

---

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

DOCUMENT DU 15 MAI 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 N°4 DU PLU DE  
LA COMMUNE DES ULIS  
–REQUALIFICATION ZAE PARC DE COURTABOEUF–

### 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 règlementaires 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 l'aménagement de la ZAE de Courtabœuf et les modifications de PLU relatives, la CLE du SAGE a été sollicitée en tant que PPA par la commune de Villebon (avis RESERVE, rendu le 28 mars 2024), mais pas par celles des Ulis et de Villejust.

Cet avis intervient donc en cours de l'enquête publique unique qui se déroule du 15 avril au 15 mai 2024. L'avis de la CLE concernant le PLU de Villejust sera aussi parallèlement.

Les éléments obtenus par la CLE sont les suivants :

- Rapport de présentation de la procédure
- Pièces du PLU modifiées : Règlement écrit, Zonage , OAP

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

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 des Ulis dans son dossier règlementaire seront regroupées par thématique et synthétisées dans le présent document par les sigles .*

*La pagination fait référence à celle du Rapport de présentation.*

## Contexte de la procédure

Cette procédure vise à permettre la requalification du Parc d'activités de Courtabœuf, situé à cheval sur les communes des Ulis, Villejust et Villebon sur Yvette (p 5) :

*« Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.*

*Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf ».*

### Le présent avis ne porte donc que sur la modification du PLU des Ulis

➔ Cette procédure porte sur trois pièces du PLU (p 13) :

« • **Création d'une OAP « Courtabœuf**

- Suppression de l'OAP « Site de l'Orme à Moineaux »
- Présentation de l'OAP générale
- Déclinaison de l'OAP au sein du PLU des Ulis
- Justification de la modification

• **Plan de zonage :**

- Modifications de zonage
- Justification des modifications

• **Règlement :**

- Modification des dispositions générales
- Suppression du sous-secteur Uld existant
- Création d'une zone Uld
- Création d'une zone UF
- Ajout d'un lexique au règlement et ajout de trois définitions

---

### Création d'une OAP « Courtabœuf »

#### P 14 :

➔ L'OAP est organisée autour de 3 axes :

« 1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable du Parc

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc »

➔ L'axe 2 est présenté ainsi :

*« Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.*

*La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette thématique. »*

**Enjeu : Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides**

- La cartographie de synthèse de l'OAP p 16 identifie correctement les deux zones humides avérées identifiées par l'inventaire du SAGE Orge-Yvette et la DRIEAT :



