



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# 2.2. Justifications

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







# Sommaire

Sommaire .....	3
Introduction .....	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	6
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....	6
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	17
A. Le SDRIF .....	17
B. Le PDUIF.....	20
C. Le SRCE .....	25
D. Le SDAGE de Seine Normandie.....	28
E. Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer .....	30
F. Le PLHi .....	32
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	34
Justification des OAP .....	38
1. L'OAP thématique .....	39
2. Les OAP sectorielles .....	40
Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	44
1. Motifs de la délimitation des zones.....	44
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU .....	47
3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire .....	50
Les dispositions graphiques.....	78
Les indicateurs de suivi .....	86





# ■ Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.



# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 11 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

**Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :**

#### LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

##### LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

- Renforcer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager,
- Garantir les caractéristiques propres à chaque quartier (gabarit des constructions —tissu dense de centre-ville ou tissu pavillonnaire-, implantation des constructions - présence de jardins-, architecture des constructions...).

##### LE RENFORCEMENT DE LA NATURE EN VILLE

- Désimperméabiliser les sols,
- Protéger la ressource « eau », - trame bleue -
- Renforcer la présence de la faune et de la flore par l'augmentation de la végétalisation et des espaces libres et l'identification des arbres à protéger — trame verte

##### L'AJUSTEMENT DES MODES DE DÉPLACEMENT

- Favoriser le développement des mobilités douces,
- Réadapter les règles de stationnement aux usages et à l'offre de transport en commun.



## LES OBJECTIFS SOCIO-ECONOMIQUES

### LA MISE EN VALEUR DU DROIT À LA SANTE

- Encourager un environnement plus sain par la création de lieux de respiration et de fraîcheur,
- Favoriser la sobriété carbone et énergétique des constructions,
- Lutter contre le bruit et la pollution visuelle et sonore.

### LA LUTTE CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE

- Inciter à une densification mesurée des quartiers,
- Poursuivre la dynamique en faveur de la production de logements sociaux.

### L'ATTRACTIVITÉ LOCALE

- Conforter l'attractivité culturelle, étudiante, sportive, solidaire et numérique de la ville,
- Favoriser le commerce de proximité et la diversité commerciale du centre-ville.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

#### **AXE 1.**

##### **Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante**

- Valoriser la renommée d'Enghien-les-Bains, station thermale
- Poursuivre le développement d'un écosystème culturel numérique
- Conforter le tissu économique et commercial de la ville
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine de la ville

#### **AXE 2.**

##### **Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure**

- Renforcer la présence de la nature en ville, support aux trames verte et bleue
- Valoriser la présence de l'eau, élément majeur d'Enghien-les-Bains
- Préserver l'identité paysagère d'Enghien-les-Bains
- Intégrer pleinement la question de la santé dans la réflexion urbaine

#### **AXE 3.**




##### **Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre**

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant finement l'urbanisation de la ville
- Garantir une offre en logements divers et de qualité
- Maintenir un haut niveau de service dans tous les domaines du quotidien
- Faciliter les déplacements au quotidien pour tous



## ➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Données clés du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Formes urbaines :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire presque entièrement urbanisé et constitué</li> <li>- Une forte dominance de l'habitat</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>68%</b></p> <p>du territoire urbanisé Habitat individuel &amp; collectif, équipements, activités</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>Une forte <b>dominance des tissus d'habitat</b> sous la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitat <b>individuel hétérogène</b>, de lotissements</li> <li>• <b>D'habitat collectif</b> discontinu</li> <li>• <b>D'immeubles moyens</b> hétérogènes</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>20%</b></p> <p>Lac</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>12%</b></p> <p>Espaces ouverts artificialisés Jardins, espaces verts, cimetières...</p> </div> </div>	<p><b>AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Enghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.</li> <li>- Continuer à promouvoir une architecture innovante et qualitative.</li> </ul>









## Données clés du diagnostic

### ❖ Environnement

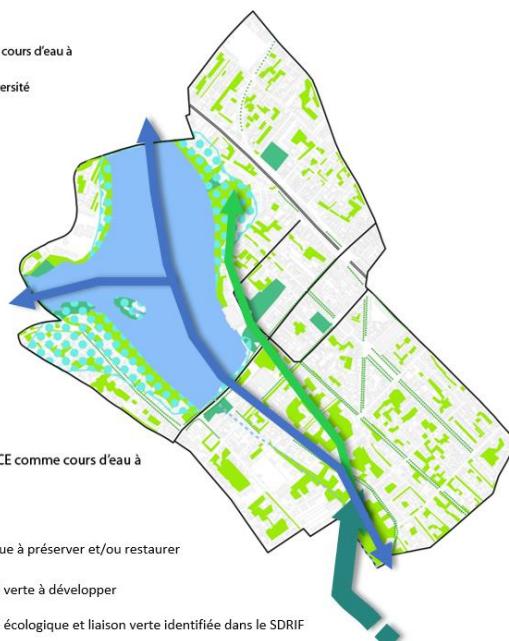
Une commune urbaine à la trame verte et bleue **riche et diversifiée** :



- De nombreux jardins et cœurs d'îlot verts
- Des espaces verts publics
- Les alignements d'arbres
- Le lac et ses abords
- Le projet de réouverture du ru permettra d'enrichir encore ces trames

#### Composantes




-  Lac d'Enghien, identifié par le SRCE comme cours d'eau à fonctionnalité réduite
-  Zone humide probable : réservoir de biodiversité
-  Espaces verts privés et cœurs d'îlots
-  Espaces verts publics

#### La trame verte et bleue communale



-  Alignement d'arbres
-  Ancien ru d'Enghien, identifié par le SRCE comme cours d'eau à fonctionnalité réduite

#### Enjeux

-  Trame bleue à préserver et/ou restaurer
-  Continuité verte à développer
-  Continuité écologique et liaison verte identifiée dans le SDRIF

## Les orientations du PADD

### AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante

- Valoriser la présence du lac

### AXE 2 : Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure

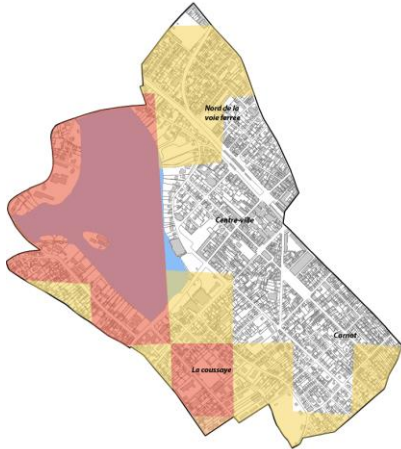
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.
- Protéger les sols de l'imperméabilisation
- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.
- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.
- Protéger le lac et ses abords.
- Développer la trame bleue.
- Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville.
- Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.
- Prévoir des aménagements qui assurent et valorisent des perspectives visuelles.
- Faire de la ville une collectivité durable exemplaire et résiliente face aux changements climatiques.
- Promouvoir un projet de territoire favorable à la santé.



## Données clés du diagnostic

### ❖ Risques

Zones sensibles au risque de remontées de nappes



Exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles



Axes de ruissellements majeurs



**1** Axe de transport de matières dangereuses

**28** Sites Basias

**Nuisances sonores** liées aux routes, voies ferrées et trafic aérien

**Bonne** qualité de l'air

## Les orientations du PADD

- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances.
- Lutter contre les nuisances sonores et limiter l'exposition au bruit des populations.
- Prendre en compte les contraintes liées au sol et à la topographie.
- Appréhender les effets du dérèglement climatique en créant des îlots de fraîcheur.
- Œuvrer en faveur des économies d'énergie.
- Intégrer les aspects environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.



## Données clés du diagnostic

### ❖ Formes urbaines



Une forte **dominance des tissus d'habitat** sous la forme :

- D'habitat **individuel hétérogène**, de lotissements
- D'**habitat collectif** discontinu
- D'**immeubles moyens** hétérogènes

## Les orientations du PADD

### AXE 3 : Engien-les-Bains, ville agréable à vivre

- Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.
- S'inscrire dans une logique d'exigence de qualité urbaine et paysagère dans le respect de l'identité du territoire.
- Agir sur les espaces publics pour structurer la ville et offrir des lieux de vie de qualité.



## Données clés du diagnostic

### ❖ Patrimoine

#### 1 Site classé



#### 7 Secteurs d'identité patrimoniale propre recensés au sein du SPR



1. Rives du lac
2. Grands axes urbains
3. Division Leclerc
4. Urbaine mixte
5. La Coussaye
6. Centre-ville
7. Gare d'Engghien-les-Bains

**Un patrimoine bâti et naturel exceptionnel à protéger**

## Les orientations du PADD

Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Engghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.

- Confirmer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable qui évoque l'histoire de la ville et embellit le paysage urbain.
- Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac et offrir la possibilité de s'approcher du lac ponctuellement.



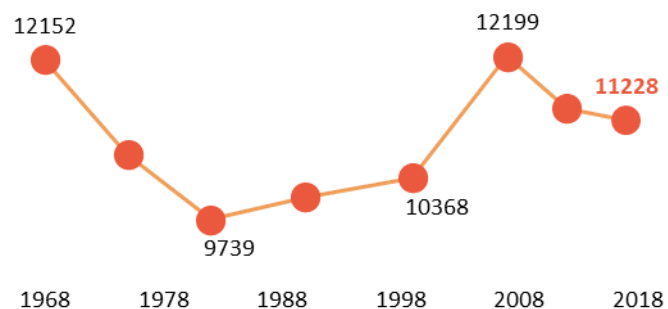
## Données clés du diagnostic

### ❖ Démographie

- Un déclin puis un regain de population entre les années 1970 et 1990.
- Depuis la fin des années 2010, un léger **déclin démographique** lié à un **solde migratoire négatif** et à un **vieillessement de la population** entraînant un **deserrement des ménages**.
- Cependant, les chiffres Insee ne tiennent pas compte de l'arrivée d'une **nouvelle population** liée aux récentes opérations de logement.

Le solde naturel se maintient, traduisant un **léger et constant renouvellement** de la population

Évolution démographique entre 1968 et 2018



### ❖ Logements

- Une augmentation du nombre de logements entre les années 1980 et 2000, correspondant en grande partie à la construction de logements dans le secteur de la Coussaye
- Depuis la fin des années 2010, le parc de logements est stable. Il devrait à nouveau progresser avec la livraison de quelques opérations de logements ciblées.
- Une répartition des tailles de logements équilibrée.
- Une majorité de logements collectifs

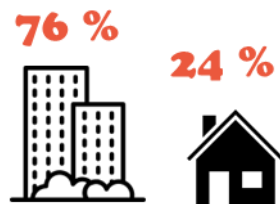
## Les orientations du PADD

### AXE 3 : Engien-les-Bains, ville agréable à vivre

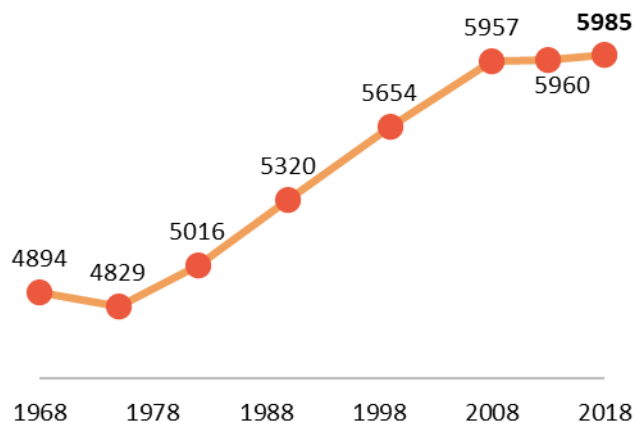
- Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.
- Renforcer les possibilités de parcours résidentiels.
- Être attentif à la qualité des logements



## Données clés du diagnostic



Evolution du nombre de logements depuis 1968



### ❖ Les activités économiques

- **4 890** emplois à Enghien-les-Bains en 2017
- Entre 2007 et 2017, Enghien-les-Bains a perdu **459** emplois, pour une diminution du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone de **455**.
- En comparaison avec son agglomération, l'indicateur de concentration d'emploi d'Enghien-les-Bains est deux fois plus important.  
La présence de grandes entreprises (comme la société touristique et thermale d'Enghien-les-Bains) fortement génératrices d'emplois expliquent ce taux.

## Les orientations du PADD

**Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.**

- Continuer à accueillir des logements dès lors qu'ils pourront s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain.
- Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville.
- Favoriser la réhabilitation de constructions dégradées.

### AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante

- Conforter le tourisme de loisirs, en lien avec Paris et sa proximité.
- Permettre l'accueil des touristes dans de bonnes conditions.
- Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités dans la commune.
- Stimuler le cœur de ville, attirer les touristes pour développer le commerce de centre-ville.



