

Bonneuil-en-France, le 6 septembre 2024

M. Le Président  
EPT Paris Terres d'Envol  
Direction de l'aménagement, des mobilités et du  
développement durable  
BP10018  
93601 AULNAY-SOUS-BOIS Cedex

A l'attention de M. Romain LEMOIGNE et Mme Pauline MARGARITIS

Affaire suivie par  
Aline Girard - Chargée d'animation du SAGE  
Tél. : 01.30.11.16.80  
[aline.girard@sage-cevm.fr](mailto:aline.girard@sage-cevm.fr)

**Objet : Analyse de la compatibilité du PLUI de l'EPT Paris Terres d'Envol avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

**N/REF : D\_2024\_09\_2647**

Monsieur le Président,

Je vous remercie d'avoir consulté la Commission Locale de l'Eau sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'EPT Paris Terres d'envol.

En effet, suite à l'approbation du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent être compatibles avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces le composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

De manière générale, le présent projet de PLUI s'inscrit dans la stratégie du SAGE et répond aux enjeux majeurs du SAGE notamment en matière de gestion des eaux pluviales à la source, de désimperméabilisation, de nature en ville, et préservation des zones humides et des cours d'eau. La végétalisation des zones urbaines constitue ainsi un axe du projet de développement du territoire qui est clairement retranscrit dans le PADD, et l'OAP thématique santé et environnement. Cet objectif permet ainsi de limiter le ruissellement, de désimperméabiliser les sols, de favoriser la biodiversité et de réduire les îlots de chaleur, ce qui est en adéquation avec les enjeux du SAGE.

Toutefois, après analyse des documents transmis, des ajustements s'avèrent nécessaires pour assurer une déclinaison optimale des objectifs et orientations du SAGE.

En premier lieu, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de limitation du ruissellement, de gestion des eaux pluviales à la source, de zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages.

Le projet de PLUI répond à ces objectifs et nous soulignons avec satisfaction qu'il est davantage ambitieux en imposant dans son règlement, pour l'ensemble du territoire de l'EPT, la recherche du zéro rejet de la pluie trentennale sans dérogation possible pour les pluies courantes de 10 mm en 24 h.

Nous notons avec intérêt que l'OAP environnement et santé définit de nombreuses prescriptions pour gérer les eaux pluviales à ciel ouvert par infiltration. Ces prescriptions sont également reprises en partie dans l'OAP développement économique afin de conforter cet axe au sein des secteurs économiques.

Nous notons également avec intérêt des prescriptions générales s'appliquant à toutes les OAP sectorielles rappelant notamment la réduction des surfaces imperméabilisées, la végétalisation urbaine, la gestion des eaux pluviales à la source à ciel ouvert par infiltration. Il pourrait y être davantage appuyé le zéro rejet à minima des pluies courantes, les économies d'eau dans les nouvelles constructions, la hauteur minimale des toitures végétalisées (nous recommandons une hauteur de substrat minimum de 15 cm pour permettre une rétention suffisante des eaux pluviales), la vérification du caractère humide des sols en amont des projets, et la marge de retrait le long des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré.

Les secteurs d'OAP sont des secteurs privilégiés de renouvellement urbain ou la gestion des eaux pluviales des espaces publics peut être réfléchi de façon globale à l'échelle d'un quartier. Toutefois, afin d'améliorer la situation existante, cette réflexion sur les espaces publics doit s'accompagner d'une déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments privés existants qu'il convient de prendre en compte dès l'amont du projet. C'est pourquoi, les prescriptions générales des OAP sectorielles mériteraient d'être enrichies par la recherche de la déconnexion des eaux pluviales des bâtiments existants.

De plus, un axe sur la gestion des eaux pluviales des voiries et l'augmentation des espaces de pleine terre pourraient être inscrit dans les OAP Boulevard Ballanger, Parc de la noue et Avenue Georges Clémenceau à Villepinte.

L'OAP Quartier de l'avenir parisien à Drancy pourrait davantage protéger les cœurs d'îlot végétalisés, à l'instar de l'OAP rue d'Aulnay/Perrin/Villa des près à Sevran ou encore de l'avenue de la république à Villepinte.

De même, pour limiter le ruissellement, la limitation de l'imperméabilisation des sols est primordiale. Nous notons que le règlement du PLUI protège les cœurs d'îlots végétalisés et impose une surface de pleine terre, variant selon les zones, de 15 % à 45 %, complétée pour la majorité des zones urbaines d'un coefficient de biotope pour 15 % de la surface du terrain qui vise ainsi à végétaliser davantage les projets d'aménagement.

