

## 2.4 Résumé non technique

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2024





## Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale	3
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	5
III. L'articulation avec les documents supra-communaux	8
1. La prise en compte des documents supra-communaux	9
2. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national	13
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	15
1. Le plan de zonage	16
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	26
1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	27
2. Les impacts sur les sites Natura 2000	34
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement	35
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	36
VII. Les indicateurs de suivi	38



# 1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale



## I. Le contexte réglementaire

**La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme. Ainsi « les plans locaux d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont à l'occasion de leur élaboration, ceux dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (**art. R.121-14-II du Code de l'urbanisme**) », ce qui est le cas d'Enghien-les-Bains

**Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme**

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en

vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret, restent régies par les dispositions antérieurement applicables.



## 2. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

## 2. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire



Atouts	Faiblesses	Enjeux
<b>Topographie, géologie, climat, hydrologie</b>		
<p>Relief faible</p> <p>Climat doux et favorable</p> <p>Hydrographie superficielle développée</p> <p>Un gisement hydrothermal important</p>	<p>Relief favorable aux ruissellements</p> <p>Avec le changement climatique, la température et les épisodes climatiques extrêmes vont augmenter</p>	<p>Le territoire communal est globalement très artificialisé, ce qui laisse peu de chances à l'eau de s'infiltrer de manière naturelle, et diminue donc la résilience lors d'épisodes pluvieux intenses, plus courants à l'avenir.</p> <p>Il est toutefois possible de palier à cela en végétalisant les toitures ou en désimperméabilisant partiellement les parkings et cimetières par exemple.</p> <p>De plus créer des espaces verts permettrait l'infiltration des eaux et de créer des îlots de fraîcheurs pour lutter contre les épisodes de chaleurs estivaux</p>
<b>Trame verte et bleue, espaces verts et biodiversité</b>		
<p>Une TVB communale développée</p> <p>Une trame bleue composée du lac, des zones humides probables et de l'ancien ru d'Enghien</p> <p>Une biodiversité importante</p> <p>Une trame verte basée sur les espaces verts publics, privés et les cœurs d'îlots</p> <p>Classement en site inscrit du lac d'Enghien</p>	<p>Des obstacles anthropiques à la TVB</p> <p>Paysage urbain minéralisé</p> <p>Biodiversité fragile</p>	<p>Conserver la nature en ville (parcs urbains et cœurs d'îlots) pour conforter la trame verte</p> <p>Conserver les espaces naturels</p> <p>Valoriser la TVB</p>

## 2. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire



Atouts	Faiblesses	Enjeux
<b>Risques et nuisances</b>		
<p>Amélioration de la qualité de l'air entre 2007 et 2019</p> <p>Pas de risque de cavité</p>	<p>Exposition aux nuisances sonores produites par le réseau routier, ferroviaire et aérien</p> <p>Aléa retrait-gonflement des argiles moyen</p> <p>Des axes de ruissellement importants liés à une minéralisation importante</p> <p>Un risque de remontée de nappes</p> <p>Des axes de transport de matières dangereuses identifiés</p> <p>28 sites BASIAS</p> <p>2 antennes radio</p>	<p>Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique</p> <p>Améliorer la qualité de l'air (pistes cyclables, transport en commun ...)</p> <p>Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux</p> <p>Conserver des espaces perméables importants pour permettre l'infiltration des eaux</p>
<b>La gestion des déchets et la ressource en eau</b>		
<p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisante</p> <p>Collecte des déchets ménagers et recyclés</p> <p>Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie</p> <p>Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux</p>	<p>Par le passé, des mauvais raccordements d'eaux usées branchées sur des canalisations d'eaux pluviales ont déjà participé à la mort de nombreux poissons du lac d'Enghien</p>	<p>Maitriser l'assainissement et la gestion des eaux pluviales</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre</p> <p>Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p>
<b>Le potentiel énergétique</b>		
<p>Gisement solaire exploitable sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune</p>	<p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel géothermique difficilement exploitable</p> <p>Potentiel éolien inexploitable</p>	<p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage</p>



### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux

### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux



#### I. La prise en compte des documents supra-communaux

##### I.1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

###### I.1.a Le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'ilots végétalisés. Les continuités écologiques ainsi que ses composants sont identifiés au sein d'une OAP trame verte et bleue en vue de leur protection et valorisation.

Le règlement du PLU classe en zone N les espaces naturels (Lac, parc, square) permettant d'interdire toute construction. De plus, certains cœurs d'ilots et alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

###### I.1.b Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le PLU prend en compte les orientations du SRCE qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs, les alignements d'arbres et jardins ou alors privés comme les cœurs d'ilots à travers des dispositifs réglementaires comme le classement en espace paysager protégé ou en zone N. Les continuités écologiques sont identifiées par l'OAP trame verte et bleue en vue de leur protection et valorisation. L'objectif du PLU est d'œuvrer dans le sens de la protection de l'environnement et de la biodiversité en protégeant les milieux naturels diversifiés.

### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux



#### I. La prise en compte des documents supra-communaux

##### I.2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

###### I.2.a Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE qui sont de 1l/s/ha maximum, afin de limiter le risque de débordement et donc d'inondation.

De plus, les espaces verts de pleine terre sont tout à fait favorables à l'implantation d'un couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité, à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. Au sein des secteurs d'OAP, une part importante d'espaces naturels est conservée/ créée afin de pouvoir préserver la perméabilité des sols et par conséquent limiter le ruissellement.

De plus la protection des zones humides et du lac permet de lutter efficacement contre le phénomène de ruissellement en captant une partie des eaux pluviales.

###### I.2.b Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer

Le SAGE étant une déclinaison du SDAGE, il identifie des enjeux plus précis. Dans le PLU, les espaces verts de pleine terre sont tout à fait favorables à l'implantation d'un couvert végétal. Les annexes du PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et les espèces envahissantes à proscrire. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. L'augmentation des surfaces de zone N et des espaces paysagers protégés couplé au maintien des zones humides permettent de conserver une part importante d'espaces verts perméables, limitant ainsi le ruissellement. La protection et mise en valeur du Rû d'Enghien répond aux objectifs et orientation du SAGE « *La préservation des fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur des cours d'eau et la définition d'une marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autres des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré* ». La préservation des zones humides accompagné de la réouverture du rû d'Enghien et de la protection du lac permet d'avoir une trame bleue fonctionnelle et continue.

L'OAP trame verte et bleue identifie le lac d'Enghien comme un lieu où il faut « *Protéger la ressource en eau sulfurée et la nappe thermale, très vulnérable aux pollutions de surface* » ce qui est repris dans le zonage à travers la zone N inconstructible.

###### I.2.c Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD.

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé « Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. »

### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux



#### I. La prise en compte des documents supra-communaux

##### I.3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

###### I.3.a La protection de la qualité de l'air

###### ❖ Le plan de protection de l'atmosphère (PPA)

Le PLU prévoit une faible évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une potentielle augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidiens, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Cette mesure couplée au maintien des commerces de proximité permet de réduire davantage l'utilisation de la voiture et d'accroître l'attractivité du centre ville.

Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones naturelles avec le disposition des espaces paysagers protégés ou une zone naturelle N, ce qui permet d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO<sub>2</sub> (dioxyde de carbone) pour le transformer en O<sub>2</sub> (oxygène).

###### ❖ Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Le PLU prévoit une faible évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une potentielle augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidiens, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Cette mesure couplée au maintien des commerces de proximité permet de réduire davantage l'utilisation de la voiture et d'accroître l'attractivité du centre ville.

Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones naturelles avec le disposition des espaces paysager protégés ou une zone naturelle N, ce qui permet d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO<sub>2</sub> (dioxyde de carbone) pour le transformer en O<sub>2</sub> (oxygène). De plus, la prise en compte de ces nuisances au sein des secteurs accueillant de nouvelles constructions permet de s'en prémunir.

###### ❖ Le plan d'exposition au bruit (PEB) Paris Charles-de-Gaulle

Le PLU prend en compte les mesures prescrites par le document. Dans la zone D de bruit plus faible, (Lden supérieur à 50), toutes les constructions sont autorisées mais elles sont soumises à des obligations d'isolation acoustique. Dans la zone C (Lden supérieur à une valeur choisie entre 55 et 57), située à l'extrême nord de la commune, les constructions individuelles non groupées dans un secteur déjà urbanisé sont autorisées. Les opérations de renouvellement urbain le sont aussi si elles n'augmentent pas fortement la capacité d'accueil. Le PLU prévoit une faible augmentation de la population ce qui limite l'exposition de la population aux nuisances sonores provoquées par l'aéroport Charles-de-Gaulle. L'OAP Cœur de ville, qui fait l'objet de création de logements, se situe en zone D du PEB.

### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux



#### I. La prise en compte des documents supra-communaux

##### I.4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

###### I.4.a Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région d'Ile-de-France

Le PADD affiche une volonté de développer pour les modes actifs permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Cette mesure couplée au maintien des commerces de proximité permet de réduire davantage l'utilisation de la voiture et d'accroître l'attractivité de la commune. De plus, le document cherche à faire de la gare un pôle multimodal offrant une accessibilité importante à ce lieu qu'importe le mode de déplacement choisi.

De plus, les équipements et services publics (école, centre médical, mairie ...) sont conservés et renforcés sur la commune, ce qui permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de ces services et équipements.

Le cadre de vie de la commune est préservé à travers des OAP qualitative ayant pour volonté d'affirmer le cœur de ville et le rôle du pôle gare tout en revalorisant la façade Nord. La conservation et le développement des espaces verts jouent grandement dans la préservation de la qualité de vie communale

###### I.4.b Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Le PCAET étant en cours d'élaboration, le PLU doit anticiper les effets de ce document supra-communal. Le PLU répond d'ores et déjà aux objectifs du PCAET. Il limite l'utilisation de la voiture par la préservation et le développement des liaisons douces, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'air. Le PLU protège les espaces naturels par des mesures spécifiques, ce qui permet de conserver des pièges de carbone importants et de lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain.

Le règlement permet d'installer des équipements produisant des énergies renouvelables et offre également la possibilité d'isoler par l'extérieur dès lors qu'il n'y a pas d'impact sur le paysage ou le patrimoine.

##### I.5. Les documents relatifs au déplacement

###### I.5.a Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le projet de PLU cherche à valoriser et développer les liaisons douces à travers la commune. De plus, la commune concentre plusieurs lignes de transports en commun lourd, ce qui permet de limiter l'utilisation de la voiture. L'OAP Gare cherche à faire de ce site un pôle multimodal, offrant une diversité de possibilité de modes de déplacement

### 3. L'articulation avec les documents supra-communaux



## II. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

### II.1. L'amélioration de la qualité de l'air

Pour les prochaines années, le rythme de construction sera stabilisé au sein de l'enveloppe urbaine. Il y aura donc très peu d'évolution de la qualité de l'air. Le maillage de liaisons douces est indispensable aux déplacements quotidiens mais également aux déplacements de loisirs. Ce maillage est renforcé par la mise en place de nouvelles liaisons douces au sein des OAP. Les modes de déplacements actifs tels que la marche à pied et le vélo sont naturellement des modes de déplacement durables et non polluants favorables à la qualité de l'air.

Certains emplacements réservés sont à destination de projets de développement de liaisons douces, offrant ainsi une alternative à la voiture.

Dans les constructions nouvelles, la limitation des consommations énergétiques passe par le respect des réglementations thermiques en vigueur avec la mise en place de bâtiments économes en énergies avec des matériaux de qualité.

Le règlement permet le recours aux dispositifs d'énergies renouvelables notamment pour les constructions nouvelles (panneaux solaires...), tout en respectant l'aspect des constructions dans leur environnement. Les règles d'implantation des constructions sont également rédigées de manière à permettre une implantation favorable à l'ensoleillement des logements, permettant des apports solaires passifs et évitant les ombres portées entre constructions. L'isolation par l'extérieur est aussi favorisée par une dérogation des règles d'implantation des constructions en cas de recours à cette technique.

De plus, le fait d'assurer une forte mixité des fonctions sur le territoire (logements, activités, commerces, équipements) permet de limiter les déplacements domicile-travail, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui va contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air.

### II.2. La préservation de la ressource en eau

La protection affirmée des zones naturelles, boisées et jardinées ainsi que le choix de localisation des futurs sites de projets, participeront à maintenir une grande proportion d'espaces perméables. Ces objectifs sont repris dans le dispositif réglementaire du PLU afin d'imposer la rétention des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs, le règlement impose de maintenir une part parfois importante d'espace de pleine terre sur chaque parcelle, très favorable en matière d'infiltration des eaux pluviales, de préservation de la qualité de la ressource, mais également en matière de biodiversité et de « nature en ville ».

### II.3. La préservation des paysages et du patrimoine

La commune dispose d'espaces naturels à préserver. Le paysage est en grande partie protégé à travers la traduction réglementaire, avec la mise en place de dispositifs tels que les zonages N, les alignements d'arbres ou les espaces verts protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) mais aussi un règlement rédigé avec une approche environnementale permettant une évolution encadrée et maîtrisée de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti et les clôtures sont identifiés sur le plan de zonage et protégés dans le dispositif réglementaire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



## II. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

### II.4. La préservation de la biodiversité

En ce qui concerne la trame verte et bleue, les composantes sont préservées de la manière suivante :

Les espaces naturels sont identifiés en zone N et certains cœurs d'îlots et alignements d'arbres sont protégés par le dispositif des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

### II.5. La limitation des risques et nuisances

Les différentes servitudes d'utilité publique existantes (gaz, électricité...) sont prises en compte dans le PLU afin notamment de limiter les risques. Les risques naturels (ruissellement, argiles ...) et technologiques sont connus et encadrés.

Par ailleurs, la présence de nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres et aérienne impacte la population communale. Des dispositifs ont été pris en lien avec les services de l'Etat, pour réduire les nuisances sonores sur ces routes. La limitation de ces nuisances sonores s'accompagne du renforcement du réseau et la création de nouvelles liaisons douces, la limitation des vitesses, l'utilisation de véhicules électriques. Cela a pour effet d'entraîner une dynamique de report modal vers les voies douces ou les transports en commun ne présentant pas ou moins de nuisances sonores.



## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### I. Le plan de zonage

#### I.1. Méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et bleue et du développement durable du territoire à travers une limitation de la consommation foncière et des possibilités de construction dans les zones où l'occupation du sol est naturelle ainsi qu'une protection plus importante des espaces verts urbains par le classement en zone N et des cœurs d'îlots en espaces paysagers protégés.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de sept zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes pour certaines composées de plusieurs secteurs) et de deux zones naturelles (N)

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : UAa, UAb, UF, UG
- Les zones urbaines à vocation d'activité : UAEa, UAEb, UAEc
- Les zones naturelles : N, Na

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### I. Le plan de zonage

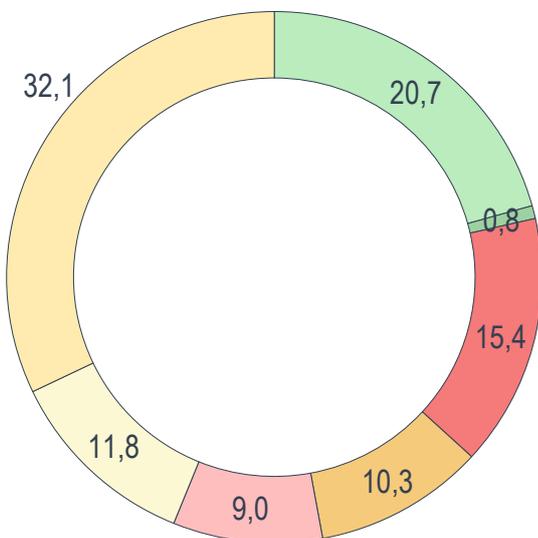
#### I.2. Présentation du zonage du PLU actuel

Au PLU actuel, la zone majoritaire est la zone UG représentant 56 hectares, soit 32% du territoire. La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics.

Elle occupe principalement la portion sud/sud-est du territoire communal (aux abords du boulevard Cotte, de la rue des Thermes et de la rue de la Coussaye), ainsi que les franges nord-ouest (en limite de Soisy-sous-Montmorency) et sud-ouest (îlot entre le boulevard du lac et l'avenue Philippe Dartis).

Ensuite, la zone UAa correspondant au centre ville d'Enghien-les-Bains et le secteur touristique, où la densité est plus forte représente 15% du territoire, soit une surface 27 hectares.

De plus, la zone UF correspond aux abords du lac, à l'exception de la zone thermale. Outre le casino et le lycée, elle est principalement constituée d'habitations implantées sur de vastes jardins. Elle se distingue des autres zones urbaines par son caractère résidentiel peu dense, où la présence de la végétation et des éléments naturels est forte. Elle représente 21 hectares, soit 12% du territoire. Enfin, les zones naturelles (N et Na) représentent 38 hectares, soit 21,5% du territoire.



■ N ■ Na ■ UAa ■ UAb ■ UAc ■ UF ■ UG

Zone	Surface en hectare
N	36,19
Na	1,38
UAa	26,9
UAb	18,03
UAc	15,81
UF	20,63
UG	56,2

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### I. Le plan de zonage

#### I.3. Présentation du zonage du projet de PLU

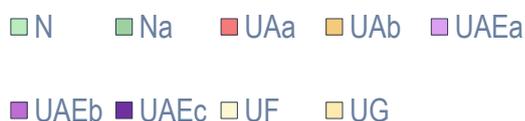
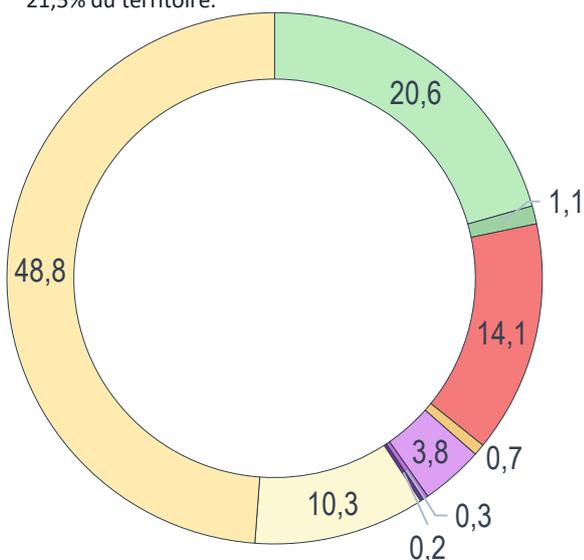
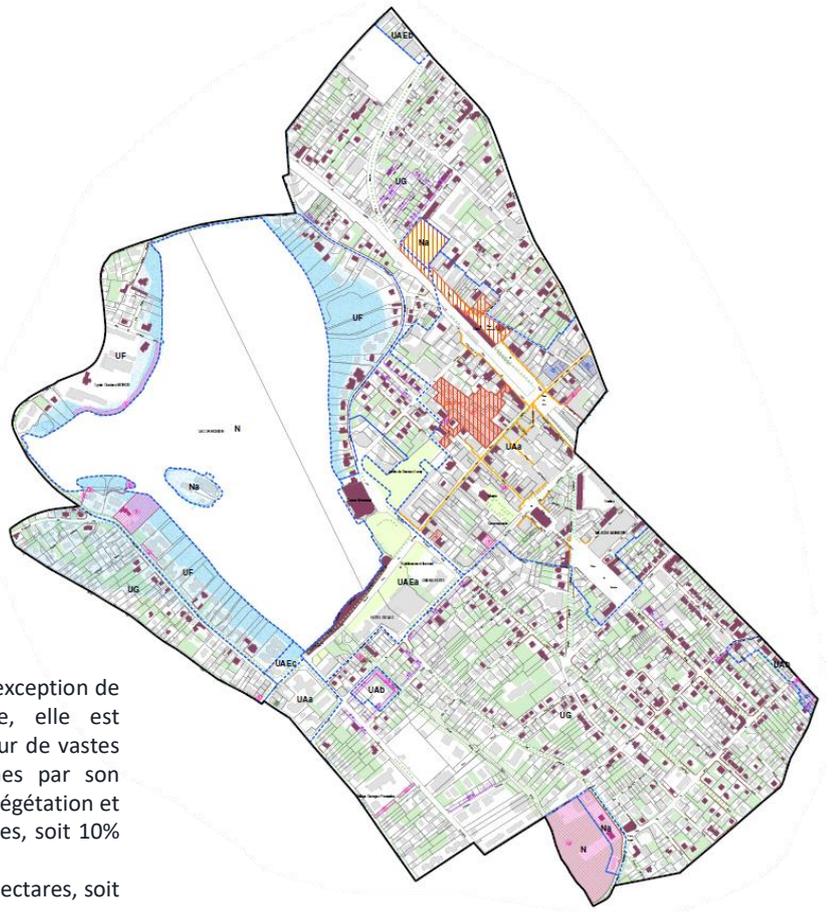
Au projet de PLU, la zone majoritaire est la zone UG représentant 86 hectares, soit 49% du territoire. La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics.

Elle occupe principalement la portion sud/sud-est du territoire communal (aux abords du boulevard Cotte, de la rue des Thermes et de la rue de la Coussaye), ainsi que les franges nord-ouest (en limite de Soisy-sous-Montmorency) et sud-ouest (îlot entre le boulevard du lac et l'avenue Philippe Darts).

Ensuite, la zone UAa correspondant au centre ville d'Enghien-les-Bains et le secteur touristique, où la densité est plus forte représente 14% du territoire, soit une surface 24 hectares.

De plus, la zone UF correspond aux abords du lac, à l'exception de la zone thermale. Outre le casino et le lycée, elle est principalement constituée d'habitations implantées sur de vastes jardins. Elle se distingue des autres zones urbaines par son caractère résidentiel peu dense, où la présence de la végétation et des éléments naturels est forte représente 18 hectares, soit 10% du territoire.

Enfin, les zones naturelles (N et Na) représentent 38 hectares, soit 21,5% du territoire.



Zone	Surface en hectare
N	36,19
Na	2
UAa	24,71
UAb	1,22
UAEB	6,64
UAEB	0,55
UAEC	0,36
UF	18,12
UG	85,95

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### I. Le plan de zonage

#### I.4. Évolution du zonage

Au regard de l'état initial du site et des enjeux décrits précédemment, les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU sont examinées ci-après. La question de la consommation d'espace a été au cœur de la révision du PLU. Des efforts considérables ont été menés pour réduire l'impact du PLU sur l'environnement. Des solutions de substitution ont ainsi été mises en œuvre afin de se préserver de toute forme de risques et nuisances. Les incidences environnementales de ces mesures de réduction raisonnables, mises en œuvre dans le cadre du projet, sont bénéfiques pour l'environnement.