Données clés du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tirer parti de la localisation de la ville, à 12 minutes en train du centre de Paris, pour conforter le tourisme d'affaire de haute qualité.</li> </ul>
<p>❖ <b>Mobilités</b></p> <p><b>20</b> km de Paris</p> <p><b>13 mn</b> par le Transilien H</p> <p><b>2</b> Gares de transilien</p> <p><b>8</b> Lignes de bus</p> <p><b>1</b> Ligne de Noctilien</p> <p><b>11 km</b> d'itinéraires cyclables</p> <p><b>250</b> Stationnements vélo</p> <p><b>72</b> Stationnements trottinettes</p> <p><b>1</b> Parc de stationnement Véligo</p> <p>•</p> <p><b>50%</b> des trajets domicile-travail en transport en commun</p> <p><b>53%</b> des ménages ont 1 voiture</p> <p><b>83%</b> des enghiennois travaillent en dehors de la commune</p>	<p><b>AXE 3 : Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter et optimiser les déplacements de chacun dans la ville.</li> <li>- Favoriser le développement des mobilités douces en assurant des conditions favorables aux déplacements cyclables et piétons.</li> </ul>





Données clés du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ <b>Équipements</b></p> <p>9 écoles et accueils de loisirs périscolaires 6 sites d'accueil de la petite enfance 17 équipements administratifs et socio-médicaux 20 équipements culturels, touristiques et sportifs</p> <p><b>Bon niveau d'équipement par rapport à son agglomération</b></p> <p>❖ <b>Commerces</b></p> <p>500 enseignes regroupées autour de la rue du Général de Gaulle, de la rue de Mora, de la gare et du « Village » 1 marché 48% des commerces sont des magasins de vêtements 40% des services aux particuliers sont de l'artisanat du bâtiment</p>	<p><b>AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Développer la vocation culturelle de la « <i>Ville créative</i> ».</li><li>- Entretenir des liens étroits entre numérique et culture.</li><li>- Affirmer le positionnement de la ville en faveur de la création numérique et valoriser la filière du numérique.</li><li>- Mettre le numérique au service de tous.</li></ul> <p><b>AXE 3 : Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Conforter le bon niveau d'équipements et poursuivre les actions permettant d'adapter et d'anticiper la réponse aux besoins des habitants de tous âges.</li><li>- Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants.</li></ul>





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

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

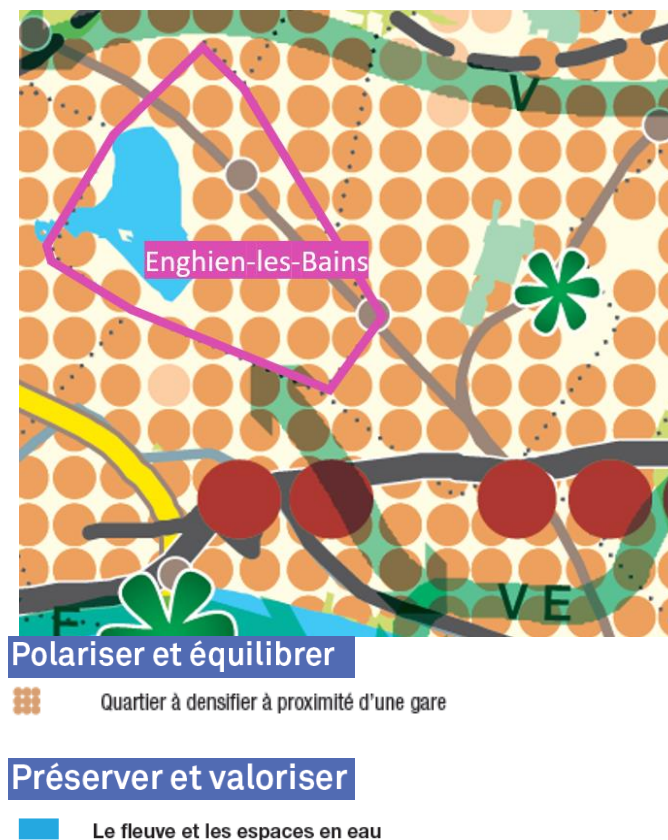
### A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Enghien-les-Bains doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles





Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<b>Les espaces urbanisés</b>	
<p>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.</p> <p>La commune est concernée par cette orientation. Le PLU devra donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation théorique d'environ 887 logements entre 2013 et 2030.</p>	<p><b><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :</u></b></p> <p>Depuis 2013, un certain nombre d'opérations de logements sur le territoire ont été soit réalisées, soit engagées. D'après les données communales, 675 logements ont été créés entre 2014 et 2022 (cf. tableau détaillé des PC délivrés page suivante) et le PLU révisé permet la construction de plus de 200 nouveaux logements en densification du tissu urbain. Les objectifs de densification du SDRIF sont donc atteints par le PLU.</p> <p>Ainsi, la densification du cœur de ville prévue par l'OAP participe notamment à l'atteinte des objectifs chiffrés du SDRIF, ainsi que les emplacements réservés pour mixité sociale instaurés.</p> <p>Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer</b></li> <li>• <b>S'inscrire dans une logique d'exigence de qualité urbaine et paysagère dans le respect de l'identité du territoire.</b></li> <li>• <b>Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.</b></li> <li>• <b>Renforcer les possibilités de parcours résidentiels.</b></li> </ul> <p><b><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u></b></p> <p>Aucune extension urbaine n'est prévue, Enghien-les-Bains étant un territoire quasiment entièrement urbanisé et constitué.</p>
<b>Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs</b>	
<p>Le SDRIF identifie le lac d'Enghien comme étant un élément à préserver et à valoriser</p>	<p>Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. 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'îlots végétalisés. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants mais également la préservation de la trame bleue à travers la protection du lac, des zones humides et la réouverture du ru d'Enghien permettent de répondre aux orientations du SDRIF. A propos des OAP, une OAP thématique permet de conforter les éléments structurants de la trame verte et bleue.</p>



Tableau des PC délivrés depuis 2014 :

N° Voie	Nb de logements en accession	Nb Logements sociaux
<b>Opérations réalisés sur la période 2014-2019 (PC délivrés)</b>		
2, 4, 6 Rue du Départ	-	41
2, 4, 6 Rue du Départ	-	45
4 Rue Blanche	-	8
6 Rue Blanche	-	9
9, 11 Rue du Temple	71	33
10, 12 Rue Saint Charles	29	23
11 Rue Pélégot	-	11
11bis Rue de Malleville	-	7
43 Rue de la Coussaye	-	17
80 Allée des Ecoles	-	22
3-3bis Bd Cotte	16	10
15-19 Bd d'Ormesson	31	12
17 Rue Pélégot	-	7
19 Rue de Malleville	-	2
16 Rue du Départ	-	6
70 Rue du G. de Gaulle	32	23
72-74 Av. de Ceinture	-	26
208 Av. d'Enghien	28	23
<b>Permis de construire délivrés depuis 2020</b>		
26 rue de Malleville	21	12
4 rue de Malleville	29	12
Opération « Girardin »	49	21
<b>TOTAL</b>	<b>306</b>	<b>370</b>
	<b>676</b>	



## B. Le PDUIF

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.**

### PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE D'ENGHIEN :

---

#### Normes vélos :

- **Habitation :**
  - 0.75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux :**
  - 1.5 % de la surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - 10 % de l'effectif total accueilli simultanément
- **Industrie / équipements :**
  - 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- **Équipements scolaires :**
  - En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves.  
Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :
    - écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;
    - collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;
    - universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	<b>Logement</b>	<p>Pour les T1 et T2 : Il sera prévu au moins une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>À partir du T3 : Il sera prévu au moins deux places réservées et aménagées pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>Les places ont une dimension d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup>, dans un local de 10 m<sup>2</sup> minimum, clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>À partir du T3, 5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
	<b>Hébergement</b>	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<p>Pour les constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	<b>Restauration</b>	
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
	<b>Hôtel</b>	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	<b>Autre hébergement touristique</b>	



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.  5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins <b>1 place pour 10 employés</b> avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les écoles primaires : au moins <b>1 place pour 12 élèves</b>.</li> <li>• Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins <b>1 place pour 5 élèves</b>.</li> </ul>

#### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

#### Normes véhicules :

- Bureaux :
  - Inclure des normes plafond pour le stationnement :
    - À moins de 500 m des gares d'Enghien-les-Bains et La Barre Ormesson : 1 place maximum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Au-delà d'un rayon de 500 m des gares citées ci-dessus : 1 place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher



- **Logements :**

- Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Enghien-les-Bains : 0,95 voiture par ménage) :  $0,95 \times 1,5 \approx 1,4$  **place par logement**. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale. De même, pour les constructions à destination de logement, les prescriptions du SDRIF sont parfaitement respectées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le rayon de <b>500 mètres</b> à partir des deux gares SNCF : 1 place par logement</li> <li>• Au-delà d'un rayon de <b>500 mètres</b> à partir des deux gares SNCF : au moins 1,4 place de stationnement par logement</li> </ul> <p><b>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le rayon de <b>500 mètres</b> à partir des deux gares SNCF : il n'est pas fixé de règle</li> <li>• Au-delà d'un rayon de <b>500 mètres</b> à partir des deux gares SNCF :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une SDP inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>○ Il sera créé 1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SDP pour les constructions d'une SDP supérieure à 1 000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
	Hébergement	<b>0,3 place de stationnement par logement.</b>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est <b>pas imposé de place de stationnement</b> pour les locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>



<b>SERVICES</b>	<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les locaux dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SDP, il sera créé <b>1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de SDP</b></li> </ul>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	
	<b>Hôtel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0,25 place de stationnement par chambre dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.</li> </ul>
	<b>Autre hébergement touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.</li> </ul>
	<b>Cinéma</b>	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>	<b>Bureau</b>	<p><b>Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée au bureau est inférieure à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100 m<sup>2</sup> dans une même construction au sein des zones UA et UAE.</li> <li>50 m<sup>2</sup> dans une même construction au sein des autres zones.</li> </ul> <p><b>Pour les constructions dont la surface de plancher destinée au bureau est supérieure à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100 m<sup>2</sup> dans une même construction au sein des zones UA et UAE.</li> <li>50 m<sup>2</sup> dans une même construction au sein des autres zones.</li> </ul> <p>...il sera créé :</p> <p>1 place de stationnement par tranche 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF</p> <p>1 place de stationnement par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum au-delà du rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF</p>
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.





## C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

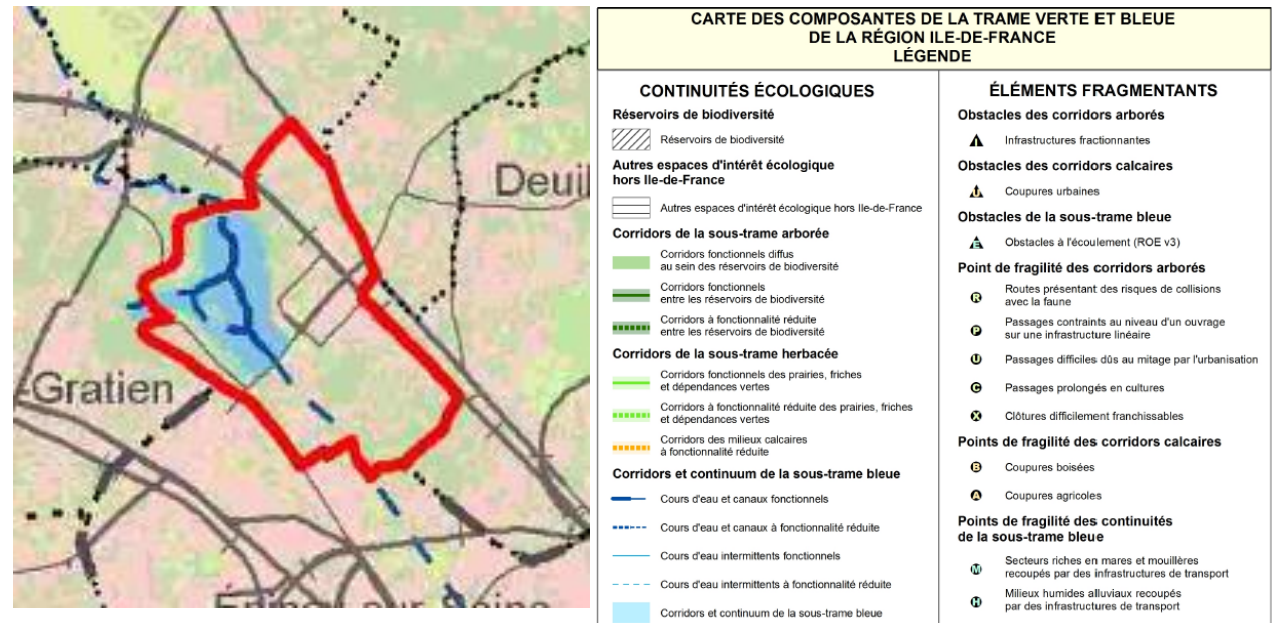
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

### CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie le lac d'Enghien comme un corridor et continuum de la trame bleue traversé par un cours d'eau et canaux fonctionnels. Le SRCE identifie également des cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite en amont et en aval





## CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie des zones humides sur l'ensemble de l'emprise du lac d'Enghien. Il est également répertorié des cours d'eau et canaux fonctionnels au sein du lac, mais aussi à son exutoire.





ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
/	<p>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 et jardins ou alors privés comme les cœurs d'îlots à travers des dispositifs règlementaires comme le classement de certains espaces naturels et cœurs d'îlot verts en espace paysager protégé. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD et par l'OAP « Ville d'eau et de verdure » 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.</p> <p>Le plan de zonage identifie en zone N ou Na les espaces naturels ce qui permet leur localisation et leur protection réglementaire.</p> <p>Plus particulièrement, sont inscrites dans le PADD des orientations visant la préservation et la remise en état des continuités écologiques :</p> <p><b>AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Valoriser la présence du lac</li></ul> <p><b>AXE 2 : Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain</li><li>- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.</li><li>- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.</li> <li>- Protéger le lac et ses abords.</li> <li>- Développer la trame bleue</li></ul>



## **D. Le SDAGE de Seine Normandie**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 29 octobre 2009. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2022-2027 compte 5 orientations fondamentales et 125 dispositions :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.