Cependant, les 15 % d'espace de pleine terre imposés à la majorité des zones urbaines ne nous semblent pas en adéquation avec la volonté affichée dans le PADD de désimperméabiliser et végétaliser les villes et d'atteindre 30 % de surface de pleine terre à l'échelle du territoire, et nous semble insuffisant à la vue de l'infiltration à la source des eaux de pluie d'occurrence trentennale stipulée par le règlement du PLUI. Nous

vous recommandons donc d'augmenter le coefficient de pleine terre a minima à 20 % pour l'ensemble du territoire.

De plus, le SAGE demande l'exemplarité publique en matière de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation. Ainsi, il pourrait être imposé un coefficient de pleine terre plus important pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que dans les OAP sectorielles concernées par ces types d'équipements (exemple l'OAP les cottages Barbusse Berlioz à Tremblay-en-France).

De manière générale, dans le règlement, l'effort de synthèse des principales prescriptions s'appliquant aux différents zonages via l'utilisation de lettre pourrait être simplifié en attribuant une lettre par type de prescription. En effet, actuellement, plusieurs lettres ont la même légende/prescription. Par exemple, en zone U3, les lettres A, D, et E relatif au coefficient de pleine terre, impose toutes trois, « une part de 15 % minimum de la superficie du terrain en espace de pleine terre et une part de 15 % minimum de la superficie du terrain en coefficient de biotope ».

### Désimperméabilisation

Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation. Le PADD fait clairement mention de cet objectif. L'OAP thématique santé et environnement vient traduire cette volonté politique de désimperméabilisation, de végétalisation, de développement de la pleine terre, de limitation des îlots de chaleur, de conservation des arbres existants...

Les OAP sectorielles ont pour objectif d'identifier les grandes orientations d'aménagement de certains secteurs et sont le lieu privilégié pour définir un objectif concret de désimperméabilisation.

Or cet objectif de végétalisation/désimperméabilisation transparaît peu dans les OAP sectorielles. Il se doit, selon nous, d'être rappelé au sein de ces secteurs en mutation afin de constituer un axe à part entière de la dynamique d'aménagement et être pris en compte dès l'amont des projets.

Nous recommandons fortement d'afficher au sein des OAP sectorielles un objectif concret de désimperméabilisation qui peut se traduire en définissant un pourcentage ambitieux de sols à désimperméabiliser/renaturer (par exemple entre 15 et 30 %) ou un pourcentage de gain d'espaces de pleine terre par rapport à l'existant.

Les OAP Val Francilia et Chanteloup à Aulnay, Les Tilleuls et La Molette au Blanc Mesnil, Quartier bienvenue/Gare au Bourget, Gaston Rouland à Drancy, Quartier de gare Grand Paris Sevrans Beaudotte et remodelage du quartier des anciennes Beaudottes à Sevrans, gare/centre-ville/Vert-galant, nord centre-ville et ZAE Tremblay/Charles de Gaulle, à Tremblay-en-France et avenue Clemenceau à Villepinte sont particulièrement adaptées pour identifier un objectif concret de désimperméabilisation.

### Eau potable et économies d'eau

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme d'être compatible avec l'objectif de protection de la qualité de la ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable. Cet objectif est traduit dans le PADD. Les servitudes d'utilité publique liées à cet enjeu sont présentes. Le règlement du PLUI se reporte aux arrêtés de protection de captage.

Le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

Or, le PLUI ne promeut pas cet axe ni la réutilisation des eaux de pluies que ce soit dans le PADD, dans l'OAP thématique ou dans le règlement.

Les économies d'eau apparaissent toutefois de manière ponctuelle et diffuse dans l'OAP environnement et santé au travers la gestion écologique des parcs et jardins, dans les OAP sectorielles par la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse ou dans le règlement des qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère par l'intégration des dispositifs de récupération des pluies ou encore dans le règlement de la zone AUdu1 Dugny entrée sud.

À la vue du phénomène de sécheresse de plus en plus prégnant dans lequel notre territoire s'inscrit, la sobriété de l'usage de l'eau mérite d'être davantage mise en exergue et généralisée notamment dans le règlement des dispositions communes à toutes les zones ou dans l'OAP santé et environnement (partie relative à la transition énergétique par exemple), ou encore dans l'OAP développement économique (partie 3 des dispositions générales).

Ainsi, il pourrait être prescrit 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...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable, ou encore l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau.

### Cours d'eau

Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec l'objectif de protection du lit mineur et majeur des cours d'eau qui doivent être préservés de tout aménagement (remblai, endiguement, urbanisation...) qui ferait obstacle à leurs fonctions.

Le SAGE demande d'identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre et du cours d'eau. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, à la valorisation paysagère du cours d'eau, à la protection de la ripisylve ou encore à la redécouverte du cours d'eau par les habitants.

