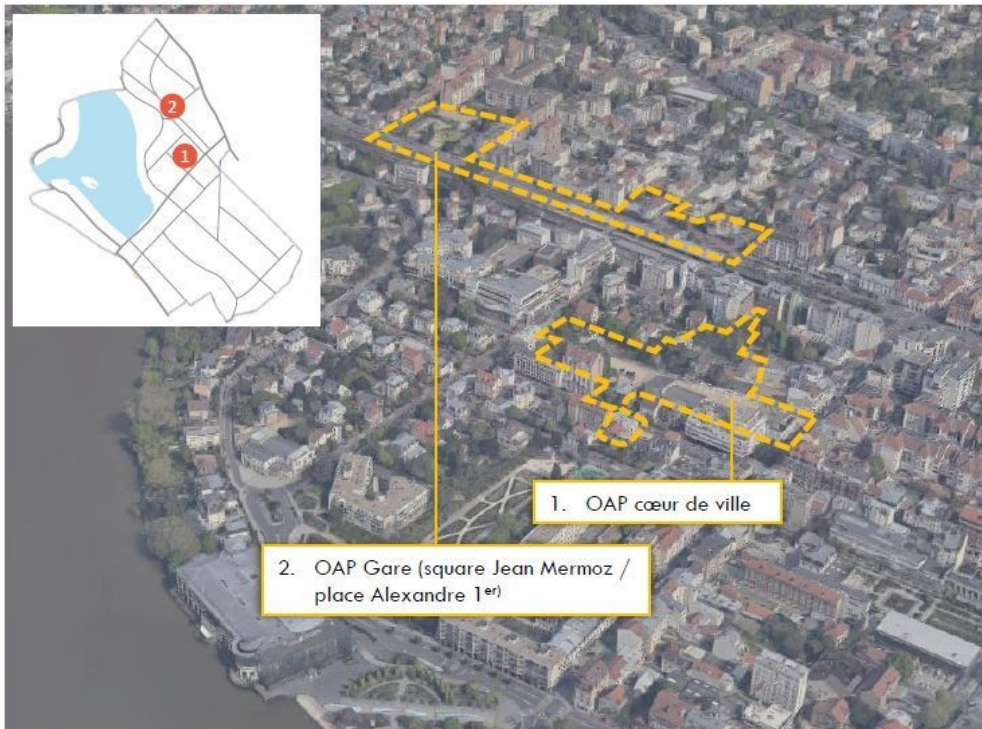




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
d'Enghien-les-Bains (95)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-059
du 15/05/2024



Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Enghien-les-Bains, arrêté par délibération du conseil municipal le 8 février 2024 dans le cadre de sa révision, et son évaluation environnementale.

Le projet de PLU ne comporte pas d'objectifs d'évolution démographique et de production de logements, mais prévoit notamment la création de 70 nouveaux logements par le renouvellement urbain d'un secteur à proximité immédiate de la gare d'Enghien-les-Bains, encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- l'exposition de la population aux pollutions sonores, atmosphériques et des sols ;
- le climat, avec l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ce dernier.

Ses principales recommandations sont les suivantes :

- présenter les évolutions des différentes pièces du projet de PLU par rapport à celles du PLU en vigueur et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment dans les secteurs « Cœur de ville » et « Gare » et définir des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences négatives de la mise en œuvre du projet de PLU sur la santé et l'environnement ;
- définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements soutenable au regard des enjeux environnementaux en fonction d'un scénario de développement démographique qui s'appuie sur les dynamiques territoriales et déterminer ensuite un objectif de production de logements qui tient compte de la vacance élevée observée sur la commune et de la très faible augmentation des résidences principales créées de 2014 à 2020 ;
- étudier et présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU retenu, et justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires ;
- caractériser l'environnement sonore du site de l'OAP « Cœur de ville », des emplacements réservés pour mixité sociale, évaluer l'exposition de nouvelles populations à un bruit supérieur aux valeurs de référence définies par l'OMS et, pour chaque secteur concerné par la création de nouveaux logements, définir des mesures d'évitement et de réduction dans le champ de compétence du PLU (règlement écrit et OAP) en prenant en compte l'exposition fenêtres ouvertes ;
- démontrer la contribution du projet de révision aux efforts d'atténuation et d'adaptation au changement climatique de la commune.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au maire d'Enghien-les-Bains que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de document d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. L'exposition de la population aux pollutions.....	14
3.2. Le climat.....	19
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	22
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune d'Enghien-les-Bains (Val-d'Oise) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU), à l'occasion de sa révision, et sur son évaluation environnementale.

Le PLU d'Enghien-les-Bains est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 16 février 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 18 mars 2024. Sa réponse du 26 mars 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU d'Enghien-les-Bains à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordinatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Casias	Carte des anciens sites industriels ou d'activités de services
CAPV	Communauté d'agglomération Plaine Vallée
dB(A)	Décibel pondéré a : unité de mesure du niveau de pression acoustique
EnR	Énergies renouvelables
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES	Gaz à effet de serre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A))
Ln	Level night : niveau sonore moyen perçu pendant la période de nuit (22 h – 6 h)
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'Institut Paris Région)
MWh	Mégawattheure
NO₂	Dioxyde d'azote
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PM₁₀	Particules fines d'un diamètre inférieur à 10 µm
PM_{2,5}	Particules fines d'un diamètre inférieur à 2,5µm
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
tCO₂eq	Tonne d'équivalent dioxyde de carbone

Avis détaillé

1. Présentation du projet de document d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ La commune d'Enghien-les-Bains

Située dans le département du Val-d'Oise (95), à environ huit kilomètres au nord de Paris, la commune d'Enghien-les-Bains s'étend sur environ 175 ha et compte 11 416 habitants (Insee² 2020). Elle appartient à la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV), créée en 2016, qui regroupe dix-huit communes et compte 183 428 habitants (Insee 2020). Hormis son lac artificiel, qui s'étend sur 33,7 ha soit environ 19 % de la surface communale, le territoire d'Enghien-les-Bains est entièrement artificialisé et en majorité bâti. Le tissu urbain est marqué par l'habitat individuel, majoritaire, qui occupe environ 40 % (70,13 ha d'après le Mos³ 2021) du territoire. La commune fait l'objet d'un site patrimonial remarquable⁴ (SPR) qui couvre la totalité de son territoire et succède⁵ à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) créée en 2014. Ce classement, qui a le caractère d'une servitude d'utilité publique, assure la protection et la conservation du patrimoine visé ; il est opposable aux demandes d'autorisation de travaux qui sont par ailleurs soumises à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le lac d'Enghien et ses abords sont également recensés en tant que site inscrit.

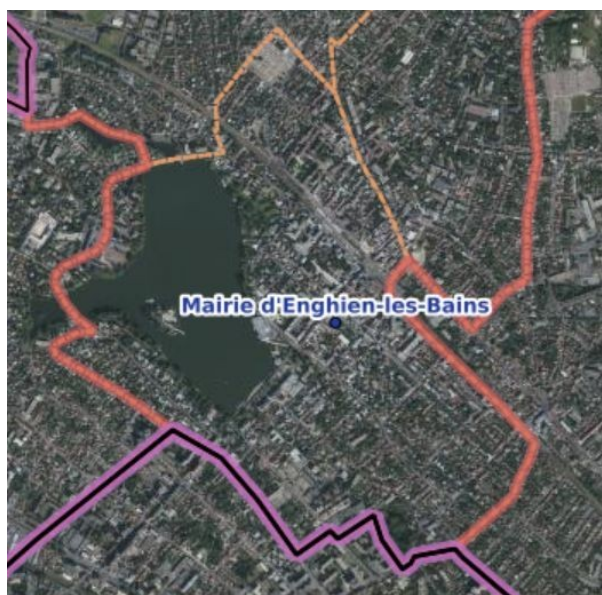


Figure 1: Photographie aérienne d'Enghien-les-Bains (source : Géoportail)