Pour les masses d'eaux naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :**

---

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 à travers le zonage (N ou Na), le classement de certains cœurs d'îlots ou espaces verts publics en espace paysager protégé 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 ou créée afin de pouvoir préserver la perméabilité des sols et, par conséquent, limiter le ruissellement. De plus l'OAP « Ville d'eau et de verdure » permet d'identifier les éléments permettant de limiter le phénomène de ruissellement, important sur la commune, à travers la protection du lac et des zones humides ainsi que la réouverture du ru.



Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

**AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante**

- Valoriser la présence du lac

**AXE 2 : Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure**

- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.
- Protéger les sols de l'imperméabilisation
- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.
- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.
- Protéger le lac et ses abords.
- Développer la trame bleue.



## **E. Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer**

Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer a été approuvé par l'arrêté inter préfectoral n°2020 15713 du 28 janvier 2020. Il a plusieurs objectifs afin d'améliorer la qualité écologique de l'eau :

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
- Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

Le SAGE CEVM prend en compte les dispositions du SDAGE Seine Normandie.

Le PLU doit être rendu compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :**

---

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, 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 préconisent 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 couplée au maintien des zones humides permettent de conserver une part importante d'espaces verts perméables, limitant ainsi le ruissellement. Le projet de réouverture du ru d'Enghien répond aux objectifs et orientations 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'autre des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré ». La préservation des zones humides accompagnée de la réouverture du ru d'Enghien et de la protection du lac permet d'avoir une trame bleue fonctionnelle et continue.

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



Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

**AXE 1 : Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante**

- Valoriser la présence du lac

**AXE 2 : Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure**

- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.
- Protéger les sols de l'imperméabilisation
- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.
- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.
- Protéger le lac et ses abords.
- Développer la trame bleue.



## F. Le PLHI

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2021-2027 (PLHI) de Plaine vallée a été approuvé au Conseil communautaire du 31 mars 2021. Etabli à partir du diagnostic territorial, le PLHI détermine pour les 6 ans à venir les besoins en logements privés et sociaux. Sur l'ensemble des 18 communes du territoire de l'agglomération, il prévoit la construction de 850 logements neufs par an. Cet objectif répond aux demandes de l'Etat tout en conciliant les contraintes territoriales (zones inconstructibles, préservation des espaces naturels, maîtrise de la densité...).

Le programme d'actions traduit d'une manière opérationnelle les orientations stratégiques retenues pour le PLHI 2021-2027. Il s'articule autour de cinq axes et se décline en différentes actions :

- Produire une offre de logement adaptée au territoire
- Agir sur le parc existant
- Veiller au parc social existant
- Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Suivre et piloter les actions

Plus spécifiquement sur la commune d'Enghien-les-Bains, l'objectif fixé par le PLHI est de 690 nouveaux logements sur la période 2021 – 2027, dont 600 logements locatifs sociaux, soit une production de 115 logements par ans en moyenne, dont 100 logements locatifs sociaux (cf. tableau ci-contre).

### Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
<b>Total objectifs de construction (SRHH)</b>	115	690	
<b>Dont construction de logements privés</b>	15	90	13%
<b>Dont construction de LLS</b>	100	600	87%
<b>+ LLS produits par Acquisition amélioration</b>	25	150	20%
<b>Total de LLS produits</b>	125	750	89%
<b>Dont PLAI</b>	37	222	37%
<b>Dont PLUS</b>	50	300	50%
<b>Dont PLS</b>	37	222	37%

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le projet de territoire exprimé dans le PLU via le PADD porte des ambitions qui s'inscrivent dans la continuité des actions du PLHi, comme le montre le tableau ci-dessous :

Actions du PLU	Orientations du PADD
Produire une offre de logement adaptée au territoire	Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber Continuer à accueillir des logements dès lors qu'ils pourront s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain
Agir sur le parc existant	Être attentif à la qualité des logements Favoriser la réhabilitation de constructions dégradées.
Veiller au parc social existant	Accompagner la réalisation de LLS dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville. Adapter l'offre sociale à la demande locale existante et en attente.
Répondre aux besoins des populations spécifiques	Créer des logements répondant à la diversité des besoins : logements étudiants, logements pour les seniors, etc.

Le PLU révisé s'inscrit dans le respect des orientations qualitatives du PLHi. Concernant les objectifs quantitatifs, le but poursuivi est de respecter les objectifs du PLHi, même si ces derniers ne pourront pas être réalisés dans les délais indiqués initialement dans le PLHi. En effet, la mise en place d'un contrat de mixité sociale va permettre d'aménager le rythme de construction des logements sociaux.





## **Le PCAET**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la communauté d'Agglomération Plaine Vallée est en cours d'élaboration. Il traduit la volonté d'engagement du territoire dans une démarche de transition énergétique. Le PCAET est l'outil opérationnel de coordination pour les intercommunalités de la transition énergétique dans les territoires.

Le PCAET s'inscrit dans la lignée de l'Accord de Paris, issu de la COP21 réunie fin 2015 et ratifié par la France le 4 novembre 2016, et qui fixe l'objectif d'une limitation du réchauffement climatique à 1,5° C à l'horizon 2100.

Au niveau régional, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SECAE) arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012 et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 2017-2025 d'Ile-de-France adopté le 31 janvier 2018 sont le cadre de référence pour le PCAET qui doit être compatible avec ces deux documents (article L229-26 du CE).

La stratégie régionale énergie climat adoptée le 3 juillet 2018 a pour objectif de tendre vers des besoins en énergie réduits de 40%, couverts à 100% par les énergies renouvelables et décarbonées dans la moitié produite localement.

Le PCAET est une démarche territoriale à la fois stratégique et opérationnelle. Il doit prendre en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie et est constitué de quatre volets ; le diagnostic, les orientations stratégiques, le programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :**

---

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'îlot 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.



# Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

*Rappel : Le PADD fixe les objectifs suivants :*

- Dès que cela est possible, rendre les sols perméables.
- S'inscrire dans une démarche de zéro artificialisation et afficher **un objectif chiffré de zéro consommation d'espaces naturels.**
- **Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.**
- Continuer à accueillir des logements dès lors qu'ils pourront s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain.
- Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville.
- Favoriser la réhabilitation de constructions dégradées.

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. La ville entend maintenir et améliorer encore la qualité de son cadre de vie, accueillir de nouvelles entreprises et proposer une offre de logements de qualité, qui réponde aux besoins de ses habitants. De plus, le territoire communal est entièrement urbanisé. L'intégralité du développement urbain s'effectuera par densification du tissu urbain existant, en renouvellement ou par le comblement de dents creuses. En dehors de projet en cours de réalisation, le PLU va permettre principalement la réalisation de l'opération significative du cœur de ville, qui accueillera environ 70 logements. Cinq autres sites sont préférentiellement identifiés pour accueillir une nouvelle offre de logements, notamment sociaux. Au total cela devrait se traduire par la réalisation d'environ 200 nouveaux logements, en cohérence avec les objectifs du SDRIF, dont plus de 50 % de logements locatifs sociaux. Ainsi les orientations et objectifs du PADD seront atteints.

Au-delà de ces opérations, les quartiers pavillonnaires (classés en zone UG) vont accueillir quelques nouveaux logements chaque année en fonction des évolutions ponctuelles d'initiatives privées. Le dispositif réglementaire va permettre en particulier une évolution qualitative des constructions existantes. Le secteur UG permettra la préservation du tissu pavillonnaire tout en autorisant quelques constructions, dans le respect des formes urbaines dominantes du quartier.



## Mixité sociale :

Rappel : Le PADD fixe les objectifs suivants :

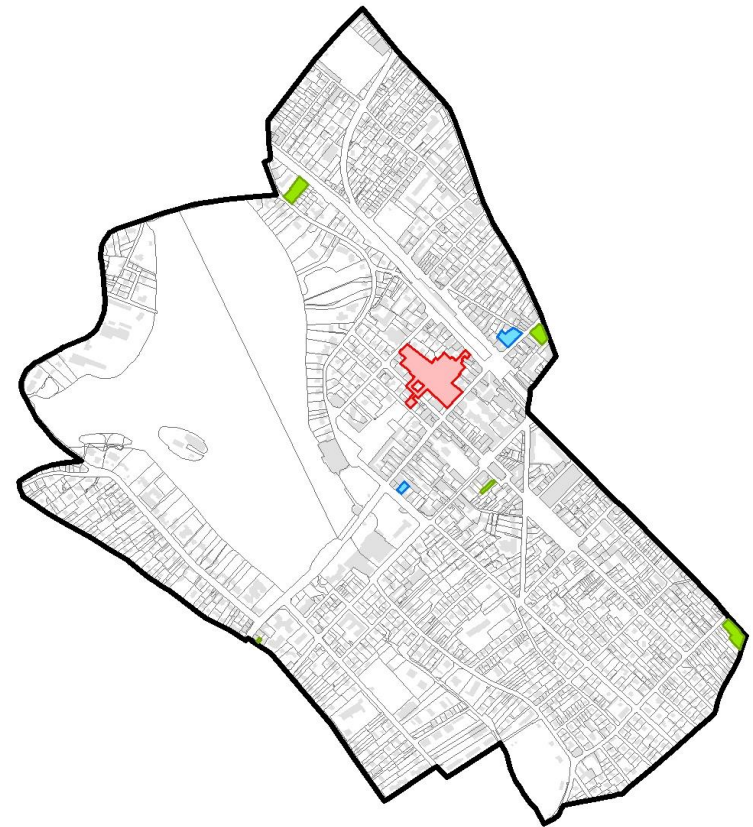
- Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville.

8 emplacements réservés pour mixité sociale sont identifiés au sein du dispositif réglementaire, dont 5 ont été repris de l'actuel (pour 6 non repris : cf. tableau page suivante) et un nouveau a été inscrit, avec un taux minimal de logements sociaux allant de 40 % à 100 %.

De plus, le règlement fixe la règle suivante, qui vise à favoriser la réalisation de logements sociaux :  
« Toute construction\* destinée à l'habitation comportant plus de cinq logements est autorisée, à condition qu'au moins 20 % de la surface de plancher\* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute construction\* de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* est autorisée, à condition qu'au moins 30 % de la surface de plancher\* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute transformation d'une construction existante comprenant la création de cinq logements ou plus devra comporter un minimum de 30% de logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. »



- Secteur réservé pour la réalisation de programmes de logements dans lequel 100% de ce programme doit être affecté à du logement social
- Secteur réservé pour la réalisation de programmes de logements dans lequel 50% de ce programme doit être affecté à du logement social
- Secteur réservé pour la réalisation de programmes de logements dans lequel 40% de ce programme doit être affecté à du logement social



Tableau de synthèse listant les emplacements réservés de l'actuel PLU et leur maintien ou non dans le PLU révisé :

	Localisation	Secteur du PLU	Part de la SDP réservée au logement locatif social	Justification
<b>A</b>	72-74 avenue de Ceinture	UG	100%	ER repris dans le futur PLU
<b>B</b>	8 rue de la Libération	UAa	40%	ER supprimé (le propriétaire n'est pas vendeur)
<b>C</b>	1 Rue Blanche	UAa	50%	ER repris dans le futur PLU et amplifié (périmètre)
<b>D</b>	1 rue du Général de Gaulle 111 à 109 Av de la Division Leclerc	UAa	100%	ER repris dans le futur PLU et amplifié (pourcentage de logements sociaux)
<b>E</b>	1 bis Boulevard Cotte	UAa	50%	ER repris dans le futur PLU
<b>F</b>	57 rue Philippe Dartis	UG	40%	ER supprimé (suite à un recours contre le permis de construire)
<b>G</b>	68-70-72 rue de la Barre / 2-4 rue de Balzac / 6-10bis rue G. Sand	UAb	100%	ER repris dans le futur PLU et amplifié (pourcentage de logements sociaux)
<b>H</b>	70 Rue du G <sup>al</sup> de Gaulle 70 bis Rue du G <sup>al</sup> de Gaulle / 72 Rue du G <sup>al</sup> de Gaulle / 1 Bd du Lac	UAa	50%	ER supprimé car l'opération est en cours de construction
<b>K</b>	1-5 rue de Malleville	UAb	35%	ER supprimé du fait de 3 opérations comprenant du logement social dans le secteur immédiat (opérations PITCH IMMO 4 et 22 rue de Malleville et 15-19 bd Ormesson).
<b>L</b>	6bis-6ter rue de la Coussaye 77-77bis-79 rue de Malleville	UAc	35%	ER supprimé. Un des propriétaires n'est définitivement pas vendeur.
<b>M</b>	208-210-212 Av d'Enghien	UAc	35%	ER supprimé car l'opération est en cours de construction.



## Dispositif réglementaire encadrant le développement économique dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

En matière économique, la commune via le PADD exprime la volonté de :

### **Conforter le tissu économique et commercial de la ville**

- Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités dans la commune.
- 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).
- Développer les infrastructures numériques nécessaires pour soutenir le développement économique local.

### **Tirer parti de la localisation de la ville, à 12 minutes en train du centre de Paris, pour conforter le tourisme d'affaire de haute qualité.**

- Répondre aux besoins dans le domaine du tourisme d'affaire et compléter l'offre en équipements et services : diversifier les catégories d'hébergement hôtelier représentées et en renforcer les capacités d'accueil, anticiper les besoins en équipements complémentaires.
- Affirmer la vocation de ville de congrès, répondre aux attentes des professionnels en matière de services, d'accueil, d'infrastructures.
- Articuler l'accueil lié au tourisme d'affaires avec le pôle thermal et de loisirs aux abords du lac.

En termes d'activités économiques, le potentiel actuel est confirmé et renforcé par un dispositif réglementaire. Un zonage et règlement adaptés permettent de conforter les secteurs d'activités économiques existants au sein de l'espace urbain notamment à travers la création de la zone UAE, spécialement dédiée aux activités économiques.