Le tableau ci-après permet de comparer l'évolution de la consommation d'espace entre le PLU actuel et le projet de PLU, en récapitulant les surfaces par catégorie de zones.

Le projet de PLU est plus vertueux que le PLU actuel. En effet, les surfaces des zones N ont augmenté de 0,61 hectare correspondant à la surface du square Jean Mermoz.

Si l'on regarde la balance entre la consommation et la compensation des espaces naturels, on observe que le projet de PLU protège plus d'espaces naturels que le PLU actuel. En effet, le projet de PLU classe en « N » 0,61 ha de zone « U » du PLU actuel. A l'inverse, aucune zone « N » ne bascule en zone « U », ce qui permet une protection importante des espaces naturels.

Consommation d'espaces naturels		
Classement dans le PLU opposable	Classement dans le projet de PLU	Superficie
N	U	0
Compensation de la consommation des zones naturelles		
Classement dans le PLU opposable	Classement dans le projet de PLU	Superficie
U	N	0,61

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### I. Le plan de zonage

#### I.5. Évolution des prescriptions environnementales

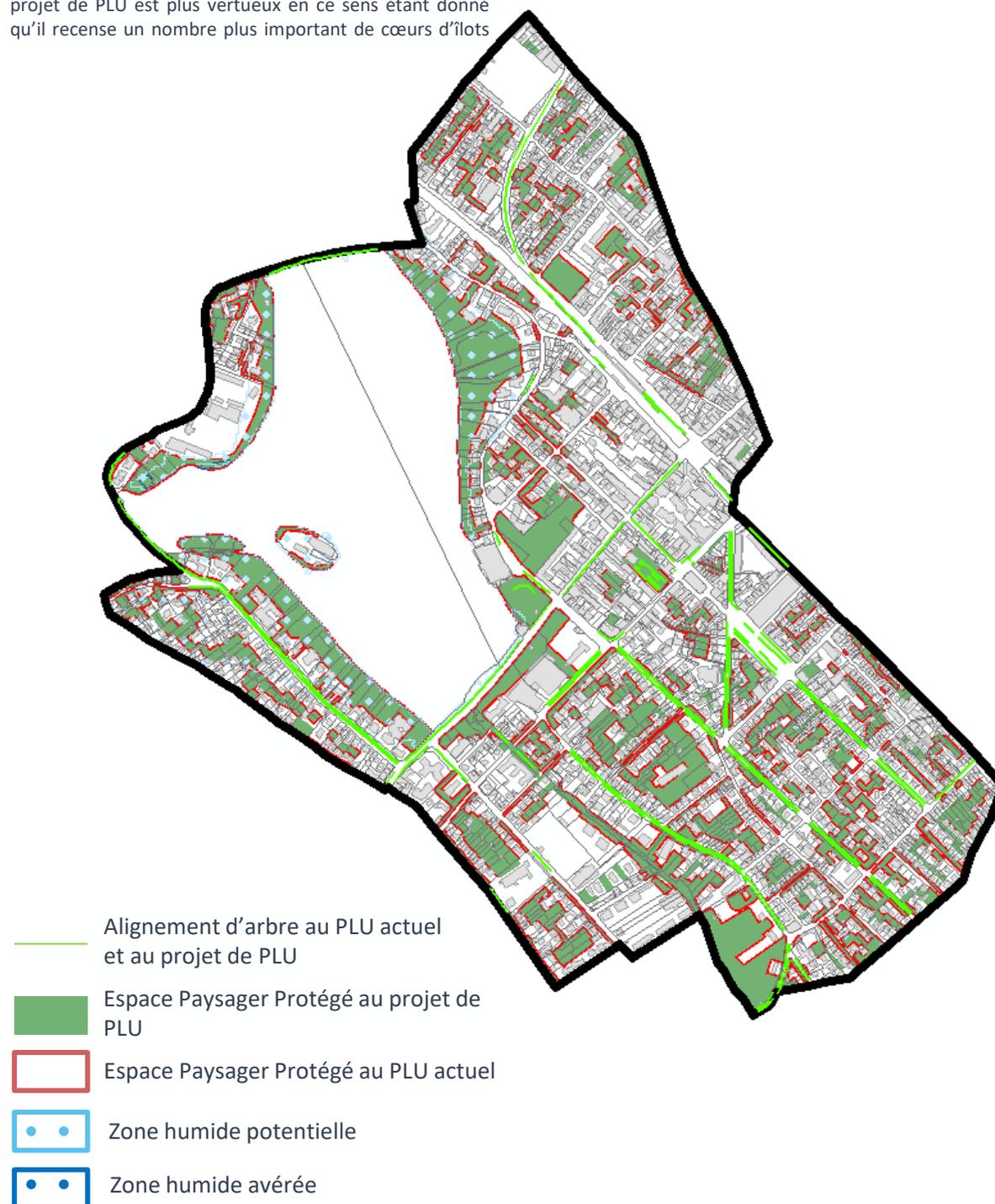
Concernant les prescriptions environnementales, le PLU d'Enghien-les-Bains identifie les alignements d'arbres à préserver et les cœurs d'îlots. Entre le PLU actuel et le projet de PLU, les linéaires d'alignements d'arbres n'évoluent pas. En effet, nous retrouvons 16 949 m d'alignements d'arbres à préserver ou à créer et 37 arbres remarquables identifiés.

Cependant, les espaces paysagers protégés ont évolué. Le projet de PLU est plus vertueux en ce sens étant donné qu'il recense un nombre plus important de cœurs d'îlots

même s'il en supprime quelques-uns.

En effet, entre le PLU actuel et le projet de PLU, les surfaces de cœurs d'îlots ont augmenté de 6,5 hectares puisqu'on passe de 27,9 ha (soit 15,93% du territoire communal) à 34,4 ha (soit 19,63%).

De plus, des zones humides avérées et potentielles sont été ajoutées pour des surfaces respectives de 1000 m<sup>2</sup> et 17,55 ha



## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### I. L'OAP Cœur de ville

##### a. Localisation et état initial du site

Le site se situe au sud de la gare d'Enghien-les-Bains entre la rue de l'Arrivée, la rue de la Libération, la rue de Mora et la rue du Général de Gaulle. L'OAP se situe en centre ville de la commune caractérisé par une densité du bâti importante. Le site de projet se compose d'un cœur d'îlot arboré et d'une allée en stabilisé.

Peu d'enjeux liés aux risques naturels sont présents sur le site, entièrement artificialisé. Il est moyennement exposé au retrait-gonflement des argiles. C'est un secteur qui est exposé moyennement exposé aux nuisances sonores liées aux voies ferrées et aux voies routières à proximité.

Concernant la biodiversité, les enjeux sont moyens (cf: Atlas de la biodiversité) sur la partie boisée du site de projet.

D'autres enjeux sont identifiés sur ce site :

- L'intégration paysagère et architecturale
- Développer les liaisons entre le lac et les allées vertes

##### b. Le projet

L'OAP a pour volonté d'accueillir environ 70 logements dont une partie en logements sociaux au sein de bâtiments de faible hauteur ayant une architecture soignée et des gabarits s'intégrant correctement dans le quartier.

De plus, afin de conserver l'aspect vert du quartier, le projet souhaite faire un quartier uniquement piéton accompagné d'une part importante d'espaces verts, ce qui permet d'apporter un cadre de vie plus apaisé et plus attractif.