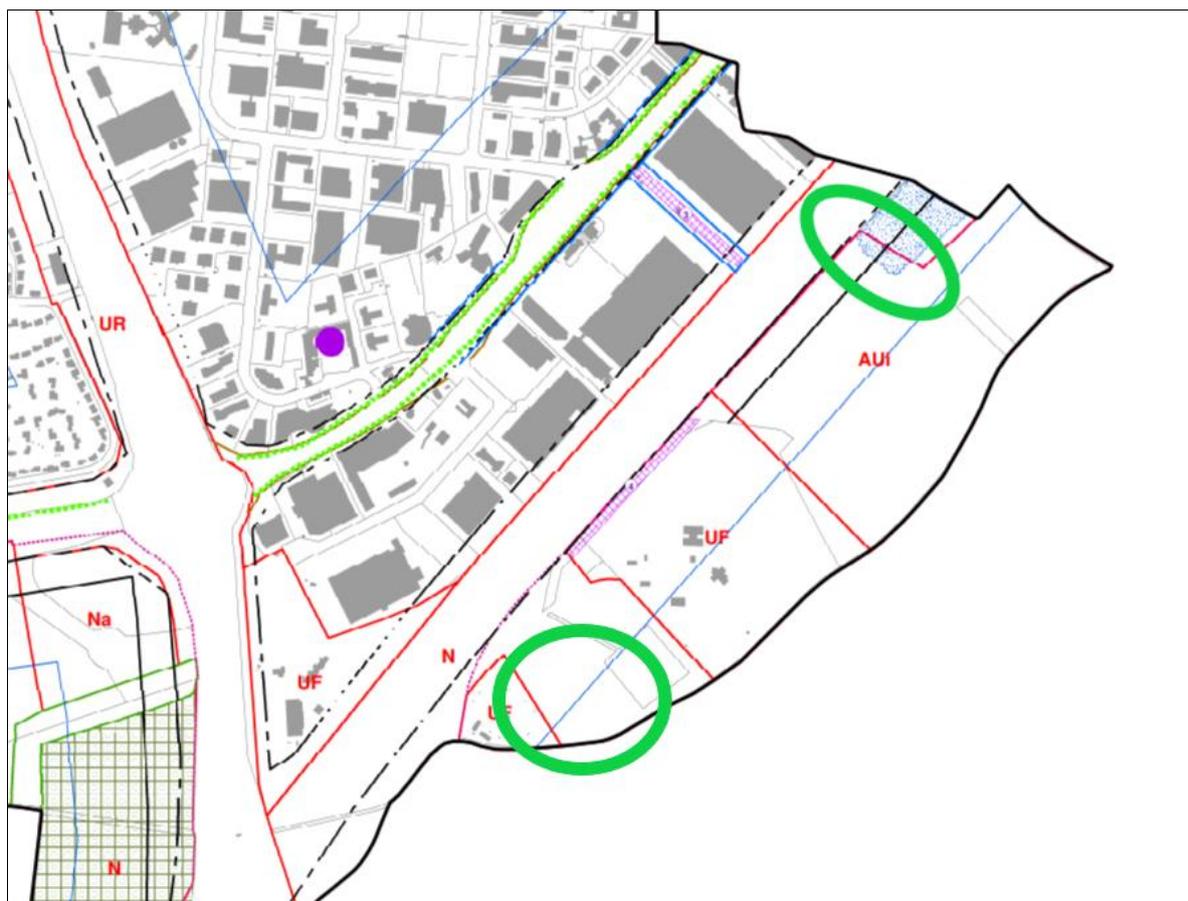
*Inventaire Zone Humide SAGE Orge-Yvette*

## Plan de zonage

**P 22 :** « Des prescriptions graphiques sont ajoutées au plan de zonage.

Les zones humides identifiées par la DRIEAT et de SAGE de l'Yvette sont identifiées au plan de zonage, conformément aux articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme. »

- ➔ Si la zone humide à l'Est est bien présente sur le plan de zonage, celle située au sud n'a pas été reportée.
- ➔ La zone humide avérée Nord se retrouve à cheval sur les zones N et AUi.



- ◆ Le SAGE demande que la zone humide avérée au Sud soit repérée sur le règlement graphique.
- ◆ Le SAGE recommande d'ajuster les contours de la zone N afin qu'elle recouvre entièrement les deux zones humides.

## REGLEMENT ECRIT

- ➔ Une prescription pour la protection des zones humides est introduite pour les nouvelles zones UF et Uld (P 76 (UF) & 103 (Uld) du règlement modifié, non mentionnée dans le rapport de présentation), mais pas pour les zones N et AUi, ni dans les dispositions générales :

« L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées au plan de zonage sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires) .

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet. »

« Justification : des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Une règle de protection associée est ajoutée au sein des dispositions générales, rappelant le contexte réglementaire et les bonnes pratiques en termes de gestion des zones humides. »

- ➔ Le règlement écrit actuel des Uliis n'apporte aucune protection pour les zones humides de son territoire.
- ➔ Cette prescription n'aborde pas le cas des zones humides probables du SAGE et celles potentielles de la DRIEAT.
- ◆ **Le SAGE demande d'ajouter au paragraphe la nécessité de procéder à une étude de caractérisation pour les projets situés sur une zone humide probable ou potentielle.** Dans le cas où une zone humide est identifiée, des mesures ERC sont possibles.
  - ◆ **Le SAGE demande que cette prescription complétée soit aussi ajoutée à minima pour les zones N et AUi.**
- Pour se faire, le SAGE recommande fortement d'inscrire cette prescription dans les dispositions générales (comme Villejust et Villebon) pour couvrir l'ensemble du territoire communal de manière simple.