De plus, des linéaires commerciaux sont inscrits le long des principaux axes commerciaux de la ville, afin de maintenir et conforter cette vocation.



# Justification des OAP

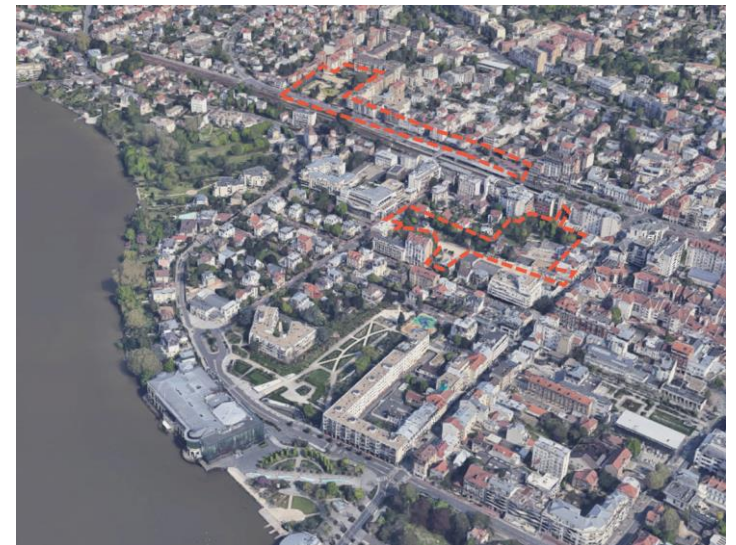
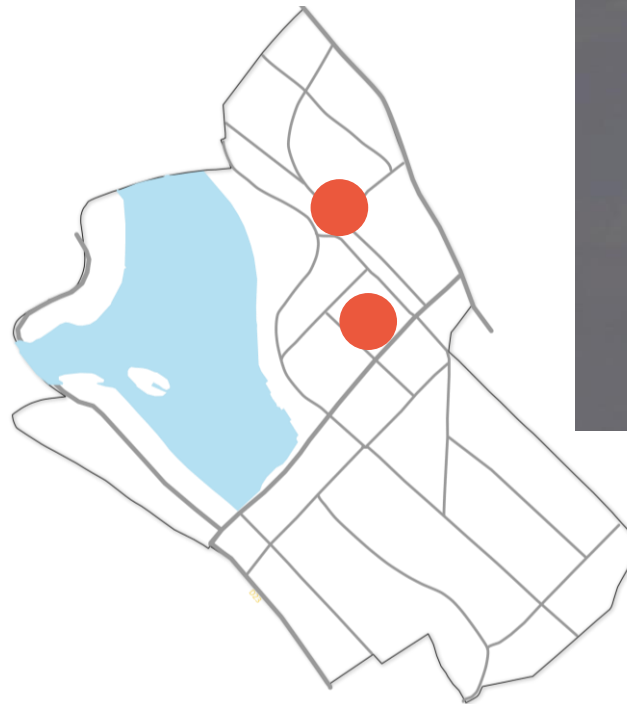
Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

## 2 OAP sectorielles :

- Cœur de Ville
- De la place Mistinguett au square Jean Mermoz

## 1 OAP thématique :

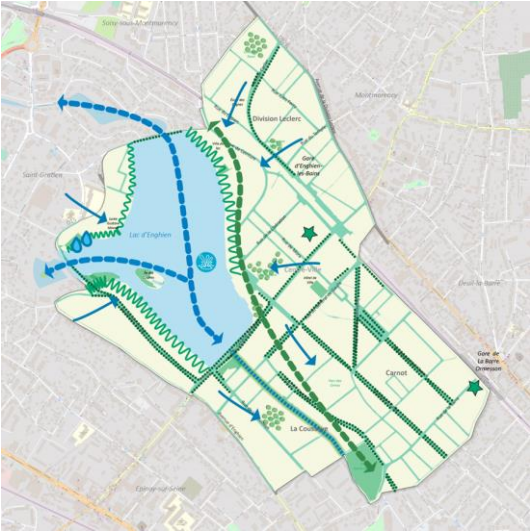
- Ville d'eau et de verdure





# 1. L'OAP thématique

- L'OAP TRAME VERTE et BLEUE : « Ville d'eau et de verdure »

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser la présence du lac</li> <li>- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.</li> <li>- Protéger les sols de l'imperméabilisation</li> <li>- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.</li> <li>- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.</li> <li>- Protéger le lac et ses abords.</li> <li>- Développer la trame bleue.</li> <li>- Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.</li> <li>- Faire de la ville une collectivité durable exemplaire et résiliente face au changement climatique.</li> </ul>	<p><b>Principes de l'OAP :</b>            Dans le prolongement de l'attention dans le PADD, de faire d'Enghien-Bains une ville d'eau et de verdure, l'OAP thématique vise notamment à préserver et à renforcer les composantes de la trame verte et bleue en confortant la place du végétal dans l'espace public et privé.</p> <p><b>Justification de l'OAP :</b>            Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer les ambitions en matière de préservation du lac et le développement d'une ville verte et jardinée. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore le repérage des linéaires d'arbres.</p> 





## 2. Les OAP sectorielles

### L'OAP Cœur de ville

#### Orientations du PADD

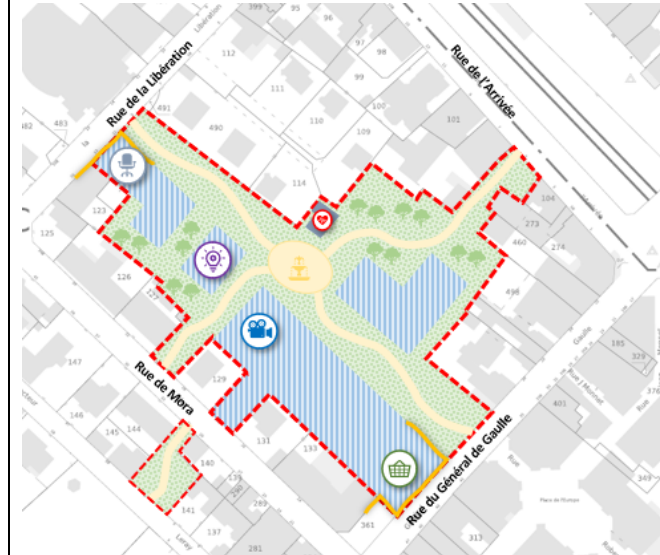
##### AXE 1 :

- Développer la vocation culturelle de la « *Ville créative* ».
- Entretien des liens étroits entre numérique et culture.
- Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités dans la commune.
- Stimuler le cœur de ville, attirer les touristes pour développer le commerce de centre-ville.
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Enghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.

##### AXE 2 :

- Protéger les sols de l'imperméabilisation
- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.
- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.
- Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville.
- Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.
- Faire de la ville une collectivité durable exemplaire et résiliente face aux changements climatiques.
- Promouvoir un projet de territoire favorable à la santé.

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation



##### Principes de l'OAP :

- Réaliser de nouvelles constructions à l'architecture très qualitative. Veiller à maîtriser les gabarits afin d'assurer une bonne insertion dans leur environnement
- Aménager un quartier vert et animé
- Accueillir une programmation mixte et variée permettant de renforcer l'attractivité et la vie du cœur de ville

##### Justification de l'OAP :

Cette OAP permet d'encadrer l'aménagement d'un secteur stratégique de la ville, en plein cœur de ville, à l'interface entre le centre-ville, la gare, le lac...Il est ainsi primordial pour la





Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>AXE 3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- S'inscrire dans une logique d'exigence de qualité urbaine et paysagère dans le respect de l'identité du territoire.</li><li>- Agir sur les espaces publics pour structurer la ville et offrir des lieux de vie de qualité</li><li>- Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.</li><li>- Renforcer les possibilités de parcours résidentiels.</li><li>- Être attentif à la qualité des logements</li></ul>	<p>commune d'afficher les grandes orientations et invariants pour l'aménagement et la revalorisation de ce secteur.</p> <p>L'OAP fixe des orientations générales de programmation (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux) de logements, d'activités, de commerces, d'équipements, d'accès et de composition urbaine afin de permettre la meilleure intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.</p> <p>Surtout, la préservation et l'aménagement d'espaces verts et publics généreux devra être respectée.</p>



## L'OAP Gare (square Jean Mermoz / place Alexandre 1er)

### Orientations du PADD

#### AXE 1 :

- Stimuler le cœur de ville, attirer les touristes pour développer le commerce de centre-ville.
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Enghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.

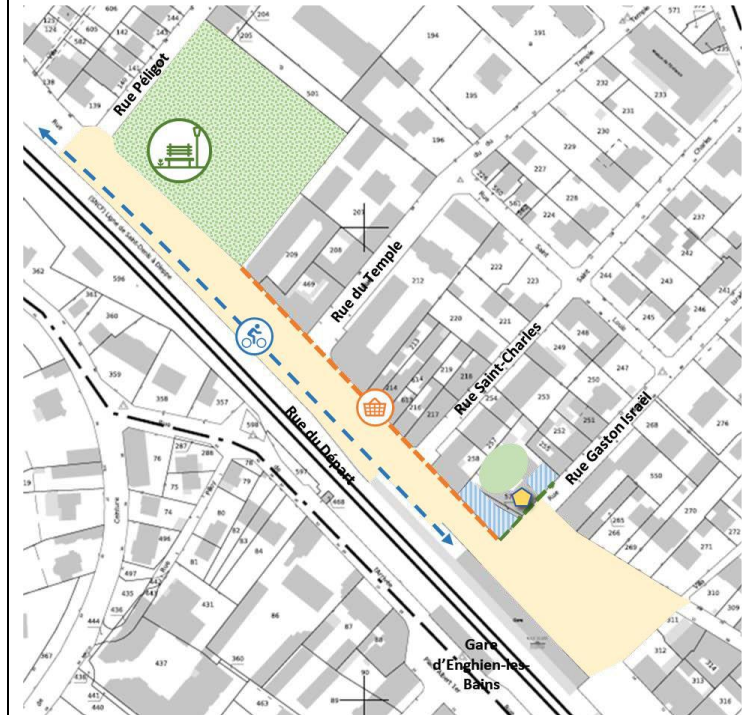
#### AXE 2 :

- Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.
- Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville.
- Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.
- Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.

#### AXE 3 :

- Agir sur les espaces publics pour structurer la ville et offrir des lieux de vie de qualité.
- Faciliter et optimiser les déplacements de chacun dans la ville.
- Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants.
- S'inscrire dans une logique d'exigence de qualité urbaine et paysagère dans le respect de l'identité du territoire.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



#### Principes de l'OAP :

- Repenser les abords de la gare pour créer des espaces qualitatifs et agréables pour tous
- Redynamiser le commerce
- Requalifier l'angle de la rue du Départ et rue Gaston Israel



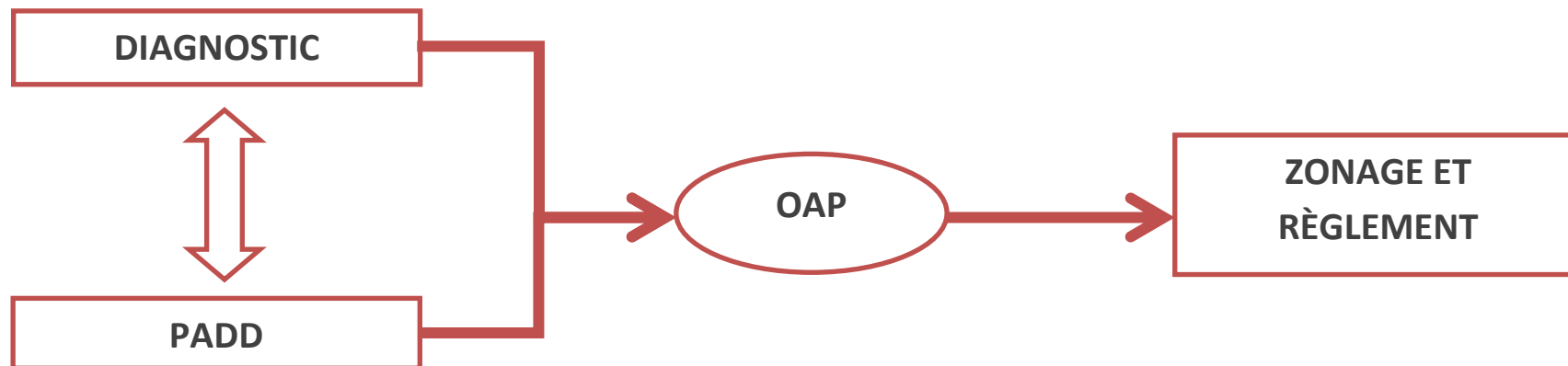
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p><b><u>Justification de l'OAP :</u></b> Cette OAP vise à encadrer la requalification du front urbain en rive nord des voies ferrées, entre la place Mistinguett et le square Mermoz. Il s'agit principalement de réaménager des espaces publics qualitatifs, un front urbain bâti de qualité, un square plus adapté aux besoins des habitants et plus vert.</p>