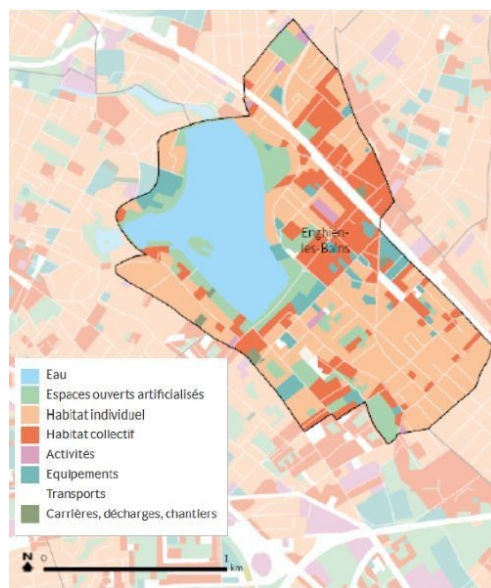


Figure 2: Carte des modes d'occupation des sols d'Enghien-les-Bains en 2021 (source : Institut Paris Région)

- 2 Institut national de la statistique et des études économiques.
- 3 Inventaire du mode d'occupation des sols majoritaire réalisé par l'Institut Paris Région (IPR).
- 4 Ces sites sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » (site internet du ministère de la culture).
- 5 Les Avap ont été remplacées par les SPR suite à la [loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dite « LCAP »](#).

Du fait de la présence du lac et des différentes infrastructures alentour (établissement thermal, casino, base nautique, hôtels), la commune est une destination touristique qualifiée de « *haut-de-gamme* » (2.1 – Diagnostic et état initial de l’environnement, p. 3). Son territoire bénéficie de deux gares desservies par la ligne H du transilien, qui permettent de rejoindre Paris (gare du Nord), ou Pontoise, ainsi qu’une interconnexion à Ermont-Eaubonne : « Enghien-les-Bains » et « La Barre Ormesson » (en l’espèce sur le territoire de Deuil-la-Barre en limite d’Enghien-les-Bains). Si le dossier souligne que les transports en commun sont le mode de déplacement privilégié des actifs pour se rendre au travail, représentant 48,9 % des déplacements en 2020 d’après l’Insee, l’Autorité environnementale rappelle, qu’en moyenne, les trajets domicile-travail ne représentent qu’un quart des mobilités. Par conséquent, une analyse des mobilités centrée sur les seuls déplacements domicile-travail n’est pas acceptable. Toujours d’après l’Insee, la population est relativement âgée, 28,2 % des habitants ont plus de soixante ans (contre 22,2 % dans la CAPV et 20,2 % en Île-de-France), et aisée, avec un revenu médian disponible par unité de consommation de 31 400 euros (contre 26 140 euros dans la CAPV et 25 210 euros en Île-de-France). Le taux de logements sociaux s’élevait à 12,4 % du parc en 2020 (2.1 – Diagnostic et état initial de l’environnement, p. 63).

(1) L’Autorité environnementale recommande de compléter l’analyse des déplacements afin qu’elle porte sur l’ensemble des mobilités.

■ **Le projet de PLU**

Le plan local d’urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé le 24 mars 2015, a fait l’objet deux modifications simplifiées⁶ et d’une mise en compatibilité⁷. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2021 et le projet de PLU révisé sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 8 février 2024.

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU d’Enghien-les-Bains, exposés dans la délibération du 11 février 2021, sont les suivants :

- « 1. La préservation du cadre de vie [...]
- 2. Le renforcement de la nature en ville [...]
- 3. L’ajustement des modes de déplacements [...]
- 4. La mise en valeur du droit à la santé [...]
- 5. La lutte contre la spéculation foncière [...]
- 6. L’attractivité locale [...] »

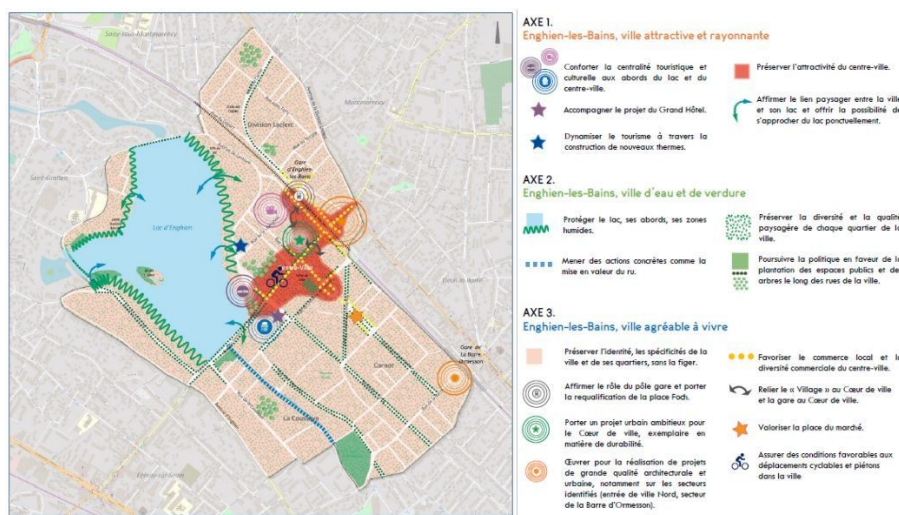


Figure 3: Carte des orientations du PADD (source : 3 - Projet d’aménagement et de développement durable, p.19-20)

6 Les 11 avril 2019 et 8 octobre 2020.

7 Le 28 juillet 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les orientations ont été débattues en conseil municipal le 25 novembre 2021, vise à répondre à ces objectifs et est structuré autour de trois axes :

- « Axe 1 : Enghien-les-Bain, ville attractive et rayonnante ;
- Axe 2 : Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure ;
- Axe 3 : Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre ».

Le dossier indique que la population communale a connu une baisse de 8% entre 2007 et 2017, et atteint 11 285 habitants en 2017 (2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, p. 49). Avec 11 416 habitants selon l'Insee en 2020, cette dynamique de baisse semble s'être enrayée. Le dossier se borne à indiquer que le « PLU prévoit une faible augmentation de la population » (2-3 Évaluation environnementale p. 30,32,34) mais ne présente pas de projections démographiques et aucun scénario de développement chiffré n'est défini.

Un diagnostic foncier du territoire a été réalisé et identifie plusieurs sites bâtis avec un potentiel de densification par renouvellement urbain. Ce potentiel n'est pas traduit en capacités de création de nouveaux logements ou équipements à l'exception de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Cœur de ville ». Le projet de PLU, qui ne comporte pas d'objectifs chiffrés de production de logements, mentionne qu'il « permet la construction de plus de 200 nouveaux logements en densification du tissu urbain » (2.2 – Justification des choix retenus, p. 18).