## REGLEMENT ECRIT

### Création d'une zone Uld et d'une zone UF

#### P 69 (UF) & 93 (Uld) du règlement modifié

##### « b) Assainissement :

*Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, et au règlement d'assainissement du Syndical intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.)*

*Lorsque cela permet une rationalisation des ouvrages et dispositifs existants, et de leur utilisation, les aménagements de gestion des eaux pourront être mutualisés entre plusieurs unités foncières ou être étudiés à l'échelle d'un îlot avec l'accord des collectivités compétentes.*

*Les eaux pluviales issues des espaces de stationnement feront l'objet d'un traitement spécifique avant infiltration (ex. des aires aménagées de plantes phytoremédiantes, puis transitent à travers un séparateur à hydrocarbures en limite de stationnement avant infiltration, etc.) »*

- ➔ Le règlement d'assainissement du SIAHVY ne traite que des eaux usées et n'est pas compétent pour gestion des eaux pluviales.
- 💧 Le SAGE demande que les articles Uld4 et UF4 du règlement écrit renvoient de préférence vers les dispositions du SAGE Orge-Yvette concernant les eaux pluviales.

#### P 69 (UF) & p 95 (Uld) du règlement modifié :

##### « XX 9 : EMPRISE AU SOL

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.*

*Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*

*« Justification : les règlements des zones couvrant actuellement le secteur de Courtabœuf aux Ulis ne réglementaient pas l'emprise au sol des constructions. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les îlots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf. »*

- ➔ Cette modification doit permettre d'adopter des règles communes aux PLU des 3 communes, cette zone Uld des Ulis correspondant à celle du PLU de Villebon.
- ➔ Cette modification induit une hausse de l'emprise au sol maximum pour la zone Uld de Villebon (70 à 75%) mais améliore la situation pour la gestion des eaux pluviales concernant les Ulis.
- ➔ L'exonération aux règles d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des zones UF (non mentionnée dans le rapport de présentation) et Uld est incohérente et non applicable au regard des obligations en matière de création d'espaces végétalisés (article 13, voir plus bas).
- 💧 Le SAGE demande que l'exonération accordée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soit retirée, d'autant qu'une collectivité se doit d'être exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales.

**P 41 (UF) & 33 (Uld) :**

« **ARTICLE xx13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS [...]**

**2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés**

**Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre. (...)** »

« *Justification : ces règles s'inscrivent dans l'objectif général de renforcer les dispositions de préservation environnementale, dans un cadre très urbanisé.*

*La présente modification introduit notamment un pourcentage de pleine-terre pour l'ensemble de la zone d'activités, fixée à minimum 60% des 25% des espaces végétalisés exigés, soit environ 15% de la superficie totale de l'unité foncière. »*

**P 44 : « f. Ajout d'une définition au lexique**

**Espace de pleine terre :**

*Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.*

*Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).*

*N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :*

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

*Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre. »*

- ➔ Le règlement écrit actuel des Udis ne réglemente pas la part de plein-terre.
- ➔ L'introduction d'une réglementation sur la part plein-terre minimum pour les zones Uld et UF, accompagnée de sa définition dans un lexique est positif d'un point de vue de l'infiltration des EP.
- ➔ Le SAGE préconise un coefficient de pleine-terre de 30% minimum afin de pouvoir mettre en œuvre l'objectif d'infiltration des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature.
- 💧 Le SAGE valide l'introduction d'une notion de pleine-terre ainsi que sa définition apportée au lexique.
- 💧 Le SAGE recommande d'augmenter la part d'espaces de pleine-terre à 30%.

## 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 du PLU de la commune des Ulis, , **un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des demandes du SAGE, concernant notamment la protection des zones humides**

La cellule animation du SAGE se tient à la disposition de la commune pour toute information complémentaire.

Jean-Luc JANNIN



Président de la CLE Orge-Yvette