# Justification de la délimitation des zones et du règlement

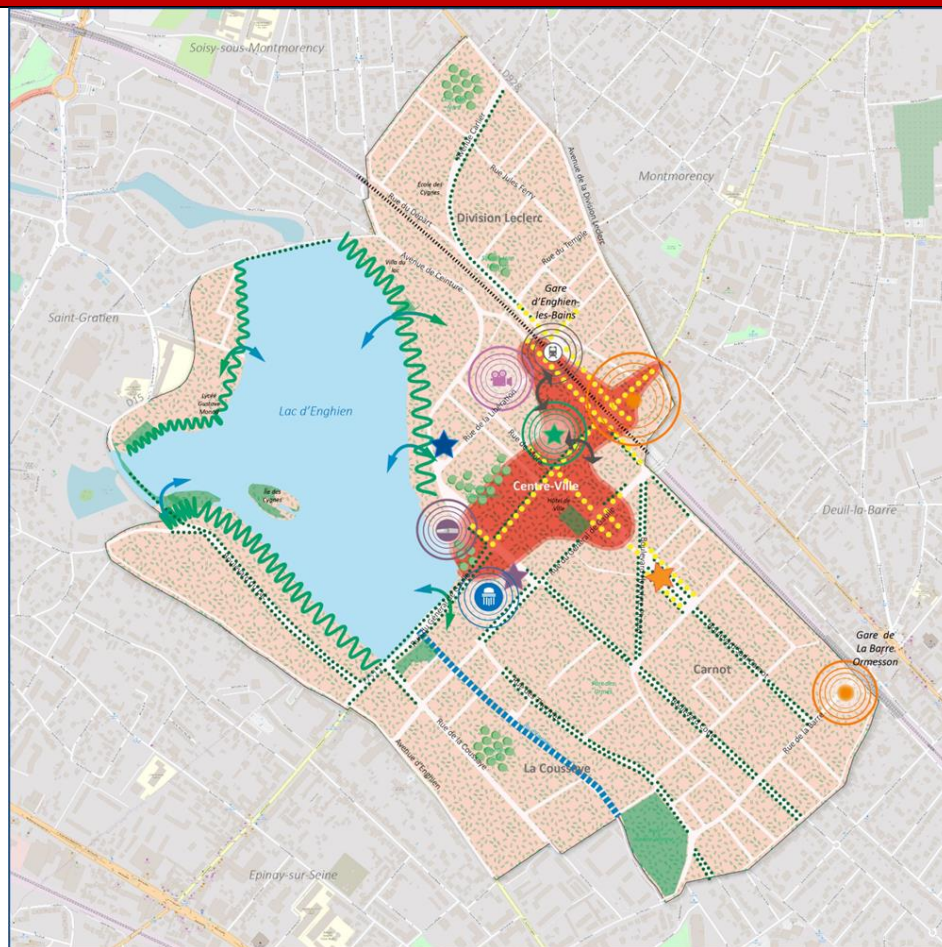
## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol 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.

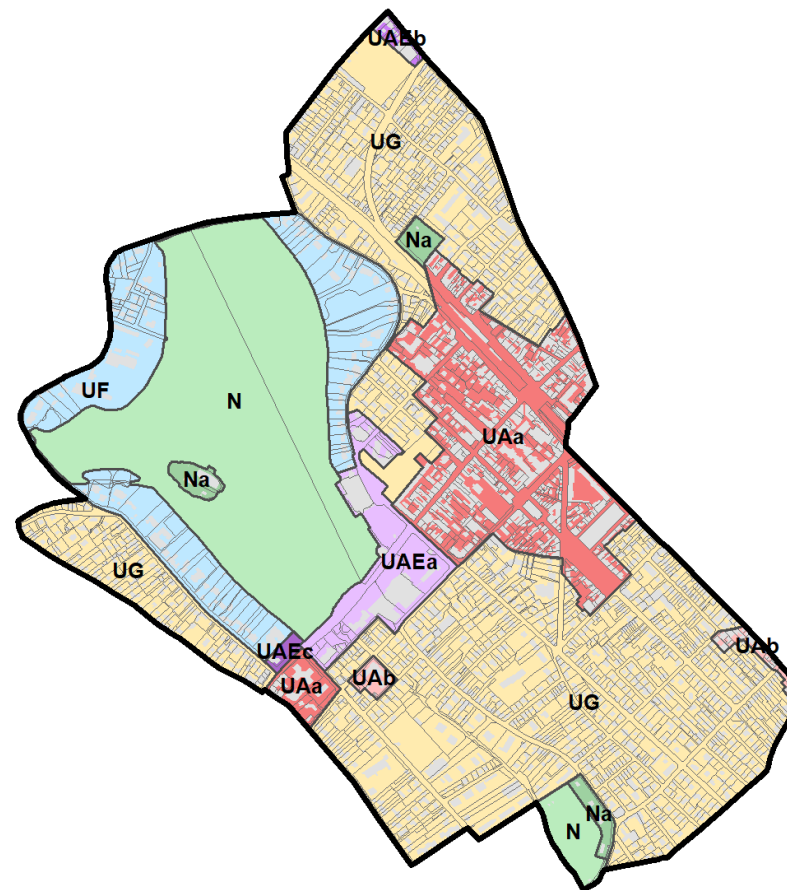




## La carte de synthèse du PADD



## Plan de zonage





Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

2 types de **zones urbaines** :

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

2 types de **zones naturelles** :

- Les zones naturelles strictes : N
- Les zones naturelles aménagées : Na



## **2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU**

### **Les principales modifications de zonage :**

Le zonage n'a que peu évolué entre le document actuellement applicable et le projet de PLU révisé :

- Reclassement d'une partie des sous-secteurs UAb et UAc (extensions du centre-ville) en **zone UG pavillonnaire**, afin de mieux préserver ce tissu et ses formes urbaines.

Ajustements à la marge de limites de zones (UA/UG, UF/UG...)

Ces évolutions répondent directement aux deux orientations suivantes inscrites dans le PADD :

- *Préserver les ensembles pavillonnaires avec des évolutions mesurées.*
- *Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.*

- **Création d'une zone UAE** dédiée aux activités économiques et touristiques aux abords du lac et le long de l'av. du Général Leclerc.

Cette évolution répond directement aux orientations suivantes inscrites dans le PADD :

- *Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités dans la commune.*
- *Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour des activités compatibles avec l'habitat et qui participent à la mixité fonctionnelle.*

- Classement du **square Mermoz en zone Na**.

Cette évolution répond directement aux orientations suivantes inscrites dans le PADD :

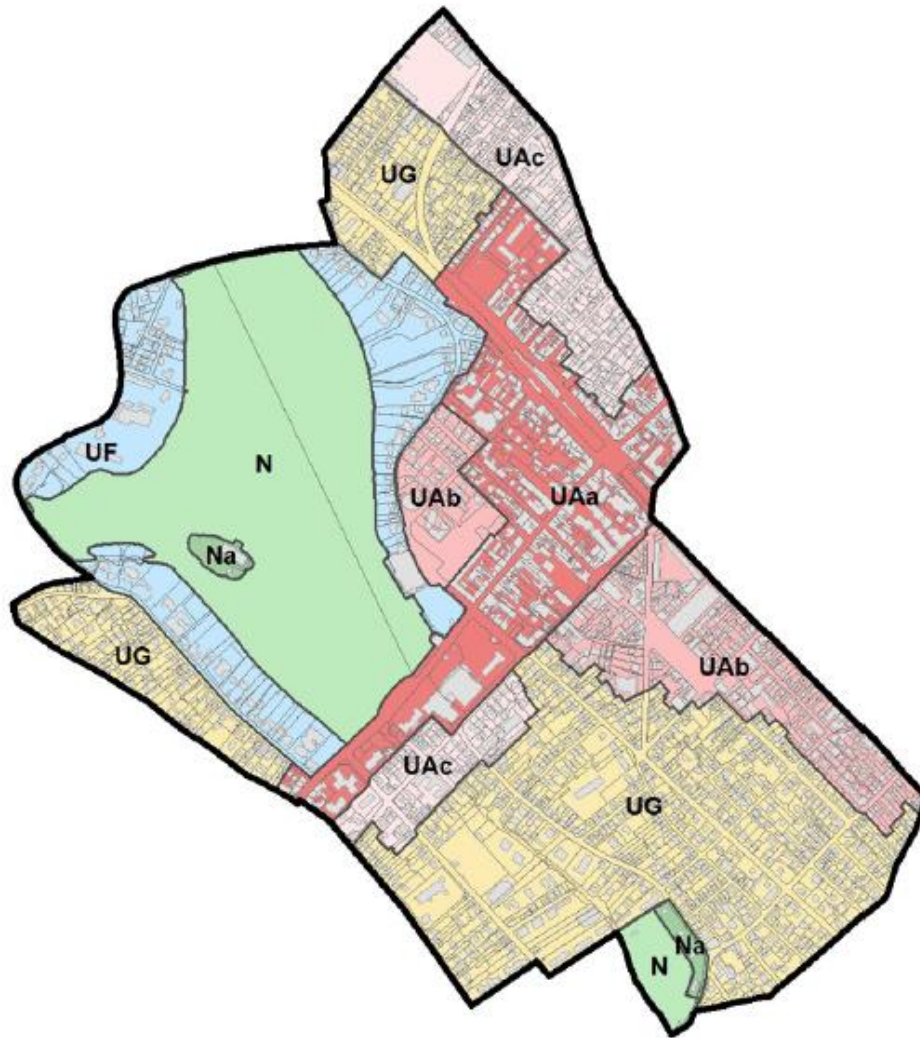
Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés

- *Poursuivre la politique en faveur de la plantation des arbres le long des rues et espaces publics de la ville.*
- *Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.*
- *Poursuivre les actions en faveur d'aménagements paysagers et qualitatifs des espaces publics.*
- *Conserver le réseau de parcs, squares et cœurs d'îlots végétalisés.*

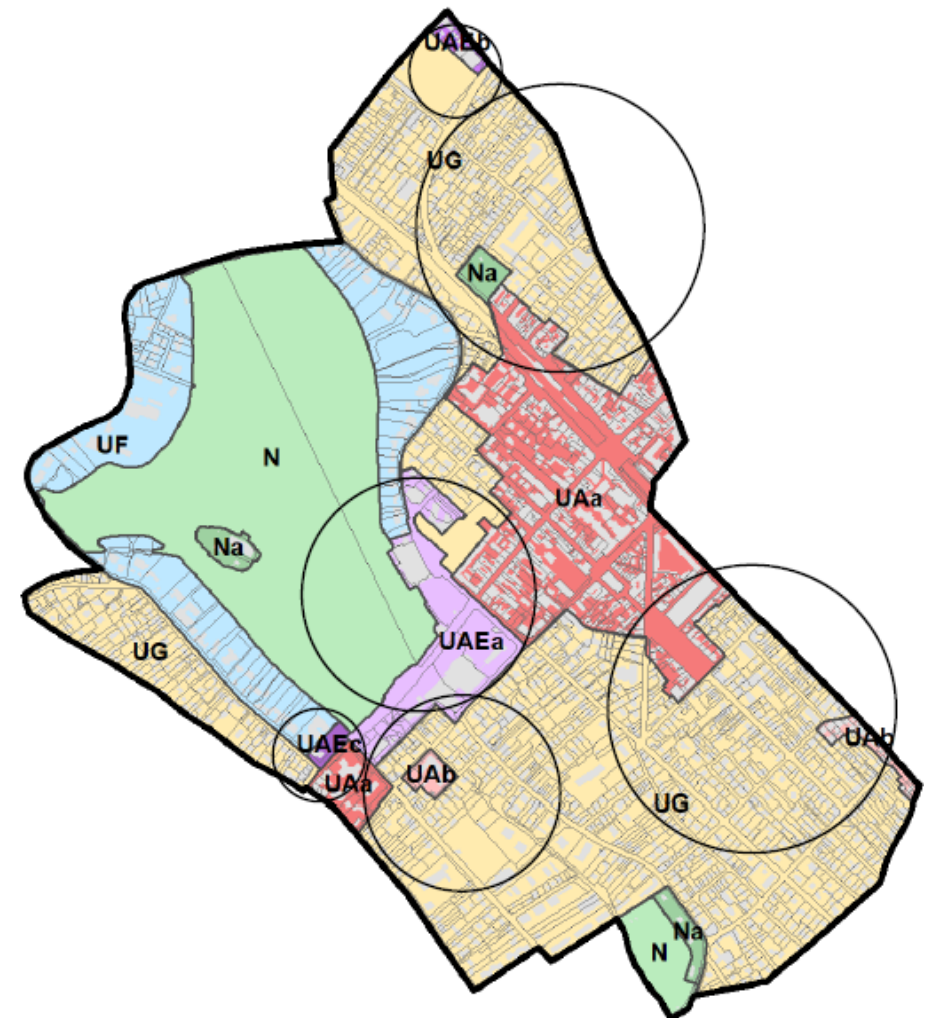




Le plan de zonage du PLU actuel



Le plan de zonage révisé







## Récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

Aide à la lecture : 0,61 ha de zone UAa au PLU actuel a basculé en zone Na au projet de PLU

		PROJET DE PLU								
		UAa	UAb	UF	UG	UAEa	UAEb	UAEc	N	Na
PLU ACTUEL	UAa	18,11			3,75	4,33		0,77		0,61
	UAb	5,73	0,68		10,42	1,2				
	UAc	0,86	0,54		13,84		0,55			
	UF			18,12	1,11	1,11		0,28		
	UG				56,2					
	N								36,19	
	Na									1,38

	PLU actuel	PLU révisé	Évolution
<b>Zones naturelles strictes</b>	36,19 ha	36,19 ha	0 ha
<b>Zones naturelles aménagées</b>	1,38 ha	2 ha	0,62 ha
<b>Zones urbaines à vocation d'habitat</b>	137,57 ha	130 ha	-7,57 ha
<b>Zone urbaine à vocation d'activité</b>	0 ha	7,57 ha	+7,57 ha





### 3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

La révision du PLU a été prescrite le 11 février 2021. Le contenu modernisé du PLU, notamment le règlement, s'impose à la suite du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