Le projet souhaite développer les équipements et services à travers la création de nouveaux commerces, la relocalisation du cinéma et le maintien de la maison médicale.

Enfin, l'OAP se veut être moteur dans la formation et le développement économique en accueillant un incubateur d'entreprises et en permettant l'accueil de bureaux et/ou d'une école d'enseignement supérieur.

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### I. L'OAP Cœur de ville

##### c. Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Créer un campus destiné aux étudiants des écoles supérieures du territoire</p> <p>Affirmer la vocation des équipements culturels</p> <p>Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour des activités compatibles avec l'habitat et qui participent à la mixité fonctionnelle les équipements privés et publics, les activités médicales et paramédicales, et d'autres activités (auto entrepreneurs, TPE/PME, professions libérales, activités tertiaires)</p> <p>Préserver l'attractivité du centre ville</p> <p>Confirmer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable qui évoque l'histoire de la ville et embellit le paysage urbain</p> <p>Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac et offrir la possibilité de s'approcher du lac ponctuellement</p>	<p>Renforcer les exigences en matière de pleine terre</p> <p>Faire de l'opération Cœur de Ville un projet exemplaire en matière de durabilité, réalisation d'espaces verts, préservation d'espaces de pleine terre, constructions bioclimatiques, etc...</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie</p> <p>Garantir la préservation des caractéristiques des différents paysages urbains</p> <p>Poursuivre les actions en faveur d'aménagements paysagers et qualitatifs des espaces publics.</p> <p>Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances.</p> <p>Lutter contre les nuisances sonores et limiter l'exposition au bruit des populations</p> <p>Œuvrer pour offrir aux habitants un cadre de vie sain</p> <p>Préserver les espaces verts et de respiration, favorisant santé, bien-être et lien social et générationnel</p>	<p>Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun</p> <p>Porter un projet urbain ambitieux pour le Cœur de ville sur le potentiel foncier identifié</p> <p>Relier le Village (ensemble des années 1990) au Cœur de ville</p> <p>Rechercher des ambiances urbaines de qualité</p> <p>Continuer à accueillir des logements dès lors qu'ils pourront s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain</p> <p>Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville</p> <p>Créer des logements répondant à la diversité des besoins : logements étudiants, logements pour les seniors, etc...</p> <p>Adapter l'offre sociale à la demande locale existante et en attente</p> <p>Favoriser la qualité architecturale des futurs logements</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### I. L'OAP Cœur de ville

##### d. Le zonage

Le secteur d'OAP se situe au sein de la zone UAa correspondant au centre-ville d'Enghien-les-Bains et au secteur touristique, où la densité est plus forte à proximité de la gare. Le long de l'avenue du Général de Gaulle, des linéaires commerciaux ont été identifiés en vue de leur protection afin de préserver la mixité fonctionnelle du secteur. Le périmètre de l'OAP s'accompagne d'un secteur réservé pour la réalisation de programmes de logements

dans lesquels 40% doivent être affectés à du logement social. A proximité de l'OAP se trouvent des bâtiments à protéger. De ce fait, l'aspect paysager et architectural est important pour conserver la qualité architecturale du quartier

##### e. Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La proximité de l'OAP avec la gare et certains commerces permet de limiter l'utilisation des véhicules, de limiter les nuisances sonores et d'améliorer par conséquent la qualité de l'air</p> <p>La préservation d'une part importante d'espaces verts permet d'avoir un support pour la trame verte dans un milieu urbain dense, mais également, joue un rôle dans l'infiltration des eaux et dans la domination du phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p>La piétonnisation de ce secteur offre un cadre de vie apaisé excluant ainsi les véhicules thermiques ce qui aura des impacts positifs sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.</p> <p>Le contrôle des volumétries des futurs bâtiments permet au projet de s'intégrer au mieux dans un quartier marqué par des bâtiments remarquables à proximité</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire temporaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Une partie des espaces verts perméables sera artificialisée par la création de bâtiments</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Il est opportun d'étudier la capacité des réseaux et des performances de traitement des eaux et des déchets afin d'anticiper la pression supplémentaire</p> <p>Le règlement du PLU et l'OAP permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Une partie des emprises bâties futures se situe sur des secteurs déjà imperméables, limitant ainsi la suppression d'espaces verts</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### II. L'OAP Gare

##### a. Localisation et état initial de l'environnement

Le site de projet se situe sur la partie nord de la commune, à proximité de la gare d'Enghien-les-Bains entre la rue Peligot, la rue du Départ et la rue Blanche. L'OAP se situe en centre-ville de la commune caractérisé par une densité de bâti importante avec des hauteurs hétérogènes, mais globalement assez hautes (R+1 à R+5). A l'ouest se trouve le square Jean Mermoz. Des linéaires commerciaux se trouvent le long de la rue du Départ et de la rue Gaston Israël.

Peu d'enjeux liés aux risques naturels sont présents sur le site. Il est moyennement exposé au retrait-gonflement des argiles. Cependant, c'est un secteur qui est exposé aux nuisances sonores liées aux voies ferrées et aux voies routières à proximité.

Concernant la biodiversité, les enjeux sont moyens (cf: Atlas de la biodiversité) au niveau du square Jean Mermoz et sur les espaces délaissés le long de la voie ferrée

##### b. Le projet

L'objectif de cette OAP est la requalification de l'espace public à proximité de la gare sans pour autant consommer de l'espace non bâti. Elle a pour vocation d'améliorer l'existant afin de rendre les différents espaces plus attractifs. Cet objectif passe par une requalification des espaces publics sur la rue du Départ et sur la place Alexandre 1<sup>er</sup>, par la création d'une piste cyclable et la requalification du square Jean Mermoz.

L'OAP affiche également la volonté de redynamiser le linéaire commercial le long de la rue du Départ et sur son intersection avec la rue Gaston Israël.

Enfin, le projet requalifie l'angle de la rue du Départ et rue Gaston Israël en reconstituant le bâti de manière à harmoniser le front bâti, en préservant la maison de naissance de Mistinguett, élément de patrimoine important pour la commune et en recréant un cœur d'îlot sur un espace actuellement artificialisé afin d'apporter une plus value paysagère.

##### c. Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Préserver l'attractivité du centre-ville</p> <p>Confirmer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable qui évoque l'histoire de la ville et embellit le paysage urbain</p>	<p>Poursuivre l'engagement vers une gestion éco responsable des espaces verts</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie</p> <p>Favoriser le maintien de jardins paysagers et une diversité des essences locales plantées</p> <p>Poursuivre les actions en faveur d'aménagements paysagers et qualitatifs des espaces publics</p> <p>Conserver le réseau de parcs, squares et cœurs d'îlots végétalisés</p> <p>Poursuivre la politique en faveur de la plantation des espaces publics et des arbres le long des rues de la ville.</p>	<p>Préserver voire développer les espaces de convivialité existants</p> <p>Développer de nouvelles circulations douces</p> <p>Favoriser le commerce local et la diversité commerciale du centre-ville</p> <p>Affirmer le rôle du pôle gare et porter la requalification de la place Foch</p>

## 4. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU



### II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### II. L'OAP Gare

##### d. Le zonage

La majeure partie du secteur d'étude se situe au sein de la zone UAa correspondant au centre-ville d'Enghien-les-Bains et du secteur touristique, où la densité est plus forte à proximité de la gare. Le long de la rue du Départ et de la rue Gaston Israël, des linéaires commerciaux ont été identifiés en vue de leur protection afin de préserver la mixité fonctionnelle du secteur. A proximité de l'OAP se trouvent des bâtiments à protéger.