La préservation des cours d'eau et l'accentuation de la place de l'eau dans la ville apparaissent clairement dans le PADD. Nous notons donc avec satisfaction le classement en zone N des berges du canal de l'Ourcq, ainsi que l'instauration d'une marge de retrait de part et d'autre du ru du Sausset, de la Morée, de la Vieille Mer et du canal de l'Ourcq.

Toutefois, si cette marge est supérieure à 10 m dans les zones U1 pavillonnaires et dans les zones N et A, elle n'est que de 6 m dans les zones U qui sont majoritairement localisés au droit du tracé des cours d'eau. Cette largeur n'est pas suffisante pour permettre une renaturation ambitieuse des cours d'eau. Du fait de la forte proportion de cours d'eau enterrés à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis et de l'EPT Terres d'Envol, et du fort enjeu de réouverture des cours d'eau sur ce territoire, il est nécessaire de prévoir une marge de recul plus importante de part et d'autre des cours d'eau situés en zone U. L'augmentation de cette marge de retrait permet également de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux

inondations par débordement de cours d'eau, notamment sur les secteurs où les cours d'eau sont à ciel ouvert (limites communales de Aulnay et le Blanc Mesnil).

Les OAP sectorielles sont des secteurs privilégiés de renouvellement urbain. Plusieurs de ces secteurs sont traversés par un cours d'eau : OAP Gros saule/Mitry/Ambourget et Val Francilia à Aulnay, La Morée au Blanc Mesnil, Quartier du marché et Plaine Montceaux/Terres d'eau/Pont blanc à Sevran, Sud aéroport et Vieux pays à Tremblay-en-France. Or, l'objectif de restauration du cours d'eau n'apparaît pas dans toutes ces OAP. Cette orientation doit donc être systématiquement inscrite dans ces OAP et le tracé du cours d'eau ou le tracé de réouverture quand celui-ci a été défini, doit figurer sur la carte de synthèse de ces OAP ainsi que la marge de retrait de part et d'autre du cours d'eau permettant de conserver les emprises nécessaires à une réouverture ou restauration des berges. Ces secteurs sont les lieux idéaux pour définir une marge de retrait ambitieuse qui permettra de redonner de la place à l'eau telle qu'inscrit dans les objectifs du PADD et de faire des paysages linéaires de l'eau un axe fédérateur dans la composition des aménagements en leur donnant une place structurante dans le plan de composition et les usages du quartier. En effet, la présence de l'eau vient enrichir les projets en leur donnant du sens, en les rattachant au passé du territoire et en contribuant à la qualité et à l'identité paysagère spécifique du site.

Au niveau des OAP Quartier du marché et Plaine Montceaux/Terres d'eau/Pont blanc à Sevran, il est nécessaire de s'appuyer sur le tracé de réouverture possible de la Morée défini dans l'"Etude de faisabilité pour la renaturation de la Morée à Sevran" réalisé par ATM en 2020 afin de préserver les emprises nécessaires et suffisantes à une réouverture future du cours d'eau.

Au niveau de l'OAP Gros saule/Mitry/Ambourget à Aulnay-sous-Bois, la réalisation des résidences du clos Chagall et du parc commercial « Terra Nobilis » s'implantant au droit du Sausset, obère toute potentialité future de renaturation de ce cours d'eau. Après un accord entre la commune d'Aulnay-sous-Bois, la Métropole du Grand Paris, les aménageurs de ces deux projets et l'aménageur du projet d'aménagement au niveau du stade vélodrome, il a été convenu que le cours d'eau serait réouvert, comme justifié au sein des dossiers loi sur l'eau de ces deux projets, entre le rond-point du carrefour Jean Monnet et le Vélodrome et passerait au droit des parcelles occupées actuellement par une enseigne de bricolage. Il est donc nécessaire de garantir la préservation des emprises du futur lit majeur du cours d'eau tant au niveau des parcelles publiques que des parcelles privées et d'inscrire et protéger ces emprises au sein du PLUI (disposition graphique du règlement) et de la présente OAP. Sans la planification foncière de cette emprise de réouverture au sein du règlement du PLUI et de cet OAP, la sécurisation foncière de ce tracé ne saurait être garantie et les deux projets ne respecteraient pas l'objectif fondamental du SAGE de préservation des cours d'eau.

Les OAP Abbé Niort au Bourget, La Molette et Centre-ville au Blanc Mesnil, Entrée sud de Dugny à Dugny sont situés sur le tracé de la Molette laquelle fait l'objet d'une intention de réouverture et valorisation dans le PADD (« Redonner sa place à l'eau, très présente sur le territoire, mais peu visible, la protéger et la valoriser : le canal, les rus, et leurs abords, notamment la Molette, la Morée et le Sausset, et les zones humides ») ainsi que dans l'OAP thématique. Or, aucune de ces OAP ne fait figurer le tracé de La Molette dans son schéma graphique et aucune intention de mise en valeur même future n'est mentionnée. Afin de valoriser le tracé historique du cours d'eau et de développer un projet paysager et urbain le mettant en valeur, il est recommandé de faire figurer le tracé de la Molette et de prévoir une emprise nécessaire à la valorisation ultérieure de cette trame bleue.