#### ➤ Les protections paysagères et environnementales

PADD	Règlement	Justifications
<p><b>Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.</b></p> <p>Garantir la conservation de jardins en cœur d'îlots 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>Générer une palette végétale favorable à la biodiversité.</p> <p><b>Protéger les sols de l'imperméabilisation</b></p> <p>Renforcer les exigences en matière de pleine-terre.</p> <p><b>Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.</b></p> <p>Protéger la ressource en eau et préserver</p>	<p><b><u>Biodiversité en milieu urbain</u></b></p> <p>Protection des jardins privés et espaces verts publics à travers les espaces paysagers protégés (4 catégories).</p> <p>Imposition d'une part minimale de pleine terre par zone, ajustée en fonction des densités et caractéristiques urbaines des zones.</p> <p><b><u>Protection des arbres</u></b></p> <p>Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.</p> <p>Une liste d'espèces indigènes, et invasives est annexée au règlement.</p> <p><i>+ voir la partie « les dispositions graphiques » pour la protection des alignements d'arbres.</i></p>	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP trame verte et bleue sur la protection des espaces verts du territoire, des plantations, la diversité végétale propice à la biodiversité locale.</p> <p><b><i>Évolution par rapport au PLU actuel : les exigences de pleine terre ont été renforcées, de même que les conditions de plantation. La liste des espèces invasives et indigène a été étoffée et mise à jour en lien avec le contexte de réchauffement climatique.</i></b></p>



PADD	Règlement	Justifications
<p>le gisement hydrominéral.</p> <p>Préserver les zones humides.</p> <p>Veiller à la bonne application du schéma directeur d'assainissement.</p> <p><b>Protéger le lac et ses abords.</b></p> <p>Prendre en compte les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engbien-Vieille Mer qui vise à « rendre des espaces à l'eau dans le territoire ».</p>		

➤ **L'aspect extérieur des constructions**

PADD	Règlement	Justifications
<p>Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Engbien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.</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>Le règlement de l'aspect extérieur des constructions traite des éléments suivants :</p> <p><b><u>L'insertion des éléments techniques</u></b> : insertion des blocs de climatisation, pompes à chaleur,</p> <p><b><u>Clôtures</u></b> : hauteur des clôtures, aspect, végétalisation, traitement des clôtures sur rue, en limites séparatives, au sein des espaces paysagers protégés.</p>	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD sur la protection du patrimoine et de l'architecture engbiennoise. Ces règles sont volontairement peu étoffées dans la mesure où la commune dispose d'une AVAP, qui est une servitude qui s'impose au PLU et est beaucoup plus stricte et détaillée.</p>



➤ La desserte par les réseaux

PADD	Règlement	Justifications
<p>Mettre le numérique au service de tous.</p> <p>Maintenir un haut niveau de service dans tous les domaines du quotidien</p>	<p><b>Conditions de desserte des terrains</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles relatives aux accès sur les voies publiques</li> <li>- Règles relatives à la desserte de la parcelle</li> <li>- Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions</li> </ul> <p><b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alimentation en eau potable</li> <li>- Assainissement eaux usées, eaux pluviales</li> <li>- Déchets,</li> <li>- Desserte téléphonique, Fibre optique, électrique, Télédistribution et gaz</li> </ul>	<p>Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains vise trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, les conditions d'accès à l'intérieur des parcelles pour desservir les constructions et les espaces de stationnement. L'objectif est de garantir la desserte des terrains, dans de bonnes conditions de sécurité.</p> <p>Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur, notamment le SAGE Croult Enghien Vieille Mer. Par ailleurs, des règles concernant les réseaux d'énergie et de communication ont été fixées.</p> <p><b>Évolution par rapport au PLU actuel :</b> adaptation de la règle au SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer.</p>



➤ **Le stationnement**

PADD	Règlement	Justifications
<p><b>Faciliter et optimiser les déplacements de chacun dans la ville.</b></p> <p>Favoriser le développement des mobilités douces en assurant des conditions favorables aux déplacements cyclables et piétons.</p>	<p><b><u>Dimensionnement des places et des voies d'accès, aires de dégagement</u></b>            Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Longueur : 5 mètres ;</li> <li>• Largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;</li> <li>• Dégagement : 6 x 2,50 mètres.</li> </ul> <p><b><u>Nombre de places véhicules individuels motorisés et vélos par destination de construction</u></b>            Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est édicté en fonction des destinations des constructions, en lien avec les prescriptions du PDUIF.</p>	<p>Le règlement concernant le dimensionnement des places de stationnement a été édicté de manière à garantir de bonnes conditions de stationnement aux véhicules, en dehors de l'espace public.</p> <p>Les règles quantitatives par destination respectent les prescriptions du PDUIF.</p> <p><b><i>Évolution par rapport au PLU actuel : adaptation du règlement au PDUIF et aux sous-destinations des constructions permises par le code de l'urbanisme.</i></b></p>



➤ **La performance énergétique et environnementale**

PADD	Règlement	Justifications
<p>Œuvrer en faveur des économies d'énergie.</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>Favoriser la sobriété carbone et énergétique des logements.</p> <p>Promouvoir les écoconstructions.</p>	<p>Les constructions devront 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;</li> <li>- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;</li> <li>- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;</li> <li>- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul> <p>En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).</p>	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD en matière de performance énergétique.</p>



➤ **Les règles spécifiques transversales**

PADD	Règlement	Justifications
<p><b>Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.</b></p> <p>Préserver les ensembles pavillonnaires avec des évolutions mesurées.</p> <p><b>Être attentif à la qualité des logements.</b></p> <p>Limiter le morcellement des logements existants.</p> <p><b>Conforter le bon niveau d'équipements et poursuivre les actions permettant d'adapter et d'anticiper la réponse aux besoins des habitants de tous âges.</b></p> <p>Poursuivre le renouvellement, l'entretien et la modernisation du parc d'équipements communaux.</p>	<p><b><u>Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives :</u></b></p> <p>Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.</p> <p><b><u>Taille minimale des logements</u></b></p> <p>Toute construction* destinée à l'habitation comportant plus de 2 logements est autorisée à condition qu'au moins 50 % des logements aient une surface de plancher* moyenne minimale de 70 m<sup>2</sup> (parties communes incluses), hors hébergement* et logements sociaux.</p> <p><b><u>Règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent disposer de souplesses d'implantation (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions existantes sur un même terrain), de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti, d'emprise au sol.</p>	<p>Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » des constructions existantes et leur permettent d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Une souplesse d'implantation est octroyée aux constructions existantes qui ne respecteraient pas les implantations édictées par le présent règlement.</p> <p>Une <b>taille minimale de logements</b> est imposée dans certains cas pour garantir la réalisation de logements confortables, et éviter le morcellement des constructions en tout petit logements.</p> <p>Cette règle permet de traduire les objectifs du PADD en matière de maintien et de développement des <b>équipements d'intérêt collectif</b>.</p>





## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone UA

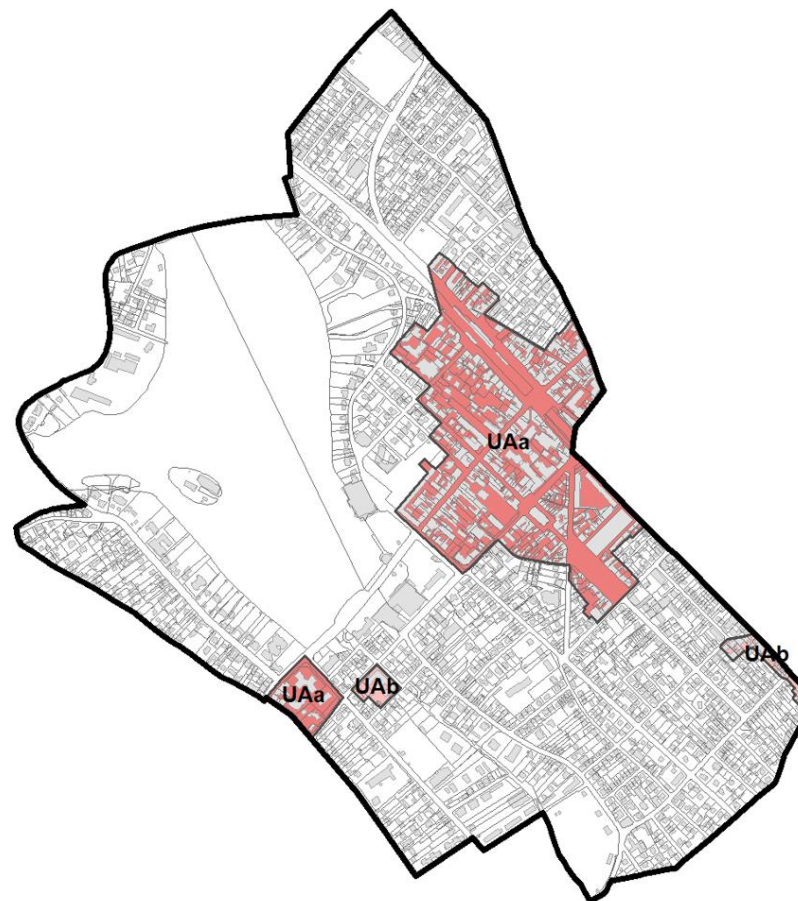
La zone UA correspond aux secteurs centraux de la commune, c'est-à-dire l'hypercentre, mais également les thermes et leurs abords, ainsi que les abords des gares.

La zone UA est découpée en deux secteurs, différenciés par leur caractère central :

- UAa, correspondant au centre-ville d'Enghien-les-Bains et le secteur touristique, où la densité est plus forte ;
- UAb, dans le prolongement du centre-ville et aux caractéristiques similaires, mais à la densité moins élevée ;

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UA comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 et 2 présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans ces OAP.













Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement		X	
Hébergement		X	
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



Règles	UA – Secteurs centraux		Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l' <b>alignement*</b> des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction	Reprise de la règle existante.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions s'implanteront <b>au moins sur l'une des deux limites séparatives</b> aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée). Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (L = H/2), avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 mètres</b> si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>2,50 mètres</b> si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul>	Reprise de la règle existante.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>2 mètres</b> si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UAa, il n'est pas fixé de règle</b></p>	Reprise de la règle existante.
Hauteur maxi des constructions		<p><b><u>Dans le secteur UAa :</u></b></p> <p><b>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>18 mètres au faitage*</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>- <b>12 mètres à l'acrotère*</b> en cas de toiture terrasse ou au faitage* en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul> <p>Lorsque le terrain est contigu en limite séparative latérale sur rue à une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur plafond, la nouvelle construction peut dépasser la hauteur plafond et venir s'adosser au niveau de la construction voisine sans dépasser sa hauteur à l'égout d'une part et sa hauteur de faitage d'autre part.</p> <p>Dans le cas où la construction située sur la limite séparative latérale opposée est plus basse la nouvelle construction pour, s'élever de 3 mètres au maximum au-delà de la hauteur plafond sur cette limite. Une</p>	Les hauteurs maximales autorisées au sein de la zone UA sont réduites afin qu'elles s'inscrivent davantage en cohérence avec les hauteurs constatées au sein du centre-ville. Cependant, une règle d'épannelage des constructions est introduite afin de permettre à certaines futures constructions, qui seraient implantées au sein de dents creuses et mitoyennes de constructions existantes plus hautes, de disposer d'une hauteur supérieure tout en respectant un épannelage des constructions. Cette souplesse permet également d'encourager la mutabilité des dents creuses et la densification du tissu urbain.



		<p>recherche de qualité architecturale et d'insertion urbaine permet de déroger à cette règle sans dépasser en aucun cas les hauteurs de la construction voisine la plus haute.</p> <p><b><u>Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement :</u></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.</p> <p><b><u>Dans le secteur UAb :</u></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>- 15 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>- 12 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul>	<p>De même, la hauteur pour les attiques n'est plus spécifique. Ils sont désormais considérés au même titre que les toitures terrasse.</p>												
<p>Emprise au sol maxi</p>		<p><b>Dans le secteur UAa</b>, l'emprise au sol n'excédera <b>80%</b> de la superficie de l'unité foncière et peut être portée à <b>100%</b> pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif  <i>Dans le secteur d'OAP n°1 il n'est pas fixé de règle</i></p> <p><b>Dans le secteur UAb</b>, l'emprise au sol n'excédera pas <b>60%</b> de la superficie de l'unité foncière et peut être portée à <b>100%</b> pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Reprise de la règle existante.</p>												
<p>Espaces verts mini de pleine terre</p>		<p>Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>15 %</b> de l'unité foncière.</p> <p>Ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique :</p> <table border="1" data-bbox="548 1149 1630 1332"> <thead> <tr> <th>Type de surface</th> <th>Description</th> <th>Valeur écologique</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td> <td>Pleine terre végétalisée et plantée</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Type de surface	Description	Valeur écologique	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1	<p>Introduction d'une règle de pleine terre</p> <p>Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, tout en prenant en compte le caractère contraint des terrains, souvent très exigus dans ce secteur.</p>
Type de surface	Description	Valeur écologique													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8													
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1													