De ce fait, l'aspect paysager et architectural est important pour conserver la qualité architecturale du quartier. Des alignements d'arbres protégés sont identifiés sur la rue du Départ en limite de l'OAP.

##### e. Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La requalification du square Jean Mermoz et la création de cœur d'îlot permettent de conserver des espaces d'infiltration et de lieu de relais pour la biodiversité</p> <p>Aménagement de liaisons douces offrant des axes sécurisés pour des modes de déplacement doux, permettant de limiter les nuisances sonores et atmosphériques</p> <p>La reconstitution du bâti à l'angle de la rue du Départ et de la rue Gaston Israël ainsi que la protection du patrimoine communal permettent de conserver l'identité paysagère du site</p> <p>La redynamisation des commerces le long de la rue du Départ permet d'offrir une diversité plus importante de commerce, permettant indirectement de limiter les déplacements en voiture</p>	<p>La requalification du square aura comme potentielle incidence l'augmentation de sa fréquentation. De par sa localisation à proximité des voies ferrées et d'axes routiers fréquentés, l'augmentation de la fréquentation aura pour incidence l'augmentation de l'exposition au bruit.</p>	<p><u>Mesures de réduction</u> : la création de liaison douce permet de limiter l'utilisation des véhicules et par conséquent réduire les nuisances sonores</p>



## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

BIODIVERSITÉ ESPACES NATURELS	PADD
Impacts positifs	<p>Renaturaliser les berges du lac</p> <p>Garantir la conservation de jardins en cœur d'îlot et un traitement de clôtures favorables à la biodiversité locale</p> <p>Protéger les corridors écologiques urbains, les perméabilités entre les jardins privés et les espaces publics</p> <p>Renforcer la présence de la faune et la flore par l'augmentation de la végétation des espaces libres</p> <p>Générer une palette végétale favorable à la biodiversité</p> <p>Mettre en œuvre une trame noire, créant ainsi des corridors de déplacements d'espèces nocturnes</p> <p>Poursuivre la politique en faveur de la plantation d'arbres le long des rues et espaces publics de la ville</p> <p>Poursuivre l'engagement vers une gestion éco responsable des espaces verts</p> <p>Faire de l'opération Cœur de Ville un projet exemplaire en matière de durabilité réalisation d'espaces verts, préservation d'espaces de pleine terre, constructions bioclimatiques, etc.</p> <p>Préserver les zones humides</p> <p>Conserver le réseau de parcs, squares et cœurs d'îlots végétalisés</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La mise en place du projet dans le secteur du centre ville aura pour effet la suppression de certains espaces verts existants</p>
Mesures ERC	<p><b>Réduire :</b> Afin de diminuer au maximum la suppression d'espaces verts, une réflexion en amont permet de réduire les emprises bâties en les localisant sur des espaces déjà artificialisés</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	<p>La mise en place d'une OAP spécifique trame verte et bleue permet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'affirmer la présence de l'eau sous toutes ses formes (trame bleue, lac, ru, zones humides)</li> <li>- De préserver et développer les espaces verts et la trame verte</li> </ul> <p>L'OAP cœur de ville a pour objectif d'aménager un quartier vert et animé à travers la préservation des espaces verts dont une grande partie en espaces de pleine terre et en dédiant l'ensemble des espaces extérieurs aux piétons à l'exception des besoins d'accessibilité liés à la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>Au sein de l'OAP Gare, la volonté est de requalifier le square Jean Mermoz et de recréer un îlot vert en cœur d'îlot.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La mise en place du projet dans le secteur du centre-ville aura pour effet la suppression de certains espaces verts existants</p>
Mesures ERC	<p><b>Eviter</b> : Les sites de projets sont encadrés réglementairement (emprise au sol, part de pleine terre, limitation des hauteurs, OAP) de façon à éviter d'impacter l'environnement urbain.</p> <p><b>Réduire</b> : L'OAP centre-ville induisant la construction de nouveaux programmes prévoit à l'avance la création ou la préservation de nouveaux espaces verts afin de pouvoir compenser ceux perdus.</p>

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Maintien des espaces naturels avec le zonage N qui protège les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP</p> <p>Protection des espaces naturels avec, les espaces paysagers protégés (L.151-23 du CU)</p> <p>La limitation de l'emprise au sol et la mise en place d'une surface minimale de pleine terre permet de conserver une part d'espaces naturels importante en milieu urbain et par conséquent, permet de conserver les supports de la trame verte.</p> <p>Pas de consommation d'espaces naturels étant donné qu'il n'y a pas d'ouverture de zone à l'urbanisation</p> <p>Le zonage identifie des zones humides avérées et potentielles. Ces espaces concentrent une biodiversité riche et fragile</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Les nouvelles constructions ne respectant pas les prescriptions du règlement peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.</p>
Mesures ERC	<p><b>Eviter</b> : Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies afin de préserver la trame verte et bleue en espace urbain.</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

PAYSAGE ET PATRIMOINE	PADD
Impacts positifs	<p>Confirmer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable qui évoque l'histoire de la ville et embellit le paysage urbain.</p> <p>Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac et offrir la possibilité de s'approcher du lac ponctuellement</p> <p>Encourager l'architecture contemporaine innovante dans un souci de recherche permanente d'harmonie et de cohérence avec les architectures historiques et traditionnelles environnantes</p> <p>Poursuivre la politique en faveur de la plantation d'arbres le long des rues et espaces publics de la ville</p> <p>Garantir la préservation des caractéristiques des différents paysages urbains</p> <p>Conserver le caractère aéré des secteurs résidentiels</p> <p>Favoriser le maintien de jardins paysagers et la diversité des essences locales plantées</p> <p>Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie, et à l'exploitation des énergies renouvelables</p> <p>Poursuivre les actions en faveur d'aménagements paysagers et qualitatifs des espaces publics</p> <p>Prendre en compte et mettre en valeur le relief dans le cadre des différents projets</p> <p>Protéger les perspectives autour du lac (site inscrit) et préserver les vues panoramiques remarquables sur le lac et ses rives</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La mise en place du projet dans le secteur du centre-ville aura pour effet la suppression de certains espaces verts existants pouvant avoir un impact sur le paysage</p>
Mesures ERC	<p><b>Réduire</b> : Une réflexion en amont permet de réduire au maximum les emprises bâties et réaliser de nouvelles constructions à l'architecture très qualitative avec des gabarits maîtrisés afin d'assurer une bonne insertion dans leur environnement</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

OAP	
Impacts positifs	<p>L'OAP thématique trame verte et bleue permet de conserver les éléments naturels structurants valorisant le paysage urbain.</p> <p>L'OAP centre ville a pour objectif de réaliser de nouvelles constructions à l'architecture très qualitative en veillant à maîtriser les gabarits afin d'assurer une bonne insertion dans leur environnement. De plus, un aménagement vert et animé est prévu sur ce site à travers la préservation des espaces verts dont une grande partie en pleine terre.</p> <p>L'OAP Gare a pour volonté de requalifier les espaces publics afin d'améliorer la qualité de l'espace public. De plus, la maison de naissance de Mistinguett, élément de patrimoine bâti, est identifiée, en vue de sa protection. Enfin, un cœur d'îlot vert sera créé en vue de l'amélioration paysagère du site.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	Une mauvaise volumétrie des nouvelles constructions avec des choix architecturaux inadéquats nuirait au paysage du quartier, à proximité de maisons identifiées en patrimoine bâti
Mesures ERC	<p><b>Eviter :</b> Pour éviter tout risque de banalisation du paysage urbain, les espaces naturels ont été identifiés et protégés. Ils participent de l'identité de la commune.</p> <p>Les hauteurs des constructions sont prescrites par l'OAP et transcrites règlementairement, ce qui permet de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.</p>