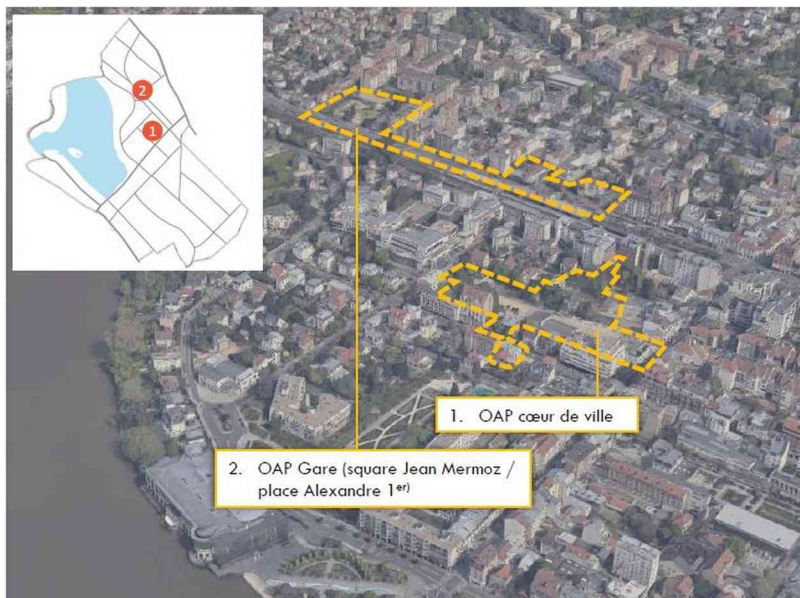


Figure 4 : Carte et photographie aérienne de localisation des OAP sectorielles (source : 4 - OAP, p.3)

Le projet de PLU comporte deux OAP sectorielles :

- l'OAP « Cœur de ville » : sur un site situé au sud de la gare, dont la surface n'est pas précisée, actuellement occupé par des bâtiments et un cœur d'îlot arboré, elle prévoit la réalisation de nouveaux bâtiments en R+2/R+3 accompagnée de l'aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, cheminement piéton) pour accueillir : 70 logements dont 28 logements sociaux, une structure intergénérationnelle (seniors/étudiants), des locaux d'activités (un incubateur d'entreprise, des bureaux et/ou une école d'enseignement supérieur) et des équipements (des commerces, un cinéma et une maison médicale) ;
- l'OAP « Gare » : sur un site situé au nord de la gare, elle prévoit la requalification

des espaces publics, du linéaire commercial et du square Jean Mermoz, ainsi que la création d'une piste cyclable et d'un cœur d'îlot végétalisé.

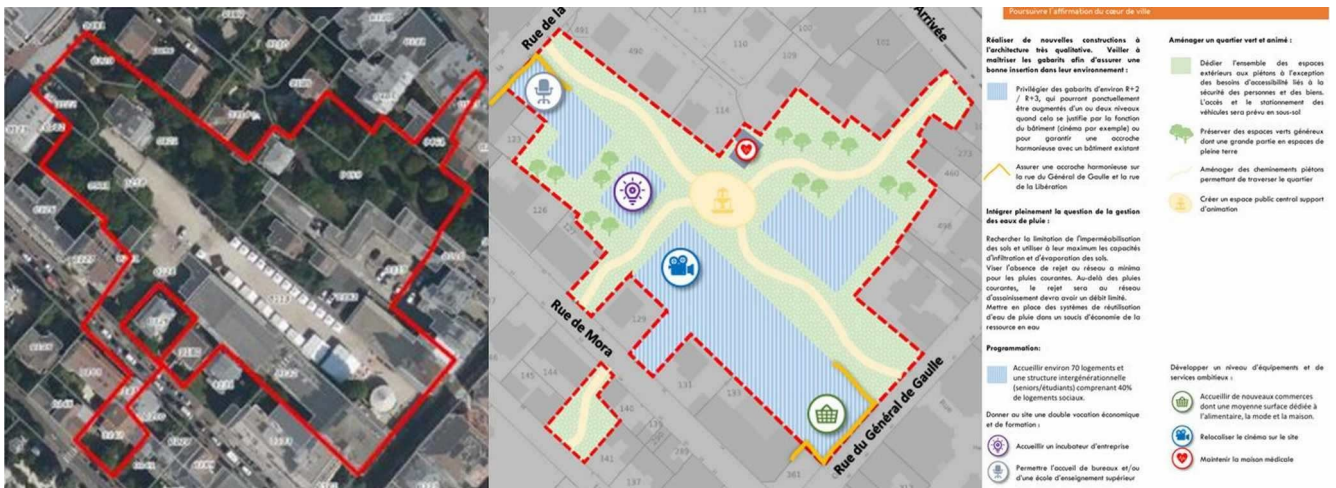


Figure 5 : État actuel (source : 2.3 - Évaluation environnementale, p. 52) et OAP « Cœur de ville » (source : 4 - OAP, p. 6-7)



Figure 6 : État actuel (source : 2.3 - Évaluation environnementale, p. 57) et OAP « Gare » (source : 4 - OAP, p. 8-9)

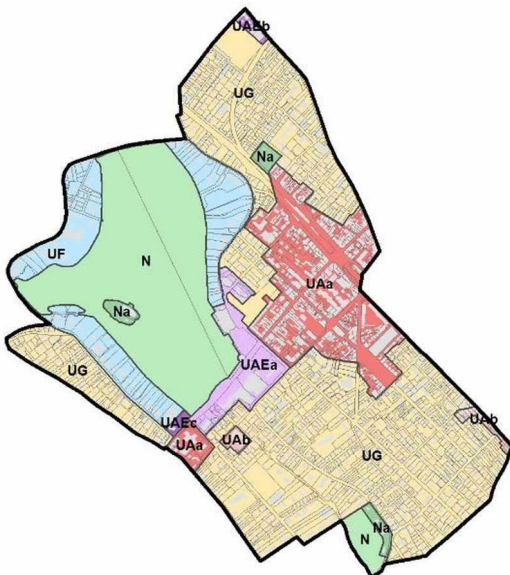


Figure 7: Carte simplifiée des zones du nouveau plan de zonage (source : 5.1 - Règlement écrit, p. 6)

Afin de préserver et développer la trame verte et bleue (TVB) locale, le projet de PLU comporte également une OAP thématique « Ville d'eau et de verdure ».

Le projet de PLU modifie également le plan de zonage et comprend cinq types de zones :

- la zone urbaine à dominante d'habitat des secteurs centraux d'Enghien-les-Bains (UA), déclinée en secteurs UAa et UAAb ;
- la zone urbaine des abords du lac (UF) ;
- la zone urbaine résidentielle à dominante pavillonnaire (UG) ;
- la zone urbaine à dominante d'activités (UAE) qui comprend un sous-secteur d'activités économiques aux abords du lac (UAEa), un sous-secteur dédié à l'activité commerciale (UAEb) et un sous-secteur à vocation hôtelière (UAEc) ;
- la zone naturelle (N), qui comprend des secteurs de zones naturelles aménagées (Na).

Treize emplacements réservés destinés à aménager des espaces ou équipements publics sont identifiés, pour une superficie totale de 35 570 m², ainsi que huit emplacements réservés pour mixité sociale, totalisant une emprise totale de 19 667m², qui imposent un taux minimal de logements sociaux à respecter allant de 40 % à 100 %. L'un de ces emplacements est le secteur de l'OAP « Cœur de ville ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités de la concertation associant le public prévues par l'[article L.103-2 du code de l'urbanisme](#) ont été définies par délibération du conseil municipal du 11 février 2021, prescrivant la procédure de révision du PLU. Le dossier ne comporte pas le bilan de la concertation menée, sur lequel s'appuie la délibération d'approbation du projet de PLU. La commune l'a transmis à l'Autorité environnementale à sa demande.

L'association du public a reposé sur :

- la mise en place d'actions de communication par différents canaux, dont la création d'une page dédiée sur le site internet de la commune et la parution de cinq articles dans le journal municipal (« *Reflète* ») ;
- l'organisation de cinq ateliers thématiques entre février et juin 2022 ;
- le recueil de contributions sur un registre dédié en mairie, par envoi de mail et par voie postale.