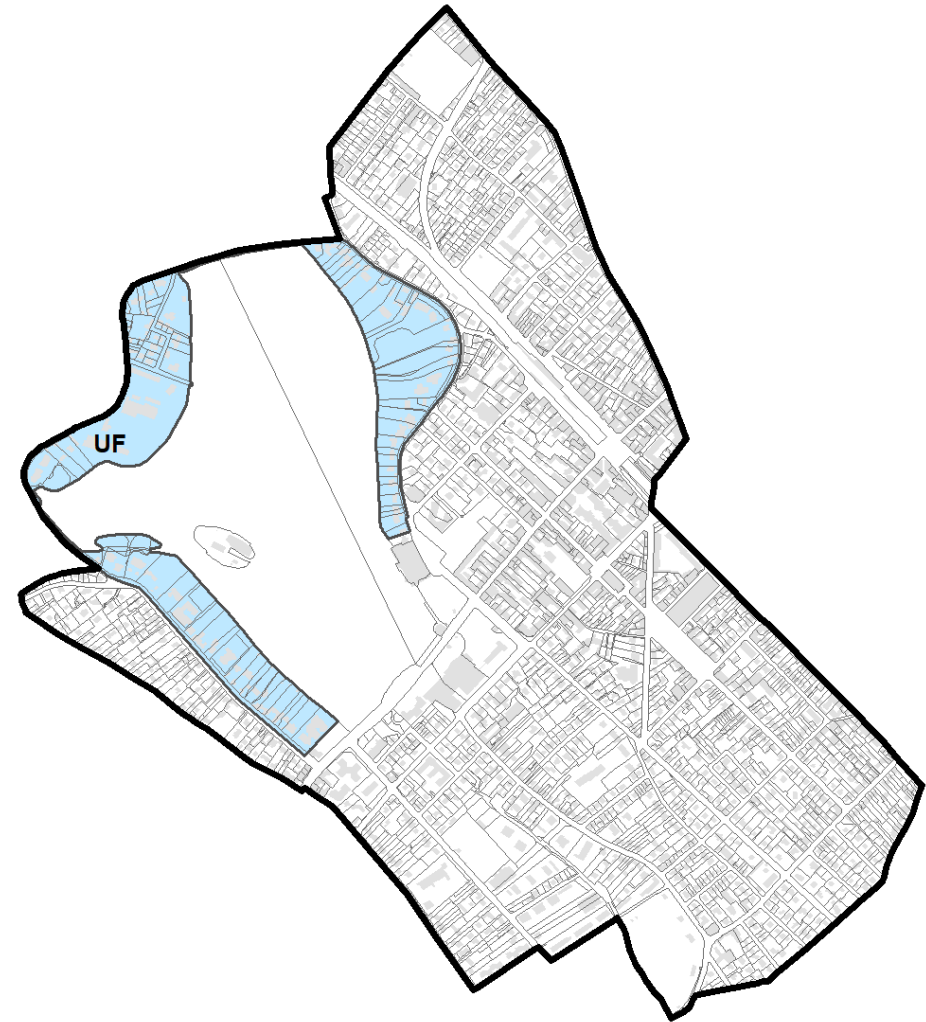
		<p>Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, aux services publics ou d'intérêt collectif, <b>il n'est pas fixé de règle.</b></p> <p>Dans le secteur de l'OAP°1 les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>45 %</b> de la superficie de l'OAP.</p>	
--	--	--	--



## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone UF






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.






Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement		X	
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail.
Restauration			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination de restauration.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'hôtel.
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



Règles		UF – Abords du lac	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>Les constructions s’implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soit à l’alignement</b> des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade;</li> <li>- <b>soit en retrait</b> de l’alignement d’au moins <b>6 mètres</b> par rapport aux voies et emprises publiques.</li> </ul>	Reprise de la règle existante.
Par rapport aux limites séparatives		<p><b>8 mètres</b> si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</p> <p><b>5 mètres</b> si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse</p>	Reprise de la règle existante.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>Les constructions et l’extension des constructions existantes pourront s’implanter <b>sur l’une des deux limites séparatives</b> aboutissant à l’espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade de l’un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>4 mètres</b> si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d’accès.</li> </ul>	Reprise de la règle existante, avec suppression du rapport à la hauteur, qui ne présentait pas d’utilité réglementaire.
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>13 mètres au faîtage</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>- <b>13 mètres à l’acrotère en cas de dernier étage en retrait</b> de 1,5 mètre minimum par rapport à l’espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>- <b>10 mètres à l’acrotère</b> en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul>	Reprise de la règle existante.
Emprise au sol maxi		L’emprise au sol des constructions n’excédera pas <b>20 %</b> de la superficie de l’unité foncière	Reprise de la règle existante.



<p>Espaces verts mini de pleine terre</p>		<p>Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>65 %</b> de l'unité foncière.</p> <p>Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de <b>15 %</b> de la superficie de l'unité foncière au maximum :</p> <table border="1" data-bbox="674 376 1704 587"><thead><tr><th>Type de surface</th><th>Description</th><th>Valeur écologique</th></tr></thead><tbody><tr><td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td><td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td><td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td><td>0,8</td></tr><tr><td>Espace en pleine terre</td><td>Pleine terre végétalisée et plantée</td><td>1</td></tr></tbody></table>	Type de surface	Description	Valeur écologique	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1	<p>Introduction d'une règle de pleine terre</p> <p>Augmentation des exigences en matière d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de préservation des espaces de jardin et cœurs d'îlot verts.</p>
Type de surface	Description	Valeur écologique													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8													
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1													





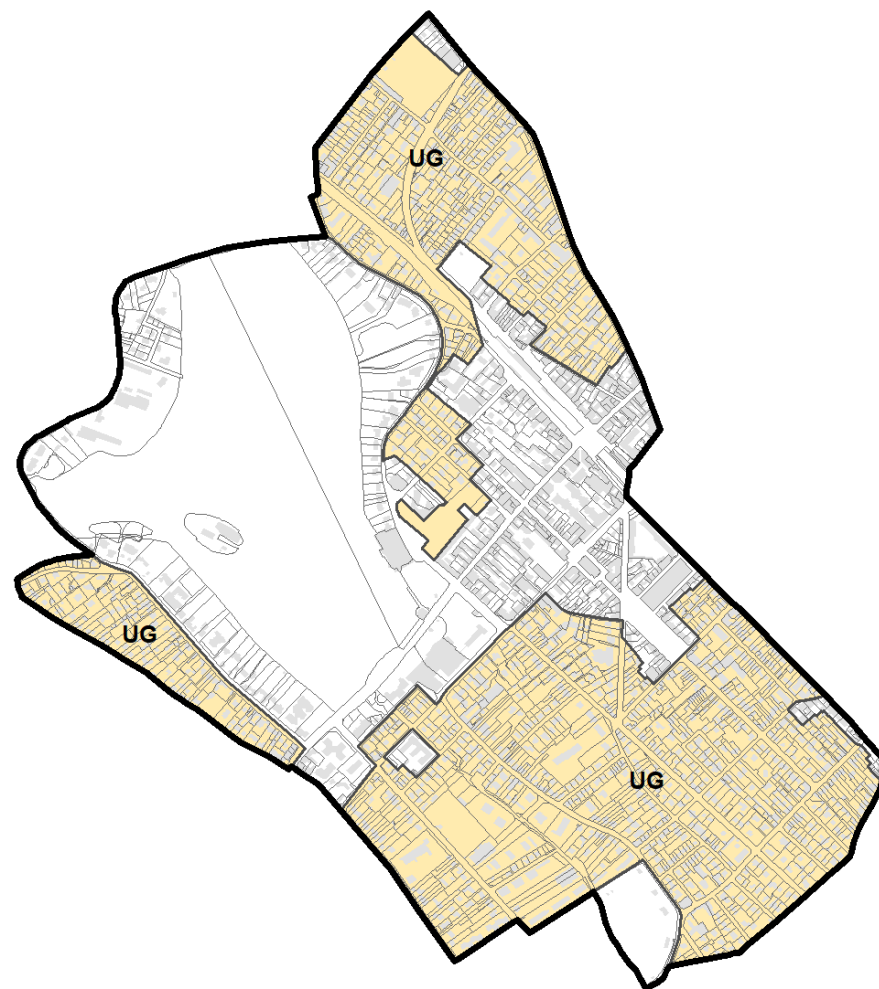
## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone UG

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).





Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.







Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement		X	
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail.
Restauration			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination de restauration.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'hôtel.
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



Règles		UG – Quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'<b>alignement</b> des voies ou emprises publiques sur tout ou partie de la façade ;</li> <li>- soit <b>en retrait</b> de l'alignement d'au moins <b>6 mètres</b> par rapport aux voies et emprises publiques.</li> </ul>	Reprise de la règle existante et suppression de la bande de constructibilité de 25 m, qui s'est avérée inutile à l'application du PLU, dans la mesure où beaucoup de terrains ne disposent pas de la profondeur suffisante et les fonds de jardins sont le plus souvent protégés par des espaces paysagers protégés.
Par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions et l'extension des constructions existantes pourront <b>s'implanter sur l'une des deux limites séparatives</b> aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>6 mètres</b> si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>3 mètres</b> si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.</li> </ul>	Reprise de la règle existante, avec suppression du rapport à la hauteur, qui ne présentait pas d'utilité réglementaire.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>4 mètres</b> si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul>	Reprise de la règle existante.
Hauteur maxi des constructions		<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>13 mètres au faîtage</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>- <b>13 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait</b> de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>- <b>10 mètres à l'acrotère</b> en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul>	Reprise de la règle existante



<p><b>Emprise au sol maxi</b></p>		<p>L'emprise au sol des constructions n'excédera pas <b>35 %</b> de la superficie de l'unité foncière</p>	<p>Réduction de l'emprise au sol maximale autorisée de 50 % à 35 % de la superficie de l'unité foncière, pour correspondre davantage aux emprises moyennes réelles observées sur la zone (environ 28 %), préserver les gabarits pavillonnaires tout en permettant les évolutions de l'existant.</p>												
<p><b>Espaces verts mini de pleine terre</b></p>		<p>Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>50 %</b> de l'unité foncière.</p> <p>Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de <b>15 %</b> de la superficie de l'unité foncière au maximum :</p> <table border="1" data-bbox="701 743 1742 927"> <thead> <tr> <th>Type de surface</th> <th>Description</th> <th>Valeur écologique</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale d'<u>au moins 30 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale d'<u>au moins 70 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td> <td>Pleine terre végétalisée et plantée</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Type de surface	Description	Valeur écologique	Épaisseur de terre végétale d' <u>au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5	Épaisseur de terre végétale d' <u>au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1	<p>Augmentation des exigences en matière d'espaces verts de pleine terre, de 20 % à 35 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Introduction d'une règle d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'environnement.</p>
Type de surface	Description	Valeur écologique													
Épaisseur de terre végétale d' <u>au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5													
Épaisseur de terre végétale d' <u>au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8													
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1													



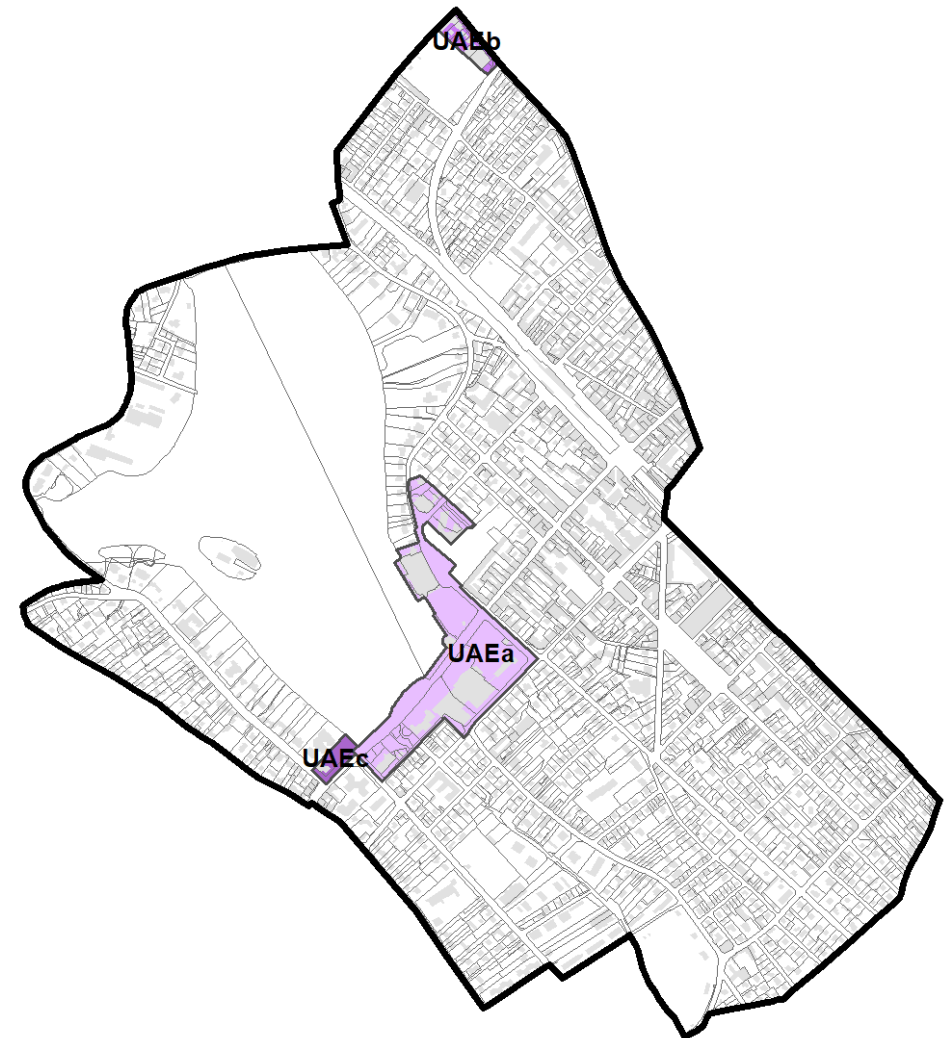
## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone UAE

La zone UAE correspond aux espaces principalement dédiés aux activités économiques, touristiques, hôtelières, commerciales, etc. Elle est créée dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU.

