
AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ORGE-YVETTE

DOCUMENT DU 13 AOUT 2024

Au titre de l'approbation du SAGE révisé par arrêté inter-préfectoral en date du 02 juillet 2014 et suivant le décret n°2006-880 du 17 juillet 2006, la CLE du SAGE Orge-Yvette se doit d'émettre un avis sur les projets impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques associés.

OBJET DE L'AVIS DE LA CLE DU SAGE :

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLU DE GOMETZ-LE-CHATEL**

Consultation de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette

Pour rappel, les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles avec les exigences réglementaires du SAGE Orge-Yvette, qui précise localement les enjeux à prendre en compte. Ainsi, au regard de ces problématiques (préservation des milieux naturels, risques inondations, gestion des eaux pluviales ...), **la CLE peut être consultée lors de la révision/modification des PLU**, mais aussi lors des projets d'urbanisme impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Concernant la modification du PLU de Gometz-le-Châtel, la CLE du SAGE n'a pas été sollicitée en tant que PPA.


Les éléments reçus par la CLE sont les suivants :

- Dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Gometz-le-Châtel

Analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE Orge-Yvette – Enjeux / Dispositions du PAGD

La commune de Gometz-le-Châtel a prescrit la modification de son PLU par un arrêté en date du 26 juin 2024.

La CLE du SAGE, concernant ce dossier, émet l'avis suivant :

Afin de faciliter la lecture de cet avis, les remarques et recommandations dont doit tenir compte la commune de Gometz-le-Châtel dans son dossier réglementaire seront regroupées par thématique, et synthétisées dans le présent document par les sigles .

NB : la pagination fait référence à celle du document « Notice de présentation ».

Objet de la procédure

P 3 :

« La présente modification simplifiée a pour objectif de conserver la présence d'un commerce de proximité en s'assurant d'une requalification qualitative du centre commercial actuel.

Le site concerné est la parcelle AC111 où se trouve l'actuel « Intermarché ».

Pour favoriser la requalification de ce site, il est nécessaire d'ajuster à la marge le règlement du PLU en vigueur, notamment sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions, sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies, sur les aspects extérieurs, sur l'emprise au sol et sur les obligations renforcées en matière de perméabilité des sols et de pleine terre. »

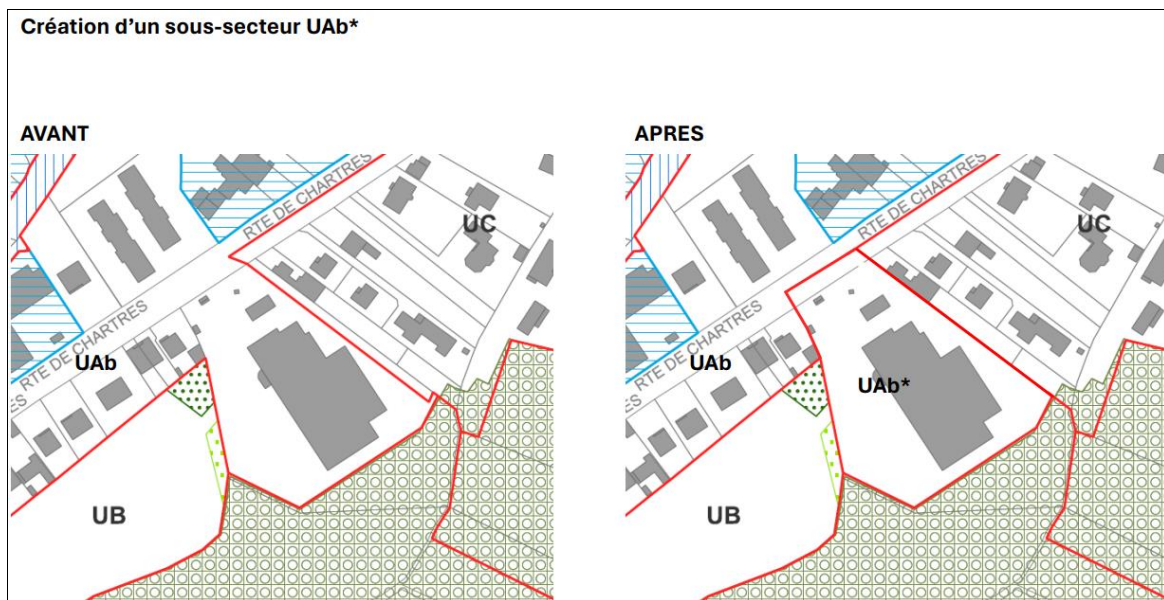
P 7 :

« Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiments + parking goudronné). Il ne compte aucun espace de pleine terre. Il s'agit d'une exception sur l'ensemble du linéaire de la zone UAb de la Route de Chartres et ses abords.

