatibilité ou mise en compatibilité des documents d'urbanisme peut se traduire par :

- l'intégration, dans les différentes composantes des documents d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, DOO, règlement), des éléments cartographiques identifiant et justifiant la présence de zones humides et les mesures visant à les protéger.
- la mise en place d'un ou plusieurs zonages spécifiques « zones humides indicé  $Z_H$  ( $N_{zh}$ ,  $A_{zh}$ ,  $U_{zh}$ ) afin d'imposer une réglementation forte uniquement sur des espaces restreints et ainsi limiter par exemple l'extension de bâtiments, la mise en place de parking, le remblai ... au sein de ces milieux fragiles.
- un règlement de zonage interdisant ou réglementant les aménagements ou constructions qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau.
- l'identification des mares en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, ainsi que des règles spécifiques associées permettant leur protection
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ciblées sur les zones humides intégrées aux PLU/PLUI.

Les articles 3 et 4 du règlement du SAGE sont également à prendre en compte dans le PLU.

En cohérence avec le SRCE, le SAGE recommande également l'intégration des zones humides dans les trames vertes et bleues quand elles sont définies (locales ou supra-territoriales), qu'elles soient associées ou non à des documents d'urbanisme, et à les classer en « réservoirs de biodiversité ». Cette trame verte et bleue participe à la préservation des milieux identifiés, au maintien de leur fonctionnalité et à leur inscription dans la trame urbaine.

## **2/ Lutter contre l'expansion des espèces exotiques envahissantes**

Les documents d'urbanisme doivent intégrer dans leurs orientations d'aménagement une volonté de **lutter contre les espèces exotiques envahissantes** pour la protection des espaces naturels. Pour ce faire ils interdisent la plantation de ces espèces exotiques envahissantes pour le fleurissement des parcs et des jardins publics et privés et ils mentionnent la liste de ces espèces.

### **3/ Réduire le ruissellement et gérer les eaux pluviales à la source**

**La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source** est un objectif majeur du SAGE qui doit apparaître clairement dans les documents d'urbanisme. **Les zonages « eaux pluviales » ainsi que le règlement associé sont à intégrer dans les documents d'urbanisme.**

La gestion des eaux de pluie à la source vise à maîtriser le risque de ruissellement et d'érosion, à se protéger contre les inondations par débordements de réseaux et des cours d'eau, à diminuer les chocs hydrauliques altérant l'hydromorphologie des cours d'eau, et à lutter contre les rejets polluants par temps de pluie.

L'enjeu est donc d'éviter **d'accroître l'imperméabilisation des sols** afin de minimiser les volumes d'eau pluviale et de ruissellement à gérer (eaux de toitures, de voiries et tout autre revêtement plus ou moins étanche). Le maintien ou le développement des surfaces de pleine terre et des espaces végétalisés est un moyen de limiter l'imperméabilisation des sols.

La **gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet** au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, **doit être systématiquement recherchée, et a minima pour les pluies dites « courantes »** correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h. Il est précisé que cette gestion des eaux pluviales à la source suppose **une gestion à ciel ouvert et paysagèrement intégrée** à l'aménagement. Les ouvrages de gestion de l'eau **supports d'autres usages** (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) sont à rechercher.

Les articles 1 et 2 du règlement du SAGE devront également être pris en compte dans le PLU.

La compatibilité du PLU avec cet objectif peut se traduire :

- En recommandant l'établissement au sein des PLU/PLUI des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs d'aménagement particuliers, en tenant compte de leurs logiques d'évolution ((dé)densification), dans lesquels la limitation de l'imperméabilisation, voire la désimperméabilisation dans le cadre notamment d'opérations de renouvellement urbain, peut être imposée.
  
- En recommandant l'établissement au sein des PLU/PLUI des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « eaux pluviales », abordant la problématique de façon intégrée avec la trame verte et bleue (biodiversité et nature en ville), la prévention du risque inondation, l'adaptation au changement climatique, la lutte contre les îlots de chaleur, pour développer des espaces multifonctionnels.
  
- En imposant au sein du règlement des PLU/PLUI ;
  - la limitation de l'imperméabilisation des sols en s'appuyant sur l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme qui précise que « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Cela fait référence au coefficient de biotope ou coefficient de biotope par surface (CBS). Il peut

également être envisagé des prescriptions en matière de coefficients de pleine terre (le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile de France introduit un objectif de surfaces d'espaces verts de pleine terre équivalent à 30 % de la surface totale sur tout nouvel aménagement urbain), de préservation des cœurs d'îlots et de fonds de parcelles.

- La gestion à la source sans rejet au réseau et au cours d'eau a minima pour les pluies courantes (lame d'eau de 8 mm en 24h) en privilégiant au maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols en place et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou évaporation des eaux pluviales, revêtements perméables, toitures terrasses stockantes ou de toitures végétalisées, aménagement des espaces verts et rond-point « en creux », espaces multifonctionnels en creux, réutilisation des eaux pluviales...). La gestion à ciel ouvert, intégrée paysagèrement à l'aménagement et support d'autres usages est à privilégier.
- la maîtrise des débits de ruissellement à la source, et le cas échéant les installations de régulation des excédents – hydraulique douce, stockage,...

Dans une optique de gestion équilibré et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, le SAGE recommande que tous les projets soient conçus et réalisés en **intégrant systématiquement des économies d'eau**. La réutilisation des eaux pluviales complète ainsi l'objectif de gestion des eaux pluviales à la source.