Au total, le dossier indique que la concertation mise en œuvre a permis de recueillir treize observations et demandes (six dans le registre papier, quatre par voie postale et trois par mails) et conclut « [qu']il peut être tiré un bilan favorable de la concertation du dossier au public » (Bilan de la concertation, p. 3). L'Autorité environnementale fait néanmoins remarquer le très faible nombre de contributions d'habitants, et par extension la faible participation du public, au regard de la population. Par ailleurs, le dossier ne donne pas d'informations sur la tenue des ateliers publics (nombre de participants, teneur des échanges, comptes-rendus associés) et ne présente pas les contributions qui ont été recueillies. Le dossier ne présente pas de quelle manière, et dans quelle mesure, le projet de PLU arrêté prend en compte et intègre ces contributions.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan de concertation, à joindre au dossier, par les comptes-rendus des ateliers réalisés et une présentation des contributions recueillies, et d'expliquer comment elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'exposition de la population aux pollutions sonores, atmosphériques et des sols ;
- le climat, avec l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ce dernier.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation du projet de PLU d'Enghien-les-Bains comporte un document « 2.3 - *Évaluation environnementale* » qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale réalisée. Il comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'[article R.122-20 du code de l'environnement](#). Un résumé non-technique est présenté dans un document distinct (« 2.4 - *Résumé non-technique* ») et répond à son rôle d'information du public en reprenant de manière synthétique les différents éléments de l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement couvre l'ensemble des thématiques environnementales, mais l'Autorité environnementale estime qu'elle n'est pas assez approfondie. Uniquement fondée sur des données bibliographiques générales portant sur l'ensemble du territoire, elle ne permet pas d'appréhender les spécificités de la commune et les enjeux à une échelle plus fine. Cette faiblesse dans la présentation de l'état initial se répercute sur la définition des enjeux, et sur l'analyse des incidences environnementales et sanitaires potentielles du projet de PLU, qui se limite à une analyse superficielle du plan de zonage et des OAP. L'Autorité environnementale considère que cette insuffisance est particulièrement préjudiciable pour les deux secteurs d'aménagement faisant l'objet d'une OAP.

Une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles de l'aménagement prévu sur chacun de ces secteurs aurait pourtant permis à la collectivité de définir en amont les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à prévoir dans le cadre des dispositions du PLU, voire à reconsidérer le choix du site ou la programmation prévue.

L'Autorité environnementale relève également l'absence d'une présentation des évolutions introduites par le projet de PLU révisé par rapport aux dispositions du PLU en vigueur. Il est ainsi difficile d'objectiver en quoi le projet de PLU diffère du PLU en vigueur, afin de mieux apprécier les incidences de ces évolutions.

Le dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU prévu est présenté sous la forme d'un tableau de synthèse des indicateurs retenus répartis par thématiques (2.3 - Évaluation environnementale, p. 79-81). Pour chaque indicateur sont précisées la source des données, la périodicité de renseignement et la valeur initiale. Ils ne sont toutefois pas dotés d'une valeur cible et d'un calendrier, ni de mesures correctives ou d'adaptation à prendre pour les atteindre en cas d'écart.

Ainsi, l'Autorité environnementale estime que l'évaluation environnementale n'a pas été menée de manière satisfaisante, ce qui conduit à une prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU d'Enghien-les-Bains révisé.

(3) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale :

- **en présentant de manière synthétique les évolutions des différentes pièces du projet de PLU par rapport à celles du PLU en vigueur ;**
- **en approfondissant l'analyse de la présentation de l'état initial de l'environnement, pour qualifier plus finement les enjeux du territoire et les incidences potentielles du projet de PLU révisé, au moins dans les secteurs de projet « Cœur de ville » et « Gare » ;**
- **en définissant, sur la base de cette analyse consolidée, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du projet de PLU sur la santé et l'environnement ;**
- **en dotant l'ensemble des indicateurs du dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU d'une valeur cible et d'un calendrier et de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart avec la trajectoire définie.**

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Enghien-les-Bains avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

Le rapport environnemental présente, dans une partie dédiée (p.21-44), de quelle manière le projet de PLU révisé est compatible ou s'articule avec les objectifs et orientations portés par :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé le 28 janvier 2020 ;
- le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) d'Île-de-France approuvé le 21 novembre 2019 ;
- le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France, approuvé le 31 janvier 2018 ;
- le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération Plaine Vallée approuvé le 28 novembre 2018 ;
- le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007 ;
- le schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Île-de-France, adopté le 14 décembre 2012 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Plaine Vallée en cours d'élaboration ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.

Cette présentation est également réalisée pour les « *objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national* » (2.3 – Évaluation environnementale, p.39-44).

L'Autorité environnementale fait remarquer qu'un projet de PCAET de la CAPV, bien que non encore adopté, est en cours d'élaboration et qu'elle a rendu un avis⁸ sur ce dernier. Pour elle, le rapport environnemental ne peut se limiter à rappeler le cadre de réalisation d'un PCAET et les orientations nationales en matière de climat. Il appartient dès à présent à la commune de s'appuyer sur le processus d'élaboration de ce plan et d'anticiper la déclinaison de sa stratégie dans son projet de PLU. En outre, la révision d'un certain nombre de ces documents de planification est déjà en consultation du public. Il conviendrait d'en tenir compte.

(4) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure le projet de PLU d'Enghien-les-Bains s'inscrit dans la stratégie définie par le projet de PCAET de la communauté d'agglomération Plaine-Vallée et comment il y participe.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document (2.2 – Justifications des choix retenus) qui présente les justifications des choix réalisés lors de l'élaboration du projet de PLU. Les différentes orientations du PADD sont justifiées au regard des éléments du diagnostic et des objectifs fixés par les différents documents supra-communaux, et les autres pièces du PLU (OAP, zonage, règlement écrit) par rapport aux orientations fixées par le PADD. L'Autorité environnementale remarque qu'il ne s'agit pas d'une justification du projet de PLU retenu au regard des incidences potentielles sur l'environnement et la santé de sa mise en œuvre.

Elle constate par ailleurs que, comme évoqué précédemment dans l'avis (1.1.), aucun scénario démographique n'est défini au motif que « *l'attractivité d'Enghien-les-Bains, en raison de sa localisation, de la qualité de son cadre de vie et de son attractivité démographique [...] justifie l'absence d'objectifs démographiques chiffrés* » (2.2 – Justification des choix retenus, p.3 4), ce qui n'exclut pas la possibilité d'une prévision. Aucun objectif de production de nouveaux logements n'est défini non plus, en dehors des 70 logements prévus par l'OAP « Cœur de ville » et du potentiel de réalisation de 200 nouveaux logements que permettrait au total le projet de PLU révisé. L'Autorité environnementale considère qu'il convient de définir un scénario de développement démographique, soutenable au regard des enjeux environnementaux, cohérent avec les tendances constatées et les

8 [Avis délibéré n°APPIF-2024-004 du 18 janvier 2024 sur le projet de plan climat air énergie territorial \(PCAET\) de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée \(95\) à l'occasion de son élaboration.](#)

dynamiques territoriales, sur la base duquel une politique d'aménagement urbain et d'équipements serait définie. L'évaluation du besoin de production de nouveaux logements, assorti d'objectifs chiffrés, doit découler de cette démarche.

L'Autorité environnementale relève en outre que la programmation de 70 nouveaux logements dans l'OAP « Cœur de ville » et la possibilité de création de 200 logements supplémentaires par les nouvelles règles du PLU n'apparaissent pas justifiées eu égard aux caractéristiques actuelles du parc de logements : selon l'Insee, en 2020 le taux de logements vacants était élevé (9,3 %) et supérieur à ceux de l'intercommunalité (6,9 %) ou de la région (7 %), alors que ce taux était de 7 % en 2009 (soit une augmentation de 151 logements vacants). En outre, le taux de résidences secondaires (3,1 %) a doublé entre 2014 et 2020. Le dossier doit démontrer le besoin de création de nouveaux logements au regard du phénomène de vacance observé sur la commune, et de la dynamique récente où le nombre de résidences principales a augmenté d'une seule unité alors que 127 logements ont été créés entre 2014 et 2020 (Insee 2020).

