

Bonneuil-en-France, le 4 avril 2025

M. Le Maire  
Hôtel de ville  
Service urbanisme/foncier  
32 rue de la république  
95400 VILLIERS-Le-Bel

A l'attention de Mme Imen BOULARES

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 projet de modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel avec le SAGE Croult-Engchien-Vieille Mer**  
**N/REF : D\_2025\_04\_1145**

Madame la Maire,

Je vous remercie d'avoir consulté la Commission Locale de l'Eau sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel.

En effet, suite à l'approbation du SAGE Croult-Engchien-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).

Nous notons avec intérêt que l'une des raisons ayant conduit à la modification du PLU vise à se mettre en compatibilité avec le SAGE.

Après analyse du projet de modification n°2 de votre PLU, nous tenons à vous informer que des ajustements s'avèrent judicieux 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 gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et support d'autres usages.

La nouvelle rédaction proposée dans l'article 14 du règlement permet de répondre à cet objectif.

Nous notons toutefois une erreur matérielle qu'il convient de corriger au sein de cet article. Les ouvrages de stockage des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie de retour de 50 ans soit une pluie de 60 mm en 6 heures (et non 50 mm en 4 heures).

Nous notons également avec satisfaction l'imposition dans ce même article de la recherche de la déconnexion des bâtiments existants en cas de travaux d'extension pour les unités foncières de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

En zone de gypse, le PLU interdit toute infiltration. Nous tenons à vous alerter que si l'infiltration localisée et en profondeur (puisard) est déconseillée dans les zones de gypse, l'infiltration diffuse des petites pluies peut s'avérer possible en fonction de la profondeur des couches gypseuses. Ainsi, afin d'apporter de la souplesse dans la gestion des eaux pluviales pour les futurs projets et permettre de répondre aux exigences du SAGE en la matière, il est recommandé de prescrire, en zone de gypse, la réalisation d'une expertise de sols visant à effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci et les contraintes à l'infiltration.

Pour limiter le ruissellement, la limitation de l'imperméabilisation des sols est primordiale. Nous notons avec satisfaction que le PLU impose désormais un taux de pleine terre plus conséquent en zone UI (passant de 10 % à 15 %).

Afin de traduire davantage l'objectif de désimperméabilisation porté par le SAGE, un objectif chiffré de désimperméabilisation, par exemple de l'ordre de 15 % à 20 %, pourrait être imposé dans l'OAP de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval qui dispose de nombreuses surfaces de parking.

À noter également que les OAP de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval et du secteur Noyer Verdelet se situent tout deux le long d'axe de ruissellement et sont concernés, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne mené par la DDT95 en 2024, par un aléa ruissellement faible à moyen. Nous recommandons de préciser ce risque dans ces OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. Par ailleurs, la carte des aléas ruissellement pourrait être intégrée en annexe du PLU.

Dans un objectif de protection des zones humides, le SAGE demande 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 constatons que cette prescription a été ajoutée au règlement du PLU des zones concernées par une enveloppe de probabilité de présence et nous nous en réjouissons. À noter que deux cartes quasiment identiques illustrant la probabilité de présence de zones humides se situent en annexe du PLU, il est possible de n'en garder qu'une seule.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°2 du PLU de Villiers-le-Bel un **avis favorable**.

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 PLU, je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de ma considération distinguée.