



Bonneuil-en-France, le 28 mars 2024

M. Le Maire
Hôtel de ville
57 rue du Général de Gaulle
95880 ENGHIEEN-LES-BAINS

A l'attention de Mme Camille CORTAY

Affaire suivie par
Aline Girard - Chargée d'animation du SAGE
Tél. : 01.30.11.16.80
aline.girard@sage-cevm.fr

Objet : Analyse de la compatibilité du projet de révision du PLU de la commune d'Enghien-les-Bains avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2024_03_1035

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 février 2023, vous sollicitiez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de PLU révisé de la commune d'Enghien-les-Bains 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).

Tout comme la version précédente du PLU révisé, de manière générale, le présent projet de PLU s'inscrit pleinement dans la stratégie du SAGE et répond aux enjeux majeurs du SAGE notamment en matière de préservation des zones humides, de gestion des eaux pluviales à la source et de protection du gisement hydrothermal. Nous notons avec satisfaction que l'eau constitue ainsi un axe central du projet de développement de la ville et les objectifs de protection de cette ressource sont clairement inscrits principalement dans le PADD et l'OAP thématique « Ville d'eau et de verdure ». Une très grande majorité des observations qui avaient été émises précédemment ont été intégrées actant une pleine compatibilité du projet avec le SAGE.

Cours d'eau

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de protection du lit mineur et majeur des cours d'eau qui doivent être préservés de tout aménagement (remblai, endiguement, urbanisation...) qui ferait obstacle à leurs fonctions. Nous soulignons avec satisfaction que cet enjeu apparaît clairement dans le rapport de présentation, le PADD ainsi que dans l'OAP « Ville d'eau et de verdure ».

Le SAGE demande ainsi d'identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre du cours d'eau que ceux-ci soient à ciel ouvert ou enterrés. Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, et à ne pas obérer les possibilités de réouverture future des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale.

Nous notons que la version précédente du PLU ait fait l'objet d'un recours gracieux au motif de la marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre du ru d'Enghien trop conséquente. Cette marge permettait une réelle valorisation future du cours d'eau. Nous soulignons toutefois que cette marge de retrait qui prend la forme d'un espace paysager protégé de type P4 au sein duquel toute construction est interdite et où les sols doivent être en pleine terre ou en revêtement perméable a été maintenu, bien qu'elle soit moins ambitieuse dans son épaisseur notamment au droit des parcelles litigieuses. Nous notons également que cette marge est confortée ponctuellement par un espace paysager protégé de type P2 au sein desquels les aménagements sont restreints.

Nous recommandons toutefois d'étendre davantage l'espace paysager de type P2 le long de l'espace paysager de type P4, notamment au niveau des parcelles AE 220, 219, 261, 265, 18, 342, 343, 338, 25, 26,27 ... afin de limiter la constructibilité obérant les potentialités de réouverture du ru.

Milieux naturels

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de protéger les zones humides. Nous soulignons avec satisfaction que cet enjeu apparaît clairement dans les différents documents du PLU, tant dans le PADD que dans l'OAP « Ville d'eau et de verdure » ou encore le règlement.

Les zones humides avérées et les enveloppes de probabilité de présence de zones humides sont localisées sur le plan de zonage. Le règlement protège les zones humides avérées et l'OAP thématique « Ville d'eau et de verdure » mentionne la vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppes de présomption de zones humides.

À noter toutefois, la présence d'une enveloppe de probabilité au niveau du parc Sainte-Jeanne qui est absente du plan de zonage et qu'il convient d'ajouter.

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Cet objectif est clairement inscrit dans le règlement au chapitre 2.7 de chaque zone. Une liste des essences envahissantes est également présente en annexe du règlement.

Gestion des eaux pluviales

En premier lieu, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales à la source, de zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, paysagèrement intégrée à l'aménagement et supports d'autres usages.

Nous notons avec satisfaction la déclinaison au sein du PADD, de l'OAP « Ville d'eau et de verdure », des deux OAP sectorielles et du règlement, des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, de gestion à la source des eaux pluviales, d'infiltration des eaux de pluie et de zéro rejet des pluies courantes.

Afin de favoriser la gestion à la source des eaux pluviales, nous approuvons les prescriptions du règlement du PLU imposant des espaces perméables, dont des espaces de pleine terre conséquents (supérieurs à 50 %). Nous regrettons cependant que les zones UA et UAE disposent d'un coefficient de pleine terre de seulement 10 %, que nous estimons insuffisant en vue de la gestion des eaux pluviales à la source. Afin de faciliter le zéro rejet des pluies courantes et de lutter contre les îlots de chaleur urbains, nous vous recommandons donc d'augmenter ce coefficient à minima à 20 % d'autant plus qu'une partie de ce coefficient peut être déclinée en coefficient de biotope.

Nous recommandons également de préciser dans le règlement de chaque zone où les toitures végétalisées sont autorisées, une hauteur minimum de 15 cm de substrat afin d'être efficace dans la gestion des pluies courantes. Le PLU pourrait insister davantage sur la végétalisation des toitures dans les zones où les espaces de pleine terre sont sévèrement réduits afin de faciliter la gestion des eaux pluviales à la source.

Désimperméabilisation

Pour limiter le ruissellement, la réduction de l'imperméabilisation des sols est primordiale. Le SAGE demande ainsi que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation.

L'enjeu de désimperméabilisation transparaît de manière diffuse dans les objectifs du PADD (renforcer les exigences de pleine terre, rendre les sols perméables, s'inscrire dans une démarche de zéro artificialisation et afficher un objectif chiffré de zéro consommation d'espaces naturels...), les orientations de l'OAP thématique « Ville d'eau et de verdure » (réduire l'imperméabilisation des sols, améliorer la qualité écologique de tous les espaces publics : plantations, traitement végétalisé des espaces publics/abords des rues pour réduire les îlots de chaleur, choix des revêtements de sol,...) et au sein de l'OAP Cœur de ville (préserver des espaces verts généreux, dont une grande partie en espaces de pleine terre).

Ruissellement

Dans l'objectif de maîtrise du risque de ruissellement demandé par le SAGE, nous notons qu'une carte des axes de ruissellement et des zones d'infiltration des eaux de pluie est présente dans l'état initial de l'environnement.

De plus, le PADD et l'OAP thématique « Ville d'eau et de verdure » affiche clairement un objectif de lutter contre le ruissellement des eaux de pluie.

Eau potable et économies d'eau

Le SAGE, dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, demande à tous les projets d'être conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

Nous notons que la réduction de la consommation d'eau potable par la mise en place de dispositifs de récupération de l'eau de pluie est inscrite dans le règlement de chaque zone ainsi que dans les deux OAP sectorielles.

Nappe thermale

Le SAGE demande également que les PLU de toutes les communes situées au sein de l'aire d'alimentation de la nappe thermale soient compatibles avec l'objectif de protection du gisement hydrothermal.

La commune d'Enguien-les-Bains se situe sur les 3 périmètres de vigilance de la nappe thermale. Nous notons avec satisfaction que cet enjeu apparaît clairement dans les différents documents du PLU, tant dans le rapport de présentation, le PADD que dans l'OAP thématique « Ville d'eau et de verdure » ou encore le règlement. Ce dernier prescrit par ailleurs, au sein de l'article 10 des dispositions communes à toutes les zones, des mesures visant à limiter les impacts sur la nappe thermale.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de révision du PLU de la commune d'Enguien-les-Bains, un **avis favorable**.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement le 15/04/2024

Benoit JIMENEZ

Président de la CLE
Croult-Enguien-Vieille Mer