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements inscrite dans un développement durable en fonction d'un scénario de développement démographique quantifié qui s'appuie sur les dynamiques territoriales ;**
- **fixer sur la base du scénario démographique retenu un objectif de production de logements qui tient compte du potentiel de mobilisation de l'importante part de logements vacants que compte le parc communal ainsi que des leviers pour privilégier la création de résidences principales à mettre en œuvre pour limiter la forte augmentation du parc des résidences secondaires.**

Le rapport environnemental, bien que comprenant un chapitre dédié, ne présente pas de solutions de substitution au projet de PLU arrêté et le justifie par le fait que « *le PLU est extrêmement cadré par la loi [...] Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre* » (2.3 – Évaluation environnementale, p. 77). L'Autorité environnementale rappelle que cette présentation des solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine est une exigence de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, qui prévoit notamment que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale expose les « *raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU* ». Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, l'élaboration du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

(6) L'Autorité environnementale recommande de:

- **étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ;**
- **justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.**

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. L'exposition de la population aux pollutions

Le PADD comporte, dans son axe 2, des orientations relatives à l'intégration de l'enjeu de santé humaine dans l'aménagement du territoire : limitation de l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances, développement d'un cadre de vie sain, intégration de cette thématique dans les projets et aménagements urbains (3 – PADD, p. 13). L'Autorité environnementale constate toutefois que ces objectifs ne sont pas traduits de manière

opérationnelle dans les autres pièces du projet de PLU. Pour elle, l'intégration du concept d'urbanisme favorable à la santé dans le PLU doit être approfondie, sur la base d'une analyse plus fine de l'état initial de l'environnement de la commune et au travers de dispositions contraignantes. Une attention particulière doit être portée sur les établissements accueillant un public dit « sensible ».

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement pour caractériser plus finement les enjeux sanitaires du territoire ;
- décliner les orientations de l'axe 2 du PADD dans les autres pièces du projet de PLU, pour le doter de dispositions qui permettent de concourir aux conditions de développement d'un urbanisme favorable à la santé et à la protection des populations.

■ Le bruit

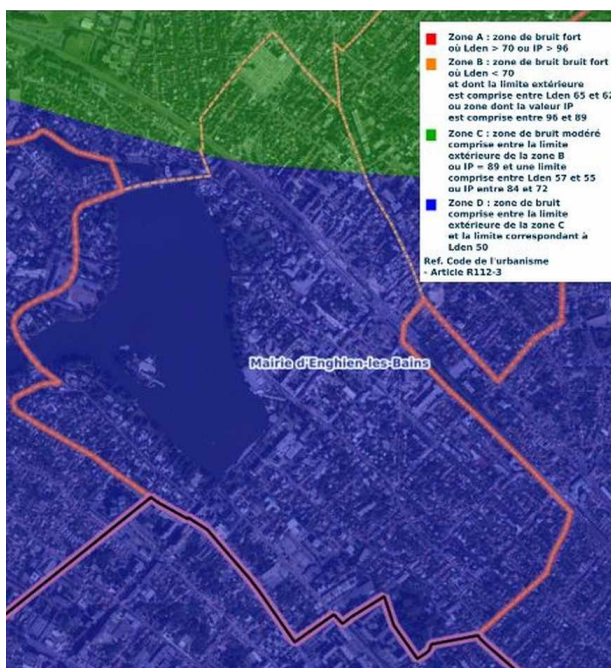


Figure 8: Carte de la couverture d'Enghien-les-Bains par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (source : Géoportail)

Enghien-les-Bains est exposée au bruit aérien. Elle se situe ainsi en zone D⁹, et en zone C¹⁰ pour la partie nord de son territoire, du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris – Charles-de-Gaulle, arrêté le 3 avril 2007. Le dossier indique ainsi que « le bruit aérien expose près de 2 900 habitants à des niveaux sonores excessifs, sur le quart nord du territoire » (2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, p. 94) sans préciser ces niveaux.

Les axes de transports structurants présents sur le territoire, aussi bien les voies ferrées de la ligne H que les routes départementales RD 311¹¹ et RD 928¹², sont également sources de niveaux sonores très élevés auxquels sont exposées les populations. L'agrégation des cartes stratégiques de bruit routier, ferroviaire et aérien produite par Bruitparif montre des niveaux Lden¹³ très élevés, dépassant 75 dB(A)¹⁴ le long de certains de ces axes (cf figure 9). Pour la période nocturne, cette carte fait également état de niveaux Ln¹⁵ élevés, pouvant dépasser 70 dB(A) (cf figure 10).

9 Niveaux sonores compris entre 50 et 55 dB Lden.

10 Niveaux sonores compris entre 56 et 64 dB Lden.

11 Rue du Général de Gaulle, boulevard de l'Ormesson, rue de Malleville, boulevard Cote, avenue de Ceinture, rue de la Libération.

12 Avenue de la Division Leclerc et avenue du Général Leclerc.

13 Level day-evening-night : niveau sonore moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22 h-6 h) (+10 dB(A)).

14 Décibel pondéré a : unité de mesure du niveau de pression acoustique.

15 Level night : niveau sonore moyen perçu pendant la période de nuit (22 h – 6 h).

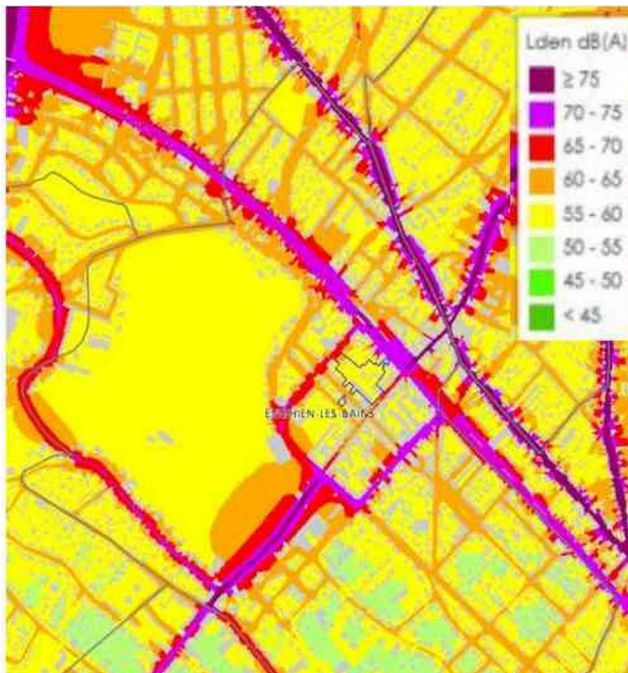


Figure 9: Cartes stratégiques de bruit routier, ferroviaire et aérien agrégées pour l'année 2022 (source : Bruitparif, localisation de l'OAP Cœur de ville ajoutée par la MRAe)

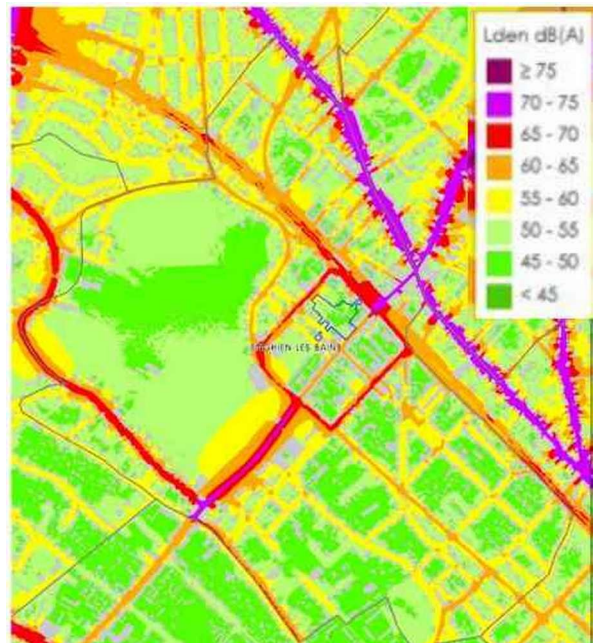


Figure 10: Cartes stratégiques de bruit routier, ferroviaire et aérien en période nocturne agrégées pour l'année 2022 (source : Bruitparif, localisation de l'OAP Cœur de ville ajoutée par la MRAe)

Pour l'Autorité environnementale, limiter l'exposition de la population d'Enghien-les-Bains au bruit représente donc un enjeu de ce projet de PLU.

