

Bonneuil-en-France, le 8 février 2024

M. Le Maire  
Mairie d'Ezanville  
Place Jules Rodet  
95 450 EZANVILLE

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 simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ezanville avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

**N/REF : D\_2024\_02\_492**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 9 janvier 2024, vous sollicitiez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de modification simplifiée n°3 de la commune d'Ezanville et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent désormais être en compatibilité 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 les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification porte sur la modification du règlement de la zone UIpr relative au Val d'Ezanville qui vise à :

- Interdire les constructions correspondant aux sous-destinations de salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public,
- Définir le terrain naturel comme terrain de référence pour le calcul de la hauteur des constructions en lieu et place d'un plateau de nivellement de sol fini,
- Instaurer une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant une mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement,
- Comptabiliser dans le coefficient d'espaces laissés en pleine terre, les aires de stationnement aménagées avec un revêtement perméable,
- Instaurer un critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale des toitures terrasses végétalisées, en fonction de la structure porteuse du bâtiment,



- Préciser la notion d'Espaces Verts Libres laissés en Pleine Terre en vue de l'adapter au contexte de la Zone d'Aménagement Concerté.

Les espaces de pleine terre sont des espaces végétalisés dans lesquels des arbres de haute tige peuvent se développer. Ils participent à l'atténuation des effets de chaleur en diminuant l'albédo, favorisent la biodiversité du sol, participent à la régulation du cycle de l'eau et assurent des fonctions de stockage du carbone.

Les aires de stationnement perméables ne peuvent pas prétendre appartenir aux espaces de pleine terre pour les raisons suivantes :

- Les aires de stationnement perméables, du fait de leur usage, ne sont pas prévues pour accueillir le développement des arbres de hautes tiges.
- Le coefficient de ruissellement d'un revêtement perméable (graviers, dalles engazonnées) est maximisé par rapport à celui d'un espace végétalisé en pleine terre et induit donc des ruissellements supplémentaires. Les aires de stationnement perméables sont donc moins efficaces dans la régulation du cycle de l'eau que les espaces végétalisés de pleine terre.
- La répartition des organismes du sol qui englobent la microfaune et les micro-organismes (protozoaires, nématodes, bactéries, champignons, algues), la mésofaune (acariens, collemboles, etc.) et la macrofaune (vers de terre, termites, fourmis, larves d'insecte, etc.) varie verticalement dans le profil de sol, leur abondance étant maximale dans les 25 premiers cm du sol. Or, la mise en place de stationnements même perméables nécessite de réaliser des fondations drainantes ou un mélange terres pierres sur les 30 premiers cm du sol, qui induit une modification de la structure du sol et de la biodiversité attenante. De plus, le tassement du sol induit par le stationnement des véhicules dégrade la fonctionnalité du sol et la perméabilité initiale.

Les espaces de pleine terre permettent une gestion diffuse des eaux pluviales et peuvent constituer le réceptacle des eaux ruisselant sur les espaces imperméabilisés alentour et diminuer ainsi le rejet d'eaux au réseau pluvial. En grevant une partie des espaces végétalisés de pleine terre par des stationnements certes drainants, les capacités d'infiltration sont diminuées ainsi que les possibilités de gestion diffuse des volumes ruisselés. Or, dans les zones industrielles, la part des revêtements imperméables est relativement importante et les volumes d'eaux pluviales à gérer conséquents. L'ensemble des espaces de pleine terre doit être mis à profit pour réduire les volumes rejetés au réseau.

De plus, la nouvelle rédaction n'induit aucune augmentation du coefficient de pleine terre ni aucune limite à l'implantation des aires de stationnement au sein des espaces de pleine terre. Par conséquent, un pétitionnaire pourra légalement transformer la totalité de l'espace de pleine terre en espace de stationnement, ce qui aura des conséquences non seulement sur la gestion des eaux pluviales, mais aussi sur l'artificialisation des sols et le caractère paysager du projet.

La comptabilisation des stationnements perméables en tant qu'espace de pleine terre entre, selon nous, en contradiction avec un autre point de la présente modification qui vise à mutualiser les espaces de stationnement afin de réduire l'artificialisation des sols. L'objectif affiché de réduction de l'artificialisation doit se faire au sein des espaces artificialisés et imperméabilisés et non pas au sein des espaces végétalisés de pleine terre qui présentent un degré d'artificialisation quasi nul, d'autant plus que le Val d'Ezanville

constitue une zone d'aménagement concerté induisant la destruction d'une grande partie des bâtiments existants ce qui laisse une potentialité plus importante d'agencement des différents espaces.

La volonté de favoriser le caractère perméable des aires de stationnement est tout à fait louable et nous l'encourageons fortement à figurer dans le PLU. Toutefois, ces stationnements perméables ne doivent pas venir empiéter sur les espaces de pleine terre au risque d'aboutir à l'effet inverse et d'artificialiser le peu d'espaces végétalisés au sol.

De même, les toitures végétalisées ne peuvent prétendre être comptabilisées dans les espaces verts de pleine terre. Elles sont à rapprocher des espaces verts sur dalles car, l'épaisseur de terre étant faible, elles ne permettent pas le développement d'arbres de hautes tiges et elles sont positionnées en toiture d'un bâtiment qui constitue une imperméabilisation et une artificialisation des sols.

Concernant l'imposition d'une hauteur de substrat variable en fonction de la structure du bâtiment, du fait qu'il soit question de la zone UI présentant, de par la nature ces activités, une forte imperméabilisation des sols et donc des volumes d'eaux pluviales conséquent à gérer, nous recommandons fortement de prescrire les toitures végétalisées extensives qui permettent la gestion d'une partie des pluies en zéro rejet contrairement aux toitures intensives.

Nous rappelons également que le SAGE demande aux documents d'urbanisme de s'inscrire dans un objectif de désimperméabilisation des sols, aux porteurs de projet privés de favoriser la désimperméabilisation des sols des parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> et aux porteurs de projets publics l'exemplarité publique en la matière. La comptabilisation des stationnements perméables et des toitures végétalisées en tant qu'espaces de pleine terre ne s'inscrit donc pas dans la stratégie du SAGE et constitue selon nous un motif d'incompatibilité avec le SAGE.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Ezanville, un **avis défavorable** sur la comptabilisation des toitures végétalisées et des espaces de stationnement perméables comme espaces verts de pleine terre et sur la définition d'un espace vert de pleine terre.

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, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.