Le PLU doit également **maîtriser le risque de ruissellement et d'érosion en milieu non urbain**, par exemple en reportant dans le zonage du PLU les zones à « enjeu ruissellement agricole et forestier » en s'appuyant sur les articles R 151-31-2 et R151-34-1 du code de l'urbanisme pour interdire ou limiter certains usages des sols, et sur l'article L151-23 pour protéger les éléments de paysage et les sites écologiques, qui luttent contre le ruissellement, comme les haies par exemple. Toute destruction de ces éléments devra faire l'objet de mesures compensatoires permettant de retrouver une fonctionnalité et un linéaire d'éléments topographiques dans les zones identifiées comme vulnérables au ruissellement.

Ainsi **les axes principaux de ruissellement** (naturels ou artificiels, urbains ou agricoles/forestiers) et **les zones d'accumulation doivent être identifiés**, afin a minima de permettre l'information, et si nécessaire de définir des prescriptions, sur les secteurs de risques et/ou de vigilance aux inondations par ruissellement et coulées de boues.

Pour information, dans le Val d'Oise, les services police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ont cartographié ces axes de ruissellement.

De plus, le SAGE demande aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics d'étudier la **possibilité de définir une marge de retrait associée aux axes d'écoulement pour tout aménagement ou installation pour tenir compte des écoulements préférentiels** et éviter à tout aménagement ou installation de se trouver concerné par le risque inondation.



#### **4/ Favoriser la désimperméabilisation**

Le territoire du SAGE Croult Enghien Vieille-Mer est particulièrement concerné par la problématique du renouvellement urbain. Le PLU doit être compatible avec l'objectif de **désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement.**

Cette perméabilisation ou désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, en permettant ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement : capacité d'infiltration, échange sol-atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.

Pour le traduire concrètement et de façon opérationnelle le PLU peut :

- identifier les surfaces imperméables, comme les friches industrielles par exemple, qui pourraient être concernées par des projets ou programmes de rénovation urbaine, de requalification de voirie, de réaménagement de sites et de zones d'activités, ainsi que les surfaces imperméables supérieures à 1000 m<sup>2</sup> ...
- établir via par exemple un zonage, des règles ou des orientations de programmation et d'aménagement (OAP) sectorielles ou thématiques, des objectifs de désimperméabilisation pour tout ou partie de ces surfaces , que les projets et programmes à venir devront respecter (choix de matériaux perméables, % de surface perméable, déconnexion des eaux pluviales,...). Les OAP sont des outils particulièrement adaptés pour permettre un développement urbain plus perméable.

Les zones industrielles présentant des grands espaces imperméabilisés, sont particulièrement adaptées à l'identification d'un objectif de désimperméabilisation, de même que les zones à dominante d'équipement, du fait que le SAGE demande l'exemplarité publique dans ce domaine.

#### **5/ Apprécier les choix en matière de développement urbain au regard des dispositifs d'assainissement**

Au titre du maintien de l'efficacité des ouvrages et dispositifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, et compte tenu des interrelations entre les ouvrages des différents gestionnaires d'assainissement, il est nécessaire de vérifier que les programmations urbaines sont cohérentes avec les **capacités des installations de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.**

Ainsi il convient d'**apprécier préventivement les répercussions des choix en matière d'urbanisme sur les dispositifs d'assainissement** afin de ne pas dégrader significativement le fonctionnement des réseaux et/ou stations d'épurations, de ne pas induire des coûts de travaux d'adaptation des réseaux d'assainissement excessifs, et enfin ne pas dégrader les milieux récepteurs.

Le SAGE recommande que chaque projet de planification et chaque projet d'aménagement soient mis en perspective :

- des capacités structurelles et fonctionnelles des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;
- de la sensibilité des milieux récepteurs ;



- et des niveaux de protection contre les débordements par ruissellement.

## **6/ Promouvoir les économies d'eau**

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, le SAGE recommande que tous les projets soient conçus et réalisés en **intégrant systématiquement des économies d'eau**. La réutilisation des eaux pluviales complète ainsi l'objectif de gestion des eaux pluviales à la source. Le PLU peut ainsi également inciter à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, la promotion de l'usage des eaux autres que « potables » pour les usages dont l'exigence de moindre qualité, la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...

## **7/ Protéger les captages d'alimentation en eau potable**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec **l'objectif de protection de la qualité de la ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable**.

L'objectif essentiel des périmètres de protection est ainsi de sécuriser le captage contre des pollutions ponctuelles et accidentelles, impliquant des obligations considérées comme des servitudes d'utilité publique (activités à risques, stockages, rejets,...). Il est rappelé que ces collectivités doivent **inscrire les périmètres de protection définis dans leurs cartographies et zonages, et transcrire les servitudes associées dans le règlement de leurs documents d'urbanisme**.

Le périmètre des Aires d'Alimentation de captage (AAC), les zones vulnérables et les zones les plus contributives des ACC ainsi que les objectifs de protection de la qualité de la ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable sont traduits dans les documents d'urbanisme : cartographie, zonage, et règlement.

Dans la mesure du possible il est recommandé d'orienter l'urbanisation en dehors des périmètres rapprochés et des zones les plus contributives des AAC. Pour les captages ne disposant pas encore de DUP et dans l'attente de celle-ci, il est recommandé de définir des règles spécifiques basées sur le rapport de l'hydrogéologue.

- Retranscrire la réglementation de la servitude d'utilité publique
- Interdire dans le périmètre immédiat, toutes activités, installations et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau
- Interdire dans les zones les plus vulnérables et les zones les plus contributives des AAC ou à défaut dans les périmètres de protection rapproché, les exhaussements et affouillements de sols, la création de plan d'eau, les bâtiments ou occupation des sols, travaux, activités, dépôt... susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux, les nouvelles infrastructures linéaires

## Carte de la vulnérabilité intrinsèque du bassin d'alimentation du captage d'Ezanville