REGLEMENT/ZONAGE	
Impacts positifs	<p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (parcs et jardins).</p> <p>Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers ou les alignements d'arbres (L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment les parcs et jardins paysagers ainsi que les cœurs d'îlots.</p> <p>Le patrimoine bâti et les clôtures sont identifiés sur le plan de zonage en vue de leur protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le changement de zones par rapport au PLU actuel permet de reclassifier certains espaces et ajuster les prescriptions de volumétrie et d'implantation afin de correspondre aux formes urbaines. Cela permet de conserver une harmonie paysagère.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	Une mauvaise volumétrie des nouvelles constructions avec des choix architecturaux inadéquats nuirait au paysage du quartier, à proximité de maisons identifiées en patrimoine bâti
Mesures ERC	<b>Eviter :</b> Concernant les nouvelles constructions, le règlement prescrit des règles de volumétrie et d'implantation afin de garantir une qualité paysagère importante

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

RISQUES ET NUISANCES	PADD
Impacts positifs	<p>Appréhender les effets du dérèglement climatique en créant des îlots de fraîcheur</p> <p>Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances</p> <p>Lutter contre les nuisances sonores et limiter l'exposition au bruit des populations</p> <p>Prendre en compte les contraintes liées au sol et à la topographie</p> <p>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie</p> <p>Développer de nouvelles circulations douces</p> <p>Maintenir les sentes piétonnes, les voies privées ouvertes aux piétons</p> <p>Poursuivre les actions engagées pour la sécurisation des circulations et assurer une cohabitation des usages de la voirie</p> <p>Mener des actions pour réduire la vitesse sur la voie publique</p> <p>Assurer le développement d'itinéraires de promenade</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Le document identifie un site mutable à destination d'habitation, qui peut être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement.</p> <p>De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air.</p> <p>La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores</p>
Mesures ERC	<p><b>Réduire :</b> Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture en confortant les liaisons douces</p> <p>Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

RISQUES ET NUISANCES	OAP
Impacts positifs	<p>L'OAP trame verte permet de préserver les éléments de la trame bleue jouant un rôle dans la gestion des inondations pluviales. De plus, des axes de ruissellements sont identifiés. La conservation et la création d'espaces perméables permettraient de ralentir l'impact de ce phénomène.</p> <p>La préservation des espaces naturels au sein de l'OAP Cœur de ville, permet de conserver une part d'espaces verts importante jouant un rôle dans l'infiltration des eaux, mais également, dans l'amélioration de la qualité de l'air par captation du CO<sup>2</sup>.</p> <p>L'OAP Gare a pour volonté de créer des pistes cyclables ce qui permet d'offrir des axes sécurisés aux cyclistes. Cela permet de proposer une alternative aux véhicules thermiques, ce qui a comme effet de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air. De plus, la préservation du square et la création d'un cœur d'îlot permet de conserver une part d'espaces verts jouant un rôle dans l'infiltration des eaux, mais également, dans l'amélioration de la qualité de l'air par captation du CO<sup>2</sup>.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores.</p> <p>De manière générale, la venue d'une population supplémentaire temporaire ou permanente augmentera la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune</p> <p>Les sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres</p>
Mesures ERC	<p><b>Réduire</b> : La localisation des OAP permet de limiter l'utilisation de la voiture de par sa proximité avec les transports en commun. De plus, une alternative à l'utilisation de la voiture est proposée avec le développement des liaisons douces. Ces mesures permettent à la fois de limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air.</p>

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Le classement des espaces naturels en zone N ou Na garantie la protection des espaces verts urbains ou des milieux aquatiques garantissant ainsi l'infiltration des eaux et limitant le phénomène de ruissellement important sur la commune. De plus, la mesure des Espaces paysagers protégés protégeant les cœurs d'îlot vient conforter la mesure précédente.</p> <p>La mise en place d'emplacement réservé pour l'aménagement de voie piétonne permet d'offrir une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques permettant ainsi de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air.</p> <p>Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le PLU prescrit des études de sols et intègre la plaquette de construction sur sols argileux dans les annexes.</p> <p>Le zonage identifie des zones humides avérées et potentielles. Ces espaces peuvent absorber une partie des eaux de pluies, limitant ainsi le ruissellement</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### I. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

RESSOURCE EN EAU, DÉCHETS ET ENERGIES RENOUVELABLES	PADD
Impacts positifs	<p>Protéger la ressource en eau et préserver le gisement hydrominéral</p> <p>Préserver les zones humides</p> <p>Veiller à la bonne application du schéma directeur d'assainissement</p> <p>Mieux protéger la qualité des eaux du lac et améliorer son alimentation</p> <p>Mener des actions concrètes comme la réouverture du ru d'Enghien, noue paysagère entre le lac et le parc Sainte Jeanne</p> <p>Prendre en compte les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult Enghien Vieille Mer qui vise à « rendre des espaces à l'eau dans le territoire »</p> <p>Favoriser la sobriété carbone et énergétique des logements</p> <p>Promouvoir les écoconstructions</p>
Impacts mitigés ou négatifs	La mise en place du projet en cœur de ville aura pour conséquence l'augmentation des besoins en ressources en eau, en énergies et en assainissement.
Mesures ERC	<b>Réduire</b> : Le PADD indique la volonté d'apporter une attention particulière à la qualité des logements en favorisant la sobriété carbone et énergétique des logements ou en promouvant les écoconstructions.
	OAP
Impacts positifs	L'OAP Trame verte et bleue identifie le lac d'Enghien comme étant une ressource en eau thermique à protéger de la pollution. D'autres éléments aquatiques comme les zones humides ou le ru d'Enghien sont à protéger. Au sein du tissu urbain, cette OAP a pour volonté de mieux gérer les eaux de pluie à la parcelle
Impacts mitigés ou négatifs	La mise en place du projet en cœur de ville aura pour conséquence l'augmentation des besoins en ressources en eau, en énergies et en assainissement.
Mesures ERC	<b>Réduction</b> : La conservation des espaces naturels permet l'infiltration des eaux et limite le rejet des eaux dans les réseaux.
	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales</p> <p>La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables</p>

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### II. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche se situe sur la commune de L'Île-Saint-Denis à 2 km au sud-est au niveau du Parc départemental (« Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) désignée au titre de la directive oiseau).

Pas d'impact sur ces zones Natura 2000



Zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis»

## 5. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement



### III. Les perspectives d'évolution de l'environnement

#### Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel

##### Géographie physique

Le projet de PLU n'a pas d'impact sur le relief et la géologie de la commune.

Le projet de PLU vient renforcer la protection de la nappe thermique prévu par le PLU actuel à travers l'OAP trame verte et bleue. De plus, le projet de PLU a pour volonté de rouvrir le ru d'Enghien permettant ainsi d'améliorer la qualité écologique du site et constitue un futur îlot de fraîcheur.

Dans le contexte de changement climatique, le projet de PLU vient conforter les éléments du PLU actuel. En effet, par l'augmentation de la part des espaces paysagers protégés, de la part de pleine terre et des zones N, les surfaces d'espaces verts publics et privés participant à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur sont préservés

De ce fait, le projet de PLU étant plus strict que le PLU en vigueur, une dégradation possible des ressources aquatiques et naturelle est possible de par l'augmentation de l'artificialisation des sols. De plus, contrairement au PLU actuel, le projet de PLU souhaite rouvrir le Ru d'Enghien, améliorant la qualité écologique du milieu et offrant un îlot de fraîcheur dans un contexte de changement climatique

##### Biodiversité et trame verte et bleue

Le projet de PLU est plus protecteur que le PLU actuel. En effet, la mise en place de l'OAP thématique trame verte et bleue permet d'identifier les composantes (réservoir de biodiversité et corridors) de la TVB et par conséquent de les protéger. De plus, la réouverture du Ru d'Enghien ou la protection des zones humides permet de conforter la trame bleue déjà existante. La trame verte est également confortée à travers la protection des alignements d'arbres le renforcement de la protection des espaces paysagers protégés du PLU en vigueur

Entre le PLU actuel et le projet de PLU, la surface des zones N à augmenté en intégrant le square Jean Mermoz.