L'image de ce secteur est à valoriser. La ville souhaite définir une nouvelle image via une adaptation réglementaire ciblée dans ce secteur permettant de :

- garantir une vocation commerciale qui répond à un besoin de commerce de proximité pour les habitants,
- interdire une densification résidentielle à proximité de la route de Chartres sur ce site,
- engager une désimperméabilisation/renaturation du site.

Le respect de ces objectifs nécessite une adaptation réglementaire par la création d'une zone UAb* sur ce site d'enjeux, afin d'adapter le règlement uniquement sur cette zone circonscrite nouvellement créée. »



Enjeu : Gestion quantitative

Eaux Pluviales

- Les usages préconisent une part de pleine-terre de 30% minimum (si fonction d'agrément) afin de pouvoir mettre en œuvre le zéro-rejet par des solutions fondées sur la nature demandé par le SAGE.

P 13 : « Dans le cadre d'une modification simplifiée de PLU, **il n'est pas possible de réduire les droits à construire.** L'emprise au sol maximale des constructions est donc maintenue à 70 % de l'unité de foncière, comme dans la zone UAb. »

P 18 : « Objectifs : [Règlement zone UA]

8. Renforcer la règle de perméabilité des sols (stationnement perméable) :

13.2. Obligation de planter

Pour toutes les zones UA, sauf UAb* :

Au moins 50 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces de pleine terre (voir définition en annexe).

Pour la zone UAb* :

La part d'espaces verts de pleine terre de tout projet doit être supérieure à l'emprise au sol totale cumulée des constructions.

Par ailleurs, les places de stationnement doivent être traitées en espaces perméables »

« Justifications :

Actuellement, le site Intermarché est 100 % imperméabilisé (bâtiment + parking goudronné) – cf. photos ci-avant. Il ne compte aucun espace de pleine terre. La règle actuelle du règlement du PLU permet jusqu'à 70 % d'emprise au sol pour les constructions, et au moins 50 % des espaces non bâtis en pleine terre. Cela signifie que si un projet utilise les 70% de droits à construire en emprise au sol comme le règlement le permet, l'obligation est de réaliser au moins la moitié des 30 % non bâtis en pleine terre, soit 15 % seulement de la superficie de l'unité foncière. Ce taux est estimé insuffisant par rapport aux impératifs de renaturation et de désimpermeabilisation du site. Il apparaît donc indispensable de modifier cette règle, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU, c'est-à-dire sans réduire les droits à construire (cf. justification de la règle d'emprise au sol).

La modification du règlement du PLU ainsi rédigée «La part d'espaces verts de pleine terre de tout projet doit être supérieure à l'emprise au sol totale cumulée des constructions » permet d'imposer à tout projet une part d'espaces verts de pleine terre supérieure à la part de bâtiments construits, ainsi que des places de stationnements perméables. Ainsi, par exemple :

- un projet qui utilisera 30 % d'emprise au sol devra générer au moins 30 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 2 fois supérieur à la règle actuelle.

- un projet qui utilisera 45 % d'emprise au sol devra générer au moins 45 % d'espaces verts de pleine terre, soit un taux 3 fois supérieur à la règle actuelle.

→ S'ajoute à cela l'obligation de réaliser les places de stationnement en surface perméable.

Cette règle modifiée répond à un objectif d'intérêt général. Elle est primordiale dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. **La pleine terre, tout comme les stationnements perméables, permettent l'infiltration des eaux pluviales,** et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation d'arbres de haute tige permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain. La désimpermeabilisation de ce site réduira le risque d'inondation en aval, tout en assurant une meilleure insertion paysagère et végétalisée du site ».

- L'introduction de cette règle concernant la part d'espace vert induit que **l'emprise au sol ne peut mécaniquement pas être supérieure à 50 % de l'unité foncière**, ce qui va nécessairement entraîner une réduction des droits à construire.