L'Autorité environnementale relève que l'OAP sectorielle « Cœur de ville », qui prévoit des logements et une structure d'accueil intergénérationnelle, se situe dans un secteur concerné par des niveaux sonores élevés (d'origine routière et ferroviaire), d'après les cartes produites par Bruitparif. Son aménagement est ainsi de nature à augmenter la population exposée à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS) considère que la santé est affectée : il s'agit pour les axes routiers de 53 dB_{Lden} (en journée) et 45 dB_{Ln} (la nuit), et pour les axes ferroviaires de 54 dB_{Lden} (en journée) et 44 dB_{Ln} (la nuit). L'OAP ne comporte pas de disposition visant à réduire l'exposition des futurs logements au bruit, mais l'essentiel des logements y est disposé en cœur d'îlot et les deux rues adjacentes font déjà l'objet d'une circulation apaisée. L'Autorité environnementale remarque par ailleurs que plusieurs emplacements réservés pour de la mixité sociale (ER C, D,E,G, et H) se situent à proximité de voies très bruyantes.

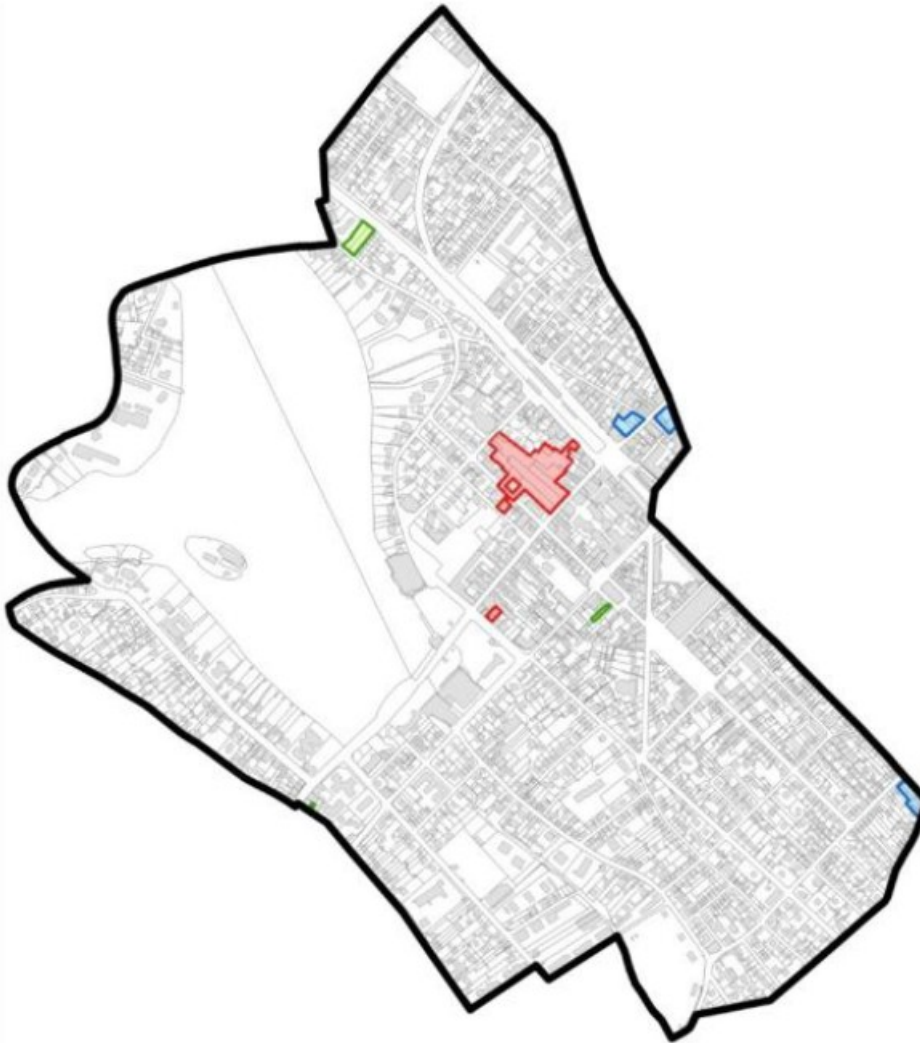


Figure 11: Localisation des emplacements réservés pour mixités sociales. Les ER C,D et G (en bleu) et les ER E et G (en rouge) sont à proximité immédiate d'axes très bruyants (règlement écrit page 13)

(8) L'Autorité environnementale recommande de:

- caractériser l'environnement sonore du site de l'OAP « Cœur de ville », des emplacements réservés pour mixité sociale et des nouveaux logements que rend possibles le projet de PLU ;
- définir des mesures d'évitement et de réduction de cette exposition par des dispositions prescriptives relevant du champ de compétence du PLU (règlement écrit et OAP), en prenant en compte les niveaux de bruit perçus dans les locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

■ La qualité de l'air

Pour caractériser la qualité de l'air sur le territoire d'Enghien-les-Bains, le rapport de présentation indique que, d'après les cartes produites par Airparif, « les objectifs de qualité de l'air et/ou valeurs limites sont respectés hormis pour les particules fines, qui dépassent l'objectif de qualité [...] et pour l'ozone » (2.1 - Diagnostic et état initial de l'environnement, p. 95), sans toutefois indiquer l'année de référence, présenter ces cartes ou préciser les concentrations moyennes en polluants. Or, l'Autorité environnementale constate que les cartes de concentra-

tion annuelle en polluants pour l'année 2022 produites par Airparif font apparaître sur l'ensemble du territoire des concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote (NO₂), particules fines d'un diamètre inférieur à 10 µm (PM₁₀) et particules fines d'un diamètre inférieur à 2,5 µm (PM_{2,5}) supérieures à celles au-delà desquelles l'OMS considère que la santé est altérée par la pollution atmosphérique (10 µg/m³ pour le NO₂, 15 µg/m³ pour les PM₁₀, 5 µg/m³ pour les PM_{2,5}). Les concentrations observées sont parfois, le long de certains axes routiers, deux fois supérieures à ces valeurs de référence.

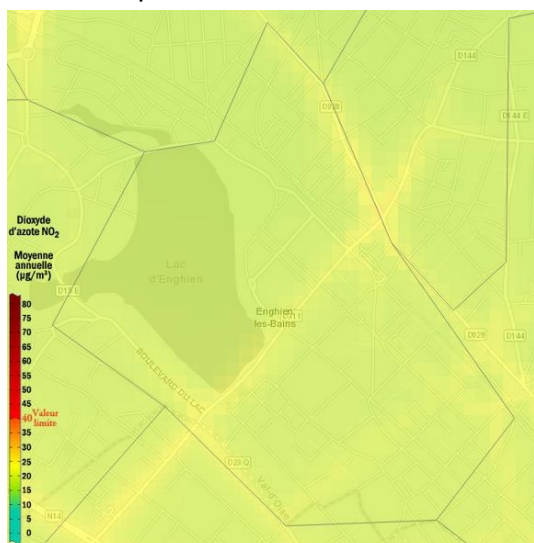


Figure 12 : Carte de concentration annuelle en dioxyde d'azote pour l'année 2022, qui montre un dépassement de la valeur-guide de l'OMS pour l'ensemble de la commune (source : Airparif)

Le rapport de présentation met en avant la diminution de l'usage de la voiture, qui serait permise par une augmentation de l'utilisation des transports en commun et du vélo, pour améliorer la qualité de l'air enghiennoise. Il ne s'agit cependant que d'intentions ou de conjectures, qui ne sont adossées sur aucune mesure ou ensemble de mesures précises prévues dans le projet de PLU.