Le projet de PLU est plus strict que le PLU actuel en matière d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre, permettant ainsi de conserver une part plus importante d'espaces verts privés, offrant plus de possibilité de dispersion pour la biodiversité en milieu urbain.

En définitive, si le projet de PLU n'était pas approuvé, les cœurs d'îlots pourraient disparaître peu à peu en faveur d'une urbanisation plus importante, ce qui aurait pour conséquence de diminuer l'implantation d'une biodiversité en milieu urbain, fragilisant ainsi la trame verte et bleue

##### Risques et nuisances

Le PLU actuel prend en compte les risques d'inondation par ruissellement, le retrait-gonflement des argiles, les contraintes du sols et sous sols ainsi que les nuisances sonore.

Le projet de PLU vient conforter et renforcer ces éléments.

Concernant le risque de ruissellement, le projet de PLU à pour volonté de réduire les axes de ruissellement en protégeant les zones humides, en gérant les eaux à la parcelles et en augmentation les espaces verts perméables. De plus, la protection des zones humides et la réouverture du ru permet également de jouer un rôle de tampon dans les inondations pluviales.

Le projet de PLU œuvre également dans la réduction des nuisances sonores et de l'amélioration de la qualité de l'air à travers le développement des axes piétons, de la réalisation d'OAP à proximité des transports en communs

Les OAP prévues dans le projet de PLU se situent dans des zones ou les risques naturels et technologiques sont faibles et appréhendés.

Si le projet de PLU n'était pas approuvé, l'exposition de la population aux différents risque pourrait s'accroître. En effet, les cœurs d'îlots, lieux perméables, pourraient disparaître en faveur de la création de nouveaux logements, aggravant ainsi le risque de ruissellement.

De plus, l'urbanisation sera plus diffuse, moins encadrée pouvant ainsi s'implanter dans des espaces ou les risques et les nuisances sont présents.

##### Les réseaux et les énergies renouvelables

Le PLU prend en compte les réseaux et les énergies renouvelables dans l'urbanisation au sein des espaces urbains. En effet, la densification de l'urbanisation au sein des espaces urbains s'accompagnera d'une augmentation de la consommation de l'énergie et de la ressource en eau. Au sein du PADD, une orientation est de « renforcer la gestion et la récupération des eaux pluviales » et « favoriser le développement des énergies renouvelables ».

Au sein du projet de PLU, ces éléments sont conservés.

Le traitement des eaux à la parcelle à été renforcé par l'ensemble des mesures permettant la préservation des espaces verts perméables (zone N, espaces paysagers protégés, création de nouveaux espaces naturels.



## 6. Analyse des solutions de substitution raisonnables

## 6. Analyse des solutions de substitution raisonnables



### I. Le champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est donc concernée par cette orientation puisqu'elle compte la présence de deux gares sur le territoire (ou à proximité immédiate) : celles d'Enghien et de La Barre-Ormesson

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, nombreux, de la commune d'Enghien-les-bains.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques.

Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs.

### II. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Concernant l'OAP cœur de ville, le site de projet était déjà identifié dans le PLU actuel. La taille du projet réduit considérablement les possibilités au sein de la commune. Ce facteur couplé avec la proximité des réseaux de transports en communs fait de ce secteur le plus adapté à ce projet. De plus, une partie des espaces bâti correspondent à des espaces déjà artificialisés permettant de conserver une part importante d'espaces verts. Ce site de projet n'est ni concerné par des risques naturels ou technologiques majeurs ni par des enjeux écologiques.

Le périmètre de l'OAP Gare a été ajusté pour correspondre précisément aux besoins. Sa vocation d'affirmation du pôle gare et de revalorisation de la façade nord restreint les possibilités de trouver d'autres sites pouvant correspondre à ces critères. Cette OAP permettant une réorganisation des espaces publics n'augmente pas l'artificialisation des sols, mais vient améliorer l'accessibilité et améliorer la qualité de vie au quotidien de la population



## 7. Les indicateurs de suivi

## 7. Les indicateurs de suivi



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les espaces naturels protégés	Superficie des zones N	Commune	3 ans	38,2 hectares de zones N
	Superficie des espaces paysagers protégés			33,11 hectares d'espaces paysagers protégés
	Linéaires d'alignements d'arbres			16 949 m d'alignements d'arbres
	zones humides avérées Zones humides potentielles			1000 m <sup>2</sup> 17,55 ha
Les nuisances (sonores, pollution atmosphérique ...)	Nombre de voies routières et ferrées bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement des voies départementales	Préfecture	3 ans	3 voies bruyantes (2 voies viaires et 1 voie ferroviaire)
	Nuisances sonores aérienne	PEB Aéroport Roissy Charles de Gaulle		Zone D du PEB
	Nombre de jours de faible ou très faible pollution de l'air	Airparif		Respect des valeurs limites pour les particules fines, dioxyde d'azote et Benzène en 2020
Les risques naturels	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Prim.net	3 ans	17 arrêtés de catastrophe naturelle
	Exposition au retrait-gonflement des argiles	Géorisques		Exposition faible à moyenne
Les risques technologiques	Nombre d'ICPE	Georisques	3 ans	0
	Nombre de site BASIAS			28
	Nombre de site BASOL			0
Les habitants	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	11 285 habitants en 2018
	Solde migratoire			-0,7% entre 2012 et 2017
	Solde naturel			0,4% entre 2012 et 2017
	Taille des ménages			2,14 personnes en 2018
Les logements	Taux de chômage	INSEE	A chaque recensement	10% en 2017
	Nombre de logements			5 985 en 2018
	Part des résidences principales			87,3% en 2019
	Part des logements vacants			9,8% en 2019
	Part des grands logements (>T4)			45% en 2018
Part des petits logements (<T2)	32% en 2018			
Part Logements sociaux	12,4% en 2018			
Les emplois et les activités économiques	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	4 890 en 2017
	Part d'actifs			79%
	Nombre d'établissements actifs			714
	Part de commerces, transports et services divers			77,3%
Le Patrimoine	Nombre de monuments historiques	Commune	3 ans	0
	Nombre d'éléments patrimoine bâti (bâti et clôtures)			855

## 7. Les indicateurs de suivi



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Les équipements	Nombre de cimetières	Commune INSEE	3 ans	2
	Nombre d'établissements scolaires			3 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 2 collèges et 3 lycées
	Nombre d'équipements sportifs			9
Transports, déplacements et stationnement	Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture	INSEE Commune	3 ans	34%
	Nombre de places			1320
	Nombre de lignes de bus			8
	Nombre arrêt RER			2
Les déchets et la ressource en eau	Qualité de l'eau	Rapport annuel exploitant	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes
	Nombre d'abonnés			/
	Nombre de branchements			/
	Nombre de mètre linéaire de canalisation de distribution			/
	Quantité d'eau consommées			/
	Quantité d'eau traitées			/
Les énergies renouvelables	Nombre d'installations photovoltaïques	IAU	3 ans	0
	Surface de toiture utile			90 529 m <sup>2</sup>