- Ces projets cités en exemple dans la justification présentent des calculs et conclusions erronés :
 - Avec la règle actuelle, un projet qui utiliserait 30 % d'emprise au sol devrait générer au moins 35 % d'espaces verts de pleine terre (50% des 70% restant).
Avec la nouvelle règle, ce taux serait alors de 30%, **ce qui représente une diminution de 5 points de la part de pleine-terre et en aucun cas son doublement.**
 - un projet à 45% d'emprise au sol générant lui 27,5% de pleine terre actuellement (55% x 50%), la modification de la règle permet effectivement une augmentation, **mais de 1,64 fois seulement (45/27,5).**

- Cette nouvelle règle s'avère défavorable en terme de part de pleine terre pour les projets utilisant moins de 33,33% de l'emprise au sol.
Cependant, considérant que seule la parcelle AC111 soit concernée (zone UAb*), actuellement imperméabilisée à 100% et toujours destinée à une activité commerciale, la nouvelle règle permet de garantir une part de pleine terre minimum de 50%, ce qui est bénéfique d'un point de vue de la gestion des eaux pluviales par infiltration.

- ◆ La CLE du SAGE demande d'apporter les corrections nécessaires dans les exemples de la justification.
- ◆ **La CLE du SAGE valide l'introduction de cette nouvelle règle pour la zone UAb***, qui pourrait apporter une réelle plus-value pour la gestion des eaux pluviales sur cette parcelle.

- ◆ La CLE du SAGE s'interroge cependant sur cette nouvelle règle qui amènerait de fait à une réduction des droits à construire et invite la commune à prendre en considération les remarques ci-dessous :

Avis de la CLE du SAGE Orge-Yvette

Suivant l'ensemble des remarques reçues à ce jour, la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette émet sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Gometz-le-Châtel, un avis favorable.

Par ailleurs, la CLE du SAGE invite très fortement la commune à prendre en compte les autres remarques et suggestions présentées en annexe afin que le PLU soit compatible au plus vite avec les objectifs du SAGE Orge-Yvette.

La CLE du SAGE se tient à la disposition de la commune pour toute question et/ou besoin d'accompagnement.

Jean-Luc JANNIN



Président de la CLE Orge-Yvette

ANNEXE

Autres remarques (hors modification) :

Règlement écrit p 22 :

« Dans la zone UAa

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la zone UAb

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UAa

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol existante de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement (XXXXXX) à laquelle est ajouté un total de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, réalisée en une ou plusieurs fois. Par exemple, pour une construction existante de 100 m² d'emprise au sol, une extension de 20 m² est autorisée par le présent règlement.

9.2 Règles particulières

9.2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle. »

- ➔ L'emprise au sol de la zone UAa (correspondant au centre ancien historique) n'est actuellement pas réglementée, ce qui ne permet pas de garantir une part de pleine terre minimum nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales.
- ➔ Le règlement intègre une exonération des limites d'emprise au sol pour les équipements publics.
- ◆ La CLE du SAGE alerte la commune sur ces deux dispositions qui ne sont pas compatibles avec les objectifs de gestion des eaux pluviales par infiltration du SAGE Orge-Yvette.
- ◆ La CLE du SAGE recommande de profiter de cette modification pour supprimer l'exonération des équipements publics des maximums d'emprise au sol, d'autant qu'une collectivité publique se doit d'être exemplaire en la matière.

- ◆ La CLE du SAGE suggère à la commune de considérer une solution alternative simple, sans réduction des droits de construction ni création d'une nouvelle sous zone UAb*, en exigeant une part de pleine terre minimum « brute » de 30% pour la zone UAb qui permettrait de mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales demandée par le SAGE Orge-Yvette.
- ◆ Enfin, la CLE du SAGE invite la commune à envisager rapidement une procédure de modification (ou de révision) afin d'introduire des minimums de pleine-terre pour l'ensemble de la zone UA, en particulier pour la zone UAa.

