

SAGE Croult Enghien Vieille Mer  
Commission Locale de l'Eau  
Rue de l'Eau et des Enfants  
95500 Bonneuil en France

A l'attention de Monsieur JIMENEZ  
Président de la CLE

Le 11 mars 2024

Urbanisme urba/2024/0051

Objet :

Analyse de la compatibilité du projet de modification simplifiée du PLU  
de la commune avec le SAGE

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du courrier en date du 27 février dernier, par lequel la commission locale de l'Eau a rendu un avis défavorable sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Ézanville.

Vous relevez que la comptabilisation des stationnements perméables et des toitures végétalisées en tant qu'espaces de pleine terre ne s'inscrit pas dans la stratégie du SAGE et constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE.

Vous rappelez en effet, que les documents d'urbanisme du territoire du SAGE, doivent être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.

Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer, approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020, a pour objectifs une gestion équilibrée de la ressource en eau à savoir, notamment :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,
- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,
- la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,
- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,

La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source est un objectif majeur du SAGE, qui doit apparaître clairement dans les documents d'urbanisme.

L'enjeu est donc d'éviter d'accroître l'imperméabilisation des sols afin de minimiser les volumes d'eaux pluviales et de ruissellement à gérer.

Il est noté dans le SAGE que le PLU doit être compatible avec l'objectif de désimperméabilisation pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement. Cette perméabilisation ou désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, en vue de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement comme la capacité d'infiltration, l'échange sol-atmosphère, le stockage de carbone, la biodiversité etc.

La gestion à la source sans rejet au réseau, à minima, pour les pluies courantes doit être recherchée en privilégiant au maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols en place et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration ou évaporation des eaux pluviales, revêtements perméables, toitures terrasses stockantes ou toitures terrasses végétalisées ...)

Le SAGE demande, donc, aux documents d'urbanisme, dont fait partie le PLU, d'être compatible avec les objectifs sus-énoncés.

La jurisprudence précise qu'un document ou un projet est compatible avec un SAGE quand il ne rentre pas en contradiction avec les orientations et principes fondamentaux du SAGE mais qu'il participe à leur réalisation.

Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi contribuer à la mise en œuvre des dispositions du SAGE.

Dans un avis, en date du 5 janvier 2022, rédigé par vos services, dans le cadre d'une première modification simplifiée de la zone UI et secteur UIpr du PLU, vous avez noté, avec satisfaction, que la modification simplifiée répondait aux objectifs du SAGE. L'identification d'une emprise au sol inférieure à 50% couplée à un coefficient de pleine terre de 25% minimum ou encore l'imposition d'un substrat d'au moins 20 % d'épaisseur pour les toitures végétalisées renforçaient l'atteinte de ces objectifs.

Vous ajoutiez que l'incitation aux revêtements perméables pour les cheminements piétons et les stationnements pourraient également compléter les mesures déjà inscrites dans le PLU.

Vous notiez que le PLU faisait la mention de la Déclaration d'Utilité Publique du captage d'Ezerville dans le règlement.

Aussi, je vous confirme que le présent projet de modification simplifiée n° 3 du PLU, de par ses adaptations aux règles de la zone UI et secteur UIpr, renforce la compatibilité du document, au SAGE, dans ses objectifs de désimperméabilisation, de réduction du ruissellement et de gestion des eaux pluviales.

Le projet prévoit d'adapter la notion d'espaces verts libres laissés en pleine terre en permettant de comptabiliser les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.

Vous concéderez que nous répondons à la recommandation de vos services de prendre des mesures d'incitation aux revêtements perméables des stationnements.

Vous avancez, parmi les arguments défavorables, que « les espaces de pleine terre sont des espaces végétalisés dans lesquels des arbres de haute tige peuvent se développer... »

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

-des aires de stationnement perméables du fait de leur usage ne sont pas prévus pour accueillir le développement des arbres de haute tige

-les aires de stationnement perméables sont moins efficaces dans la régulation du cycle de l'eau que les espaces végétalisés de pleine terre.

La mise en place de stationnement même perméables induit une modification de la structure du sol et de la biodiversité attenante. »



Tout d'abord, il convient de rappeler qu'il n'existe pas de définition officielle de la notion de pleine terre.

Dans son guide l'agence EAU Seine Normandie définit la pleine terre comme les espaces libres ne comportant aucune construction, en surélévation comme en sous-sol et permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Aussi, en l'absence de définition officielle, chaque PLU, lorsqu'il prévoit des règles visant le maintien de la pleine terre, apporte sa propre définition, qui figure dans son règlement ou en annexe de celui-ci.

Certains PLU peuvent même n'examiner aucune définition de la pleine terre.

Dans d'autres plans locaux d'urbanisme, il est fait appel à plusieurs définitions pour règlementer une prescription de pleine terre.

En principe, les éléments de définition qui ressortent le plus souvent sont la capacité d'infiltration des sols ainsi que l'absence de construction en surface et en sous-sol.

Par ailleurs, la rédaction d'une définition trop exigeante de la pleine terre n'est pas nécessairement pertinente, elle peut avoir des effets contre-productifs car trop difficile à mettre en œuvre en tissu urbain dense.

Il est particulièrement judicieux de privilégier une diversité de supports pour atteindre les objectifs de gestion des eaux pluviales à la source.