Par ailleurs, aucune mesure spécifique n'est définie pour limiter l'exposition de la population, notamment dans les secteurs où de nouveaux logements seront créés, à une qualité de l'air dégradée au regard des valeurs de référence de l'OMS. La localisation de l'OAP « Cœur de ville » à proximité immédiate de la gare, que le rapport environnemental (p. 68) présente comme une mesure de réduction, ne permettra pas en elle-même d'améliorer la qualité de l'air.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser plus précisément la qualité de l'air actuelle et future du territoire, notamment à l'échelle des secteurs d'augmentation prévue des populations, sur la base des concentrations de polluants atmosphériques, en prenant pour référence les valeurs au-delà desquelles l'OMS considère que la santé est altérée ;
- définir en conséquence des mesures adaptées, dans le champ de compétences du PLU, pour éviter ou à défaut réduire significativement les incidences sanitaires engendrées par l'exposition de la population à une qualité de l'air dégradée.

Le projet de PLU encourage, par le biais de dispositions du règlement écrit, la plantation d'espèces végétales indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, qui sont listées (titre 5, p.125). L'Autorité environnementale remarque que certaines des espèces recommandées présentent un fort potentiel allergisant et que cet enjeu sanitaire n'est pas abordé. Pour elle, il convient d'intégrer au choix des essences conseillées cette problématique pour éviter, ou du moins limiter, les risques allergènes pour la population. La commune peut s'appuyer sur le guide¹⁶ produit par le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA).

(10) L'Autorité environnementale recommande d'adapter la liste des essences indigènes recommandées par le règlement écrit pour éviter, ou du moins limiter les espèces à fort potentiel allergisant.

■ La pollution des sols

16 « [Guide d'information - Végétation en ville](#) » (RNSA, 2016).

La carte des anciens sites industriels et activités de services (Casias) fait état de la présence de 28 anciens sites industriels ou d'activités de service ayant pu donner lieu à une pollution des sols (ex-Basias) sur le territoire d'Enghien-les-Bains. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou site présentant une pollution suspectée ou avérée des sols (ex-Basol) n'est recensé.

L'Autorité environnementale observe que le projet de PLU, dans ses différentes pièces (PADD, OAP, règlement), n'aborde pas cet enjeu et ne comporte pas de disposition visant à garantir l'absence d'impacts sanitaires potentiellement engendrés par l'état des sols. Pour elle, il convient de doter le projet de PLU, et notamment le règlement écrit, de dispositions permettant de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus en cas de changement d'usage des parcelles et bâtiments susceptibles d'être à la source de pollutions.

(11) L'Autorité environnementale recommande de doter le projet de PLU, notamment son règlement écrit, de dispositions visant à garantir la compatibilité des anciens sites industriels et d'activités de services, dont les sols sont potentiellement pollués, avec les usages projetés .

3.2. Le climat

■ L'atténuation du changement climatique

Le diagnostic présente brièvement et sans les quantifier les potentiels de mobilisation de certaines sources d'énergie renouvelables (EnR) : la préservation du gisement hydrothermal d'Enghien-les-Bains empêche le recours à la géothermie, et la cartographie réalisée par l'Institut Paris Région (IPR) identifie un gisement solaire « inférieur à 100 000 m² » (2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, p. 100). Le potentiel de production d'énergie photovoltaïque, les installations d'EnR existantes et les consommations énergétiques de la commune ne sont pas présentés. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire communal ne sont pas non plus estimées.

L'Autorité environnementale rappelle que ces données sont pourtant facilement accessibles à partir de la base de données du réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'Île-de-France (Rose)¹⁷. Cette étape de diagnostic est indispensable à la définition d'une stratégie communale en matière d'atténuation du changement climatique, déclinant dans le projet de PLU la stratégie définie à l'échelle de la communauté d'agglomération à travers son projet de PCAET.

D'après la base de données du Rose, que l'Autorité environnementale a consultée, les secteurs du bâti résidentiel et tertiaire étaient en 2019 les plus énergivores (146 GWh soit 89,8 % des consommations du territoire) et les plus émetteurs de GES (21,2 ktCO₂eq soit 81,8 % des émissions du territoire). Il appartient à la commune, d'intervenir sur ces secteurs, via différents leviers, ce qui nécessite une stratégie territoriale adossée à un diagnostic précis. Avec un parc bâti à 62 % construit avant 1970 (2.1 – Diagnostic et état initial de l'environnement, p.63) et 52,1 % des consommations territoriales dédiées au chauffage, la rénovation thermique des bâtiments représente un levier conséquent. La production d'EnR du territoire était très faible en 2019, avec une seule installation (une chaufferie biomasse) produisant 225 MWh.

Le PADD fixe différentes orientations qui visent à réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES du territoire dans ses axes 2 et 3. Ces orientations sont traduites dans le règlement écrit par un article « 2.8 – performance énergétique et environnementale » rédigé de façon similaire pour l'ensemble des zones. Elle impose aux constructions de « prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant [...] » : utilisation de matériaux renouvelables, de récupération ou recyclables, récupération des eaux pluviales, isolation thermique, utilisation de l'énergie solaire (5.1 – Règlement écrit, p. 34, 53, 72, 93 et 108).

Pour l'Autorité environnementale, ces prescriptions sont trop générales et trop peu contraignantes. L'OAP « Cœur de ville » ne fixe aucune orientation relative à la prise en compte des objectifs de réduction des

17 Base de données Énergif, accessible à l'adresse suivante : <https://www.roseidf.org/outils-ressources/energif/>

consommations énergétiques et des émissions de GES dans les principes d'aménagement du site, alors que le secteur fera vraisemblablement l'objet de démolitions-reconstructions. L'Autorité environnementale considère ainsi que le projet de PLU révisé ne se saisit pas de manière satisfaisante de l'enjeu de l'atténuation du changement climatique et ne démontre pas dans quelle mesure il s'inscrit dans la trajectoire et les objectifs fixés par les différentes politiques supra-communales en la matière : SNBC, PPE, SRCAE d'Île-de-France, PCAET de la CAVP.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter l'état initial précis de la commune d'Enghien-les-Bains en termes de consommations énergétiques, production d'énergies renouvelables et émissions de gaz à effet de serre, ainsi que des potentiels du territoire pour atteindre les objectifs associés ;
- évaluer les consommations d'énergie et de matériaux ainsi que les émissions de gaz à effet de serre potentiellement générées par l'aménagement du secteur « Coeur de ville » et démontrer le cas échéant en quoi la démolition-reconstruction est préférable à la transformation de l'existant ;
- définir dans le PLU une stratégie ambitieuse en matière d'atténuation du changement climatique, en cohérence avec les objectifs supra-communaux, et déclinée en dispositions précises et prescriptives dans le règlement écrit et les OAP.

■ **L'adaptation au changement climatique, et notamment à l'effet d'îlot de chaleur urbain**

L'Autorité environnementale signale que, globalement, la température moyenne est en train de dépasser un réchauffement de +1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle et les tendances actuelles dessinent une trajectoire vers +2 °C (1,6 °C – 2,5 °C) d'ici 2050 (Giec, WG1). Pour le territoire français, cette trajectoire correspond à un réchauffement moyen de 2,7 °C (2,2 °C – 3,2 °C)¹⁸ – il est actuellement d'environ 1,8 °C.

Prenant acte des engagements pris à ce jour par les États lors des Cop Climat, le troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3) définit par le gouvernement français considère que le pays doit se préparer à un réchauffement en métropole de +4 °C en 2100¹⁹. Dans des milieux urbains, ce réchauffement pourrait être bien supérieur, surtout l'été. L'Autorité environnementale préconise à la commune de se référer d'ores et déjà à cette trajectoire pour démontrer que le projet de révision du PLU ne contribue pas à exacerber les risques sanitaires durant les périodes de canicules sur les prochaines décennies.



Le territoire d'Enghien-les-Bains est entièrement artificialisé, en dehors du lac, et est ainsi exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). La carte des zones climatiques locales (LCZ) définies selon les types de morphologie urbaine par l'IPR montre plusieurs secteurs sensibles à ce phénomène : les ensembles de maison ou d'immeubles compacts, et dans une moindre mesure les ensembles d'immeubles ou de maisons espacés.

en Boé, Samuel Somot, Antoinette Alias, Anne-Laure Gibelin et Brigitte Dubuisson, « and record-breaking temperatures in a warmer France climate », Environmental
 nent pour l'adaptation au changement climatique (TRACC), France Nation Verte ».