Lexique p 121 :

« Pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons,

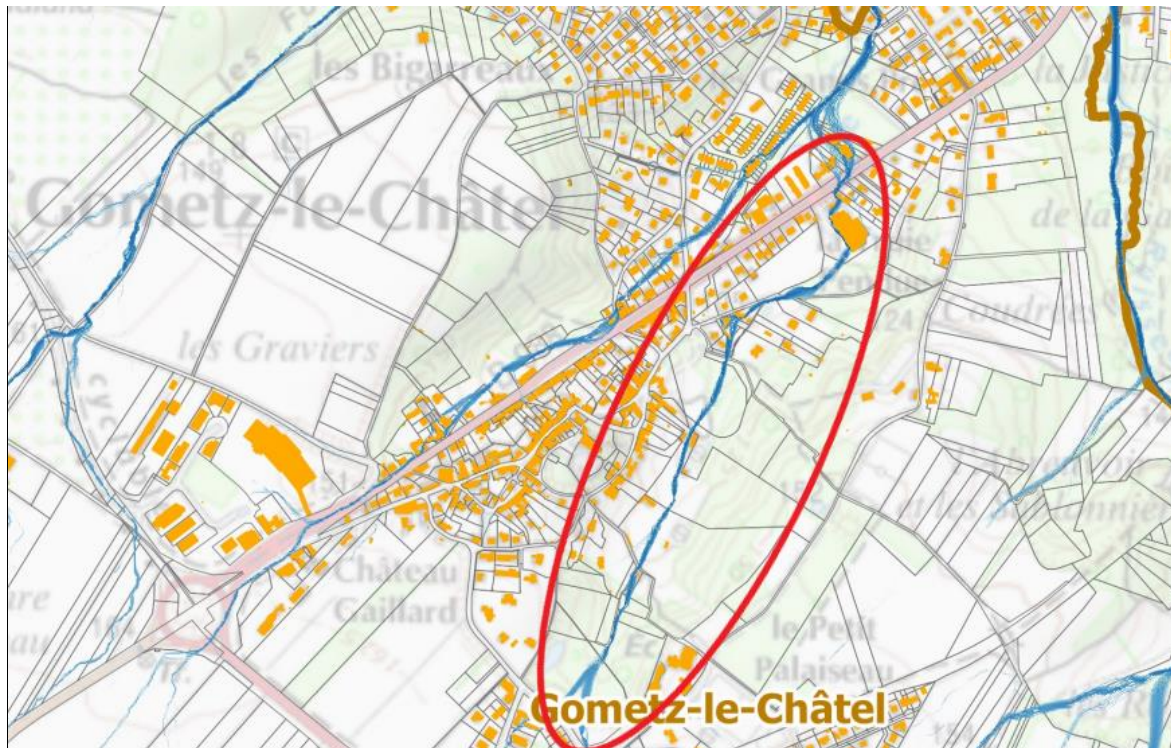
piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement UC 13.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre. »

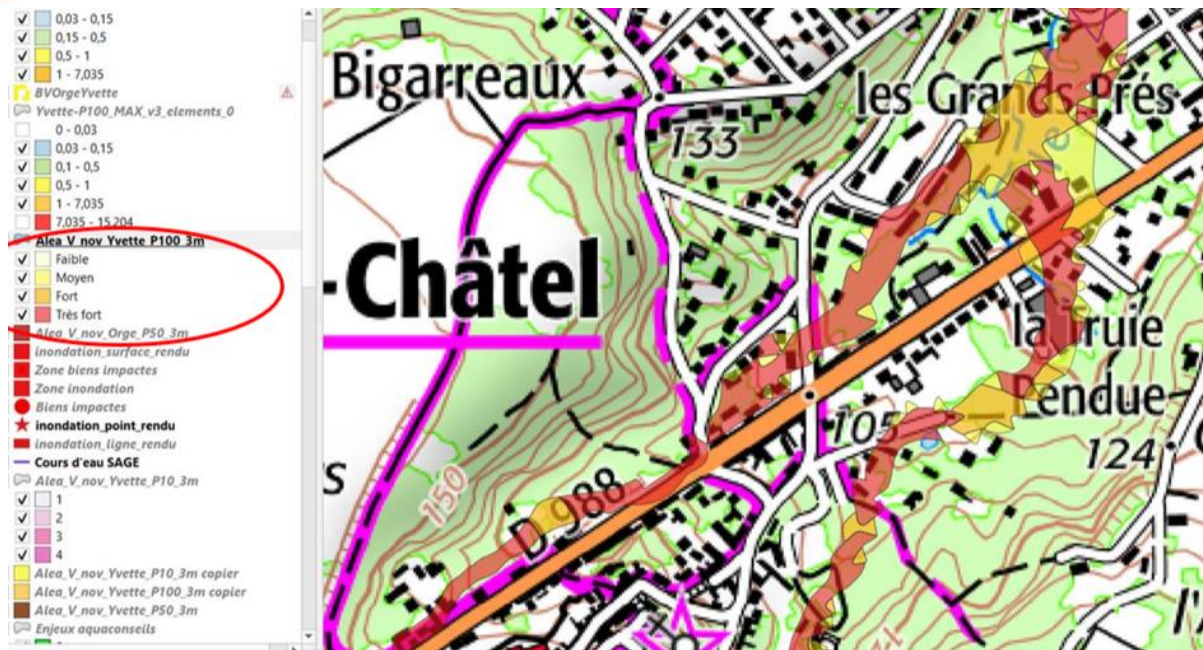
- ➔ La présence de bâti, même au-delà de 4 m de profondeur, est incompatible avec la notion d'infiltration (recharge des nappes phréatiques) et ne peut être acceptée dans une véritable définition de pleine terre.
- 💧 La CLE du SAGE recommande de profiter de la modification pour supprimer « dans une profondeur d'au moins 4 mètres » dans la définition de la pleine terre du règlement écrit.