Les places de stationnement dont le revêtement est perméable permettent non seulement de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie, là où elle tombe, et d'être, en plus le support de végétation.

Lorsque les eaux pluviales s'infiltrent et sont stockés sur place, ce sont autant de mètres cubes qui ne ruissellent pas et n'ont pas besoin d'être collectés et traités par les réseaux d'assainissement.

Des études récentes montrent le caractère efficace des aires de stationnement perméables dans la régulation du cycle de l'eau.

De plus, les revêtements perméables permettent de favoriser le développement des organismes du sol (nématodes, vers de terre, micro-organismes)

Contrairement au ruissellement qui engendre une accumulation de polluants dans les eaux de pluie, l'utilisation de revêtements perméables permet d'éviter une trop forte concentration de polluants. Ces derniers captés dans les eaux pluviales sont alors diffus.

L'agence Eau Seine Normandie, a démontré, dans le cadre d'une fiche thématique, que les surfaces poreuses végétalisées telles que les parkings et toitures, permettraient une concentration moindre des polluants et des flux d'eau dans les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement.

Une mention dans le projet de rédaction des dispositions de la zone UI et secteur UIpr du PLU, renforce cette vertu de la perméabilité à la source, en prévoyant un nivellement du sol du parking dans sa conception, couplé à la justification du respect d'une structure des aires de stationnement perméables. Ces mesures confortent l'objectif de protection de la qualité de ressource en eau potable, dans ce secteur frappé d'un périmètre de protection du captage.

Je vous rappelle également que la réglementation a récemment imposé une obligation d'ombrage, notamment par la plantation d'arbres sur les parcs de stationnement.

En conséquence, les aires de stationnement sont bien prévues, malgré leur usage, à accueillir le développement des arbres de haute tige, en vue de répondre aux îlots de chaleur, qui se trouvent être le lot des stationnements bitumés.

Le site du Val d'Ezanville sur lequel porte la modification simplifiée n°3 du PLU, se caractérise, actuellement, par une imperméabilisation sur la quasi-totalité de sa surface, en raison de la présence de bâtiments, voiries et parcs de stationnement bitumés.

La modification simplifiée n°3 du PLU a donc voulu répondre à l'enjeu de mener une action de perméabilité, en complétant la définition de la notion de pleine terre par différents dispositifs de nature à assurer cette perméabilité et non répondre à un enjeu de préservation de paysage et de biodiversité en créant des espaces de pleine terre d'un seul tenant.

La fonctionnalité écologique sera finalement encouragée par la réalisation de supports divers permettant, grâce à une végétation variée, d'être un relais pour la nature en ville.

Concernant le critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale sur les toitures terrasses végétalisées, le projet de rédaction de l'article 13 de la zone UI et secteur UIpr permet de répondre, à la fois, à l'approbation, lors de votre précédent avis, de l'imposition d'un substrat de 20 cm au moins d'épaisseur et à la recommandation que vous faites, dans votre présent avis de privilégier des toitures terrasses végétalisées extensives. Ces dernières, rappelons-le demandent une couche de substrat mince, de moins de 10 cm.

Au regard de ces deux avis, il est essentiel de conserver la prescription de variabilité du substrat qui sera déterminée en fonction de la structure porteuse du bâtiment.

Enfin, il vous semble contradictoire d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement avec la comptabilisation des stationnement perméables en tant qu'espace de pleine terre.

Cette mutualisation des espaces de stationnement est une possibilité offerte au porteur de projet. Elle s'accompagne d'une réduction des normes de stationnement. Le nombre de stationnement étant moindre, les espaces laissés en pleine terre seront plus importants.

L'application de l'ensemble des règles de la zone UI et secteur UIpr du PLU, tel que présenté dans cette modification simplifiée n°3 du PLU, permettra la réalisation d'un projet cohérent correspondant à son environnement de zone commerciale et artisanale et ce grâce au pourcentage défini en matière d'emprise au sol (45%) d'espaces de pleine terre comprenant les stationnement perméables (25%) et un pourcentage de 30% affectés aux espaces de circulation et livraison/déchargement, nécessaires sur des fonciers répondant à une destination commerciale et artisanale.

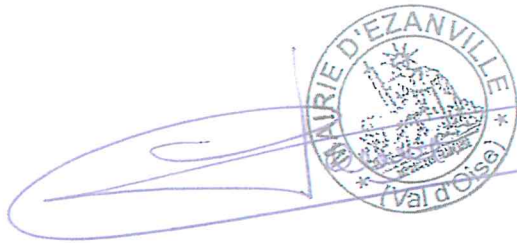
Pour conclure, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU répond bien à un rapport de compatibilité avec les objectifs d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, définie par le SAGE, et ce dans toutes les thématiques suivantes :

- la limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises au sol des bâtiments et voiries,
- la limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes,
- la désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables,
- la maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion en zone urbaine,



De surcroît, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France a rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Ezanville après un cas par cas.  
Il a été considéré, dans ledit avis que les modifications du PLU sont de portée limitée et ne génèrent pas d'incidence négative pour l'environnement ou la santé humaine.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Maire empêché  
Par délégation

Christian FREMONT  
Maire adjoint