Avis n° MRAe APPIF-2024-059 du 15/05/2024
 jet de plan local d'urbanisme d'Enghien-les-Bains (95)
 à l'occasion de sa révision

[retour sommaire](#)

Figure 13: Typologies d'occupation du sol en fonction de leur rôle dans la création d'ICU (source : 2.1 - Diagnostic, p.77)

Toutefois, les espaces ouverts végétalisés (cœurs d'îlots, jardins pavillonnaires, espaces verts publics, etc.), qui représentent une surface importante du territoire (12 %), permettent, en plus d'être des supports potentiels de développement de la biodiversité locale, de lutter contre les effets de l'ICU. Mais les espaces verts publics sont essentiellement localisés autour du lac et dans le centre-ville, certaines parties de la commune (sud et sud-est) n'en possédant aucun.

D'après les données produites par l'IPR, la surface d'espaces verts ouverts au public s'élève à 4,95 m²/habitant. Ce ratio est très bas, comparativement à celui de la CAPV (78,88 m²/habitant), de la région Île-de-France (216,64 m²/habitant), voire à l'objectif fixé par le Sdrif (10 m²/habitant).

À travers différentes orientations, le PADD vise à augmenter les surfaces végétalisées et de pleine-terre du territoire. Elles sont déclinées dans le règlement écrit, qui fixe pour chaque zone un ratio de pleine terre minimal à respecter par unité foncière et un nombre de plantations à réaliser. Le plan de zonage identifie 16 949 mètres d'alignement d'arbres à préserver ou à créer, 37 arbres remarquables ainsi que 34,4 ha (soit 19,63 % du territoire) d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. De nombreux cœurs d'îlots font ainsi l'objet d'une protection en tant qu'espace paysager protégé.



Figure 14: Localisation des espaces verts accessibles au public (source : 2.1 - Diagnostic, p. 81)



Figure 15: Carte des espaces paysagers et des alignements d'arbres protégés identifiés par le plan de zonage (source : 5.1 - Règlement écrit, p.11)

L'Autorité environnementale note positivement l'augmentation des espaces ainsi protégés par le plan de zonage du projet de PLU, dont les surfaces sont importantes. Les conséquences potentielles des évolutions du PLU sur l'affectation et la nature des sols ne sont pas analysées, et il est impossible d'objectiver les incidences de la révision en matière de lutte contre l'effet d'ICU et de développement de la trame verte communale. Cette analyse est notamment attendue à une échelle plus fine pour le site de l'OAP « Cœur de ville », dont l'aménagement entraînera « la suppression de certains espaces verts existants » (2.3 - Évaluation environnementale, p. 64), ainsi que pour les emplacements réservés. L'Autorité environnementale rappelle qu'une évaluation uniquement quantitative n'est pas suffisante et qu'il convient de préciser la nature et les fonctionnalités des sols, qui ne présentent pas les mêmes qualités selon qu'ils ont accueilli des constructions par le passé ou qu'ils n'ont jamais été construits.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser l'état initial et définir des objectifs chiffrés en termes d'espaces de nature, de désartificialisation des sols et d'espaces verts accessibles au public ;
- concernant spécifiquement l'OAP « Cœur de ville », préserver les sols en pleine terre et la végétation existante ;
- démontrer comment le projet de PLU révisé, notamment le règlement écrit et le plan de zonage, permettra de diminuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme » d'Enghien-les-Bains envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire d'Enghien-les-Bains que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 15 mai 2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des déplacements afin qu'elle porte sur l'ensemble des mobilités.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan de concertation, à joindre au dossier, par les comptes-rendus des ateliers réalisés et une présentation des contributions recueillies, et d'expliquer comment elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale : - en présentant de manière synthétique les évolutions des différentes pièces du projet de PLU par rapport à celles du PLU en vigueur ; - en approfondissant l'analyse de la présentation de l'état initial de l'environnement, pour qualifier plus finement les enjeux du territoire et les incidences potentielles du projet de PLU révisé, au moins dans les secteurs de projet « Cœur de ville » et « Gare » ; - en définissant, sur la base de cette analyse consolidée, des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences négatives potentielles de la mise en œuvre du projet de PLU sur la santé et l'environnement ; - en dotant l'ensemble des indicateurs du dispositif de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU d'une valeur cible et d'un calendrier et de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart avec la trajectoire définie.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de présenter dans quelle mesure le projet de PLU d'Enghien-les-Bains s'inscrit dans la stratégie définie par le projet de PCAET de la communauté d'agglomération Plaine-Vallée et comment il y participe.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - définir une politique d'aménagement urbain et d'équipements inscrite dans un développement durable en fonction d'un scénario de développement démographique quantifié qui s'appuie sur les dynamiques territoriales ; - fixer sur la base du scénario démographique retenu un objectif de production de logements qui tient compte du potentiel de mobilisation de l'importante part de logements vacants que compte le parc communal ainsi que des leviers pour privilégier la création de résidences principales à mettre en œuvre pour limiter la forte augmentation du parc des résidences secondaires.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ; - justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères qui prend en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement pour caractériser plus finement les enjeux sanitaires du territoire ; - décliner les orientations de l'axe 2 du PADD dans les autres pièces du projet de PLU, pour le doter de dispositions qui permettent de concourir aux conditions de développement d'un urbanisme favorable à la santé et à la protection des populations.....15

- (8) L'Autorité environnementale recommande de: - caractériser l'environnement sonore du site de l'OAP « Cœur de ville », des emplacements réservés pour mixité sociale et des nouveaux logements que rend possibles le projet de PLU ; - définir des mesures d'évitement et de réduction de cette exposition par des dispositions prescriptives relevant du champ de compétence du PLU (règlement écrit et OAP), en prenant en compte les niveaux de bruit perçus dans les locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser plus précisément la qualité de l'air actuelle et future du territoire, notamment à l'échelle des secteurs d'augmentation prévue des populations, sur la base des concentrations de polluants atmosphériques, en prenant pour référence les valeurs au-delà desquelles l'OMS considère que la santé est altérée ; - définir en conséquence des mesures adaptées, dans le champ de compétences du PLU, pour éviter ou à défaut réduire significativement les incidences sanitaires engendrées par l'exposition de la population à une qualité de l'air dégradée.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'adapter la liste des essences indigènes recommandées par le règlement écrit pour éviter, ou du moins limiter les espèces à fort potentiel allergisant.18
- (11) L'Autorité environnementale recommande de doter le projet de PLU, notamment son règlement écrit, de dispositions visant à garantir la compatibilité des anciens sites industriels et d'activités de services, dont les sols sont potentiellement pollués, avec les usages projetés19
- (12) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter l'état initial précis de la commune d'Enghien-les-Bains en termes de consommations énergétiques, production d'énergies renouvelables et émissions de gaz à effet de serre, ainsi que des potentiels du territoire pour atteindre les objectifs associés ; - évaluer les consommations d'énergie et de matériaux ainsi que les émissions de gaz à effet de serre potentiellement générées par l'aménagement du secteur « Cœur de ville » et démontrer le cas échéant en quoi la démolition-reconstruction est préférable à la transformation de l'existant ; - définir dans le PLU une stratégie ambitieuse en matière d'atténuation du changement climatique, en cohérence avec les objectifs supra-communaux, et déclinée en dispositions précises et prescriptives dans le règlement écrit et les OAP.....20
- (13) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser l'état initial et définir des objectifs chiffrés en termes d'espaces de nature, de désartificialisation des sols et d'espaces verts accessibles au public ; - concernant spécifiquement l'OAP « Cœur de ville », préserver les sols en pleine terre et la végétation existante ; - démontrer comment le projet de PLU révisé, notamment le règlement écrit et le plan de zonage, permettra de diminuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.....22