Inondation

- ➔ Le secteur en question se situe sur un **axe théorique de ruissellement (ru du « Bourbonnais »)** selon les modélisations issues de l'étude ruissellement du PAPI Orge-Yvette, et pour laquelle la commune de Gometz-le-Châtel a fait partie des 7 sous bassins versants retenus pour recevoir des propositions d'aménagements :



- ➔ D'après les éléments techniques dont nous disposons depuis juin 2024, l'aléa est évalué fort à très fort pour une pluie centennale. Un épisode d'une telle occurrence **très forte, rare** peut laisser craindre que le ruissellement fasse déborder le ru de son lit busé.



- ◆ La CLE du SAGE alerte la commune sur ce point et invite à prendre en compte le ruissellement agricole :
 - Mettre en œuvre les propositions afin de réduire l'aléa en amont (Pratiques culturales conservatrices prioritaires) ;
 - Envisager des mesures de réduction la vulnérabilité. Il pourrait s'agir de fossé talus en amont pour se protéger du ruissellement avec débit de fuite permettant de garantir la transparence hydraulique :

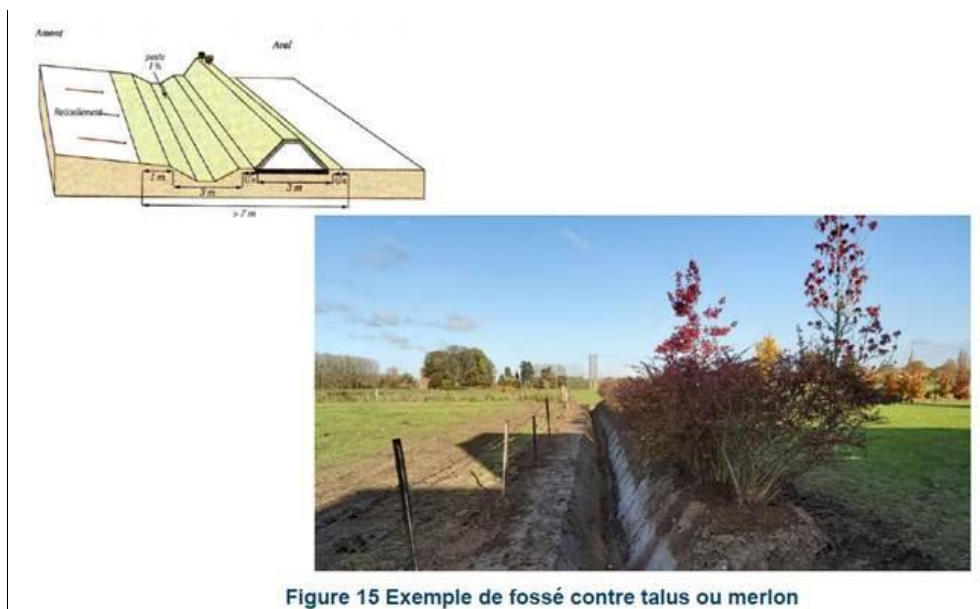


Figure 15 Exemple de fossé contre talus ou merlon

- Enfin, compléter le règlement de la zone UAb* avec des préconisations adaptées (ex : interdiction des sous-sols, etc.).
- ◆ La CLE du SAGE recommande que le(s) maître(s) d'œuvre intègre dans leurs études de réaménagement cette problématique finement.