Au niveau de l'OAP Entrée sud de Dugny, du fait du projet du département de Seine-Saint-Denis d'ouverture au public des bassins du Pont Yblon, il pourrait être prévu des accès à ce site.

À noter également que l'état initial de l'environnement ne fait pas mention des anciens cours d'eau du territoire comme demandé par le SAGE. La carte des cours d'eau historiques mérite donc d'être ajoutée. Les tracés des anciens rus, bien que n'ayant plus le statut de cours d'eau au regard des critères jurisprudentiels, peuvent constituer des axes de ruissellement.

### Zones humides

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de protéger les zones humides. Nous soulignons avec satisfaction que cet enjeu apparaît clairement dans les différents documents du PLUI, tant dans le PADD que dans l'OAP thématique santé et environnement ou encore dans les prescriptions graphiques du règlement et le plan de zonage. Nous soulignons le rappel au règlement du SAGE dans le règlement des zones N<sub>zh</sub> du PLUI.

Dans un objectif de protection des zones humides, le SAGE demande également que tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Nous notons que l'OAP santé et environnement rappelle l'obligation de réaliser une étude préalable en vue de caractériser le caractère humide des sols situés dans les zones d'alerte humide de la DRIEAT. Toutefois, cette vérification est également à assurer au sein des enveloppes de forte et moyenne présence de zones humide identifiées par le SAGE. Cette précision doit donc être apportée. De plus, ce rappel mérite de constituer une prescription à part entière de l'OAP.

Ainsi, aucune carte ne vient illustrer la localisation de ces enveloppes. Il convient donc d'ajouter une carte faisant figurer les enveloppes d'alertes de la DRIEAT et les enveloppes de moyenne et forte probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE.

Les OAP Val Francilia et Vieux Pays à Aulnay-sous-Bois, Le Tilleuls et Semar Casanova au Blanc mesnil, Quartier du marché et Plaine Montceleux/Terres d'eau/Pont blanc à Sevran, Sud aéroport, les Cottages Barbuses Berlioz et Vieux pays à Tremblay-en-France et Boulevard Ballanger à Villepinte sont situés au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide. Il pourrait être rappelé au sein des orientations de ces OAP la vérification du caractère humide des sols.

Il pourrait également être rappelé au sein du règlement des dispositions communes à toutes les zones que les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau et des règlements des SAGE.

Nous tenons également à vous informer que certaines surfaces en eau (mares, bassins) ne sont pas figurées sur les cartes de l'état initial de l'environnement et nous vous conseillons de vous rapprocher des travaux menés par l'association ANCA sur ce recensement.

Le SAGE demande enfin aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Cet objectif est traduit dans l'OAP Environnement et santé. Une liste des espèces exotiques envahissantes pourrait toutefois figurer en annexe de l'OAP.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de révision du PLUI de Terres d'Envol, un **avis favorable sous réserve** :

- de prescrire un coefficient minimum de pleine terre supérieur à 20 % sur l'ensemble du territoire.
- de promouvoir l'exemplarité publique en matière de gestion des eaux pluviales et de coefficient de pleine terre,
  - d'imposer une réflexion sur la déconnexion des eaux pluviales des espaces et bâtiments privés existants au sein des OAP sectorielles.
  - d'afficher un objectif de désimperméabilisation concret au sein des OAP sectorielles
  - d'affirmer davantage la sobriété des usages de l'eau dans les différents documents du PLU.
  - d'augmenter la marge de retrait de part et d'autre des cours d'eau en zone U2, U3, U4, U5, U6 et U7 au sein du règlement des prescriptions graphiques,
  - de faire apparaître systématiquement un enjeu de renaturation des cours d'eau au sein des OAP traversées par un cours d'eau et de faire figurer la trame bleue ainsi qu'une marge de retrait ambitieuse de part et d'autre ces axes dans le schéma de synthèse de l'OAP (OAP graphique),
  - d'inscrire le tracé de réouverture du Sausset au sein de l'OAP Gros saule/Mitry/Ambourget à Aulnay-sous-Bois au droit des parcelles publics du stade vélodrome et des parcelles privées de l'enseigne de bricolage,
  - d'ajouter une prescription propre à l'OAP Santé et Environnement de vérification du caractère humides des sols situés au sein des enveloppes de probabilité de présence des zones humides et d'insérer la carte de ces enveloppes.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLUI, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.



Benoit JIMENEZ

Président de la CLE  
Croult-Engbien-Vieille Mer