Elle comprend trois sous-secteurs :



- UAEa : secteur d'activités économiques aux abords du lac
- UAEb : secteur au nord de la commune dédié à l'activité commerciale
- UAEc : secteur en entrée de ville sud, aux abords du lac, à vocation hôtelière. Cette zone étant classée en zone UF au sein du PLU en vigueur, les règles de gabarit sont reprises pour le sous-secteur UAEc.








Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			




Règles		U3a Activités économiques	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		<p>Les constructions s’implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l’<b>alignement</b> des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade ;</li> <li>• Soit <b>en retrait de l’alignement</b> d’au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</li> </ul>	Reprise de la règle existante dans ces secteurs.
Par rapport aux limites séparatives		<p><b><u>Dans les secteurs UAEd et UAEd :</u></b></p> <p>Les constructions s’implanteront <b>sur la ou les limites séparatives ou en retrait.</b></p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction (<math>L = H/2</math>), avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- 2,50 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><b><u>Dans le secteur UAEd :</u></b></p> <p>Les constructions et l’extension des constructions existantes pourront s’implanter <b>sur l’une des deux limites séparatives</b> aboutissant à l’espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>Pour les terrains situés à l’angle de deux voies les constructions et l’extension des constructions existantes pourront s’implanter sur les deux limites séparatives aboutissant à l’espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>Les constructions devront être implantées <b>en retrait des autres limites.</b></p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>5 mètres</b> si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse</li> </ul>	Reprise de la règle existante dans ces secteurs, au sein de la zone UA pour les secteurs UAEd et b, et UF pour le sous-secteur UAEd en bord de lac.



<p><b>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</b></p>		<p><b><u>Dans les secteurs UAEd et UAEB :</u></b>          La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- 2 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul> <p><b><u>Dans le secteur UAEC :</u></b>          La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul>	<p>Reprise de la règle existante dans ces secteurs, au sein de la zone UA pour les secteurs UAE a et b, et UF pour le sous-secteur UAEC en bord de lac.</p>
<p><b>Hauteur maxi des constructions</b></p>		<p><b><u>Dans le secteur UAEd :</u></b>          La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>20 mètres au faîtage</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>• <b>20 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait</b> de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>• <b>16 mètres à l'acrotère</b> en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul> <p><b><u>Dans le secteur UAEB :</u></b>          La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres au faîtage</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>• <b>15 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait</b> de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>• <b>12 mètres à l'acrotère</b> en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul> <p><b><u>Dans le secteur UAEC :</u></b>          La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 mètres au faîtage</b> en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;</li> <li>• <b>13 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait</b> de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;</li> <li>• <b>10 mètres à l'acrotère</b> en cas de toiture terrasse ou au faîtage en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul>	<p>Reprise de la règle existante dans ces secteurs, au sein de la zone UA pour les secteurs UAE a et b, et UF pour le sous-secteur UAEC en bord de lac.</p> <p>Ces règles sont adaptées aux destinations dominantes de ces zones.</p>
<p><b>Emprise au sol maxi</b></p>		<p><b><u>Dans les secteurs UAEd et UAEB :</u></b>          L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas <b>80 %</b> de la superficie de l'unité foncière.          Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à <b>100 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>Reprise de la règle existante dans ces secteurs, au sein de la zone UA pour les secteurs UAE a et b,</p>





		<p><b><i>Dans le secteur UAEC :</i></b> L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas <b>20 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>et UF pour le sous-secteur UAEC en bord de lac.</p>												
<p><b>Espaces verts mini de pleine terre</b></p>		<p><b><i>Dans les secteurs UAECa et UAECb :</i></b> Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>15 %</b> de l'unité foncière. Ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées, moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique (<i>voir tableau ci-dessous</i>).</p> <p><b><i>Dans le secteur UAEC :</i></b> Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>50 %</b> de l'unité foncière. Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de <b>15 %</b> de la superficie de l'unité foncière au maximum :</p> <table border="1" data-bbox="701 742 1850 991"> <thead> <tr> <th>Type de surface</th> <th>Description</th> <th>Valeur écologique</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u>, sur dalle ou en toiture</td> <td>Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Espace en pleine terre</td> <td>Pleine terre végétalisée et plantée</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Type de surface	Description	Valeur écologique	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5	Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8	Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1	<p>Augmentation des exigences en matière d'espaces verts de pleine terre.</p> <p>Introduction d'une règle d'espaces perméables</p> <p>Ces règles ont été inscrites pour être plus vertueuses en matière d'environnement.</p>
Type de surface	Description	Valeur écologique													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5													
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8													
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1													

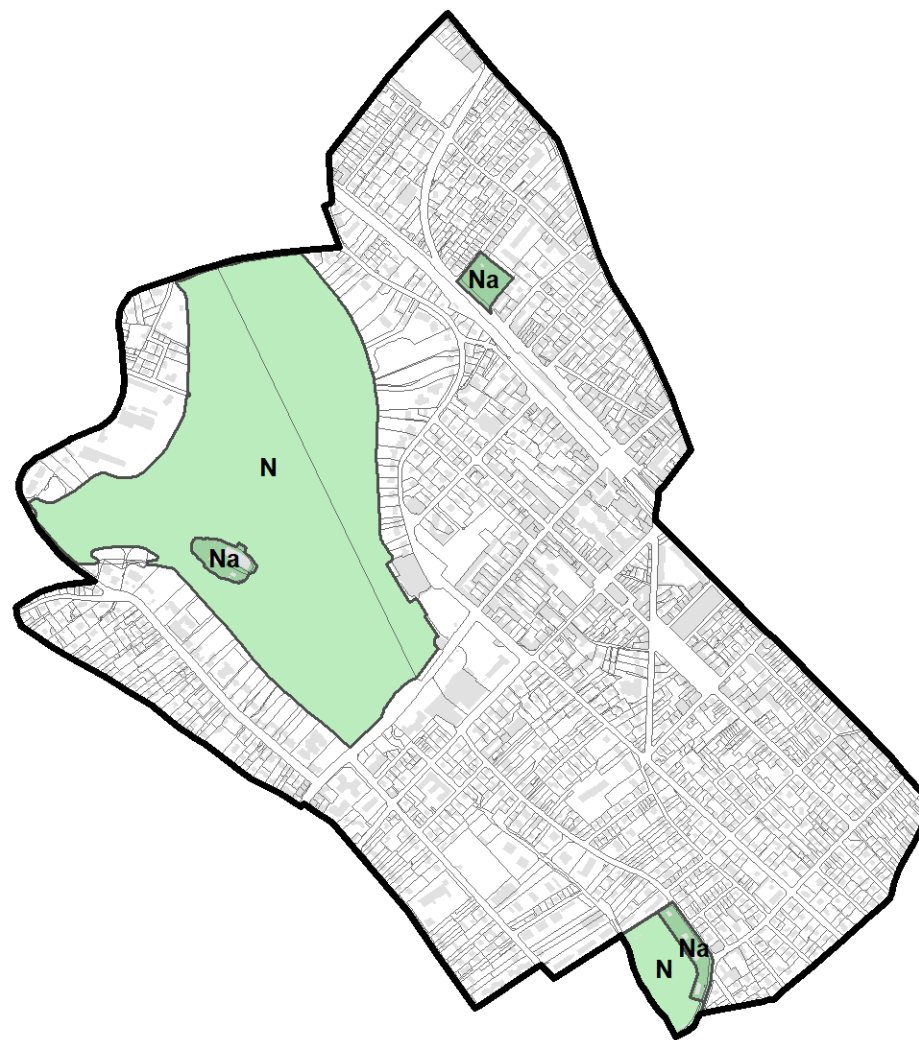


## Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

### ➤ La zone N

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels du lac d'Enghien-les-Bains et du parc Sainte Jeanne.







La zone N comprend un secteur Na qui intègre l'île des Cygnes et une partie des parcelles bâties le long de la rue des Thermes en bordure du parc Sainte Jeanne. Ce secteur se distingue de la zone N stricte par une autorisation de constructibilité, mais qui reste très limitée.





Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
<b>HABITATION</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées uniquement au sein de la zone <b>Na</b> , sous réserve qu'elles n'excèdent pas <b>20 %</b> de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et d'un aménagement paysager qualitatif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement au sein de la zone <b>Na</b> , sous réserve qu'il strictement nécessaire au bon fonctionnement des équipements publics, et qu'ils soient intégrés qualitativement dans leur environnement naturel.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs			Uniquement au sein de la zone <b>Na</b> , sont autorisés les équipements sportifs légers, de plein air, sous réserve d'un aménagement paysager qualitatif.
Autres équipements recevant du public	X		
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		



Règles		N naturelle et N ferme pédagogique	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques		Les constructions autorisées s’implanteront à l’alignement des voies, existantes ou futures, sur tout ou partie de la façade ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres	Aucune modification.
Par rapport aux limites séparatives		Les constructions autorisées s’implanteront en retrait des limites séparatives. Les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront au moins égales à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> si la façade comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>4 mètres</b> dans le cas contraire.</li> </ul>	Aucune modification.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété		Il n’est pas fixé de règle	Aucune modification.
Hauteur maxi des constructions		<b><u>Dans la zone N :</u></b> Il n’est pas fixé de règle.  <b><u>Dans le secteur Na :</u></b> La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10 mètres</b> au faîtage en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35°;</li> <li>- <b>7 mètres</b> à l’acrotère en cas de toiture terrasse.</li> </ul>	Aucune modification.
Emprise au sol maxi		<b><u>Dans la zone N :</u></b> Cette zone n’étant pas constructible, il n’est pas fixé de règle.  <b><u>Dans le secteur Na :</u></b> Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder <b>25 %</b> de la superficie de l’unité foncière.	Aucune modification.
Espaces verts mini de pleine terre		Les espaces en pleine terre représenteront au moins <b>75 %</b> de l’unité foncière.	Aucune modification.



## Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP « Ville d'eau et de verdure »
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP « Ville d'eau et de verdure »
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent des exemples en matière de traitement des espaces libres par des matériaux perméables.



## Les dispositions graphiques

### ➤ Les emplacements réservés

Pour répondre à ces objectifs, 13 emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune :

N°	Destination	Adresse postale	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'une promenade piétonne le long du lac	71 av. de Ceinture	AH 171	Enghien- les-Bains	2 812 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'un espace public paysager Presqu'île aux fleurs (régularisation domaniale)	28-30 Boulevard du Lac 81 bis Avenue de Ceinture	AH 250, 251, 291, 293, 297	Enghien- les-Bains	600 m <sup>2</sup>
3	Équipement culturel et/outouristique dans le cadre de la valorisation du patrimoine	26 bis Boulevard du lac	AH 9	Enghien- les-Bains	4 875 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'un espace public paysager (Régularisation domaniale)	24 Boulevard du lac	AH 233 (en partie)	Enghien- les-Bains	269 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'un espace public paysager (Régularisation domaniale)	72 rue du Général de Gaulle	AH 32 (en partie)	Enghien- les-Bains	104 m <sup>2</sup>
6	Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la place Foch	11 Place du M <sup>al</sup> Foch	AB 334, 520	Enghien- les-Bains	466 m <sup>2</sup>
7	Élargissement trottoir (Régularisation domaniale)	2 bis Rue de Malleville 24 Rue de Malleville 26 à 26 ter Rue de Malleville	AC 382, 384, 386, 388, 390 et 392	Enghien- les-Bains	627 m <sup>2</sup>
8	Élargissement de voirie rue de Balzac et réaménagement des espaces publics le long de la rue de la Barre	68-70-72 Rue de la Barre 4 rue de Balzac	AD 195, 196, 201, 202 (en partie)	Enghien- les-Bains	234 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'un espace public paysager	1 rue Jules Regnault	AE 166	Enghien- les-Bains	177 m <sup>2</sup>
10	Élargissement de voirie de 2 mètres en bordure de la rue de Malleville et de 8 mètres en bordure de l'avenue de Girardin Aménagement d'un espace public paysager	69 rue de Malleville 16 av. de Girardin	AE 83, 85, 86, 87 (en partie)	Enghien- les-Bains	660 m <sup>2</sup>
11	Extension du collège G. Pompidou	32 Rue de la Coussaye 158 Avenue d'Enghien	AE 107, 131	Enghien- les-Bains	619 m <sup>2</sup>
12	Espace vert public et structure d'accueil loisirs sans hébergement pour les enfants	1 rue de la Barre Place Edmond Taupin (parc Sainte Jeanne)	AE 230	Enghien- les-Bains	24 117 m <sup>2</sup>
13	Régularisation d'emprise domaniale et accès public à la médiathèque G. Sand	9 bis rue de Mora	AC 214 (en partie)	Enghien- les-Bains	6 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>					<b>35 570 m<sup>2</sup></b>



En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants

#### **Evolution par rapport au PLU en vigueur :**

Les emplacements réservés actuels suivants ont été supprimés car les opérations ont été réalisées :

1	Création d'une aire de jeux pour enfants et réaménagement du trottoir (Régularisation domaniale)	3 rue du Dr Leray	AC 166	Ville d'Enghien-les-Bains	813 m <sup>2</sup>
8	Réaménagement de l'entrée de Ville et réaménagement de l'espace public par élargissement du trottoir	70 Rue du G <sup>ral</sup> de Gaulle 70 bis Rue du G <sup>ral</sup> de Gaulle 72 Rue du G <sup>ral</sup> de Gaulle	AH 276, 275, 31 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	70 m <sup>2</sup>



11	Création d'un espace public pour la liaison entre les rues de Mora et du Dr Lerav	29/31 rue de Mora	AC 140 (en partie), 143	Ville d'Enghien-les-Bains	186 m <sup>2</sup>
16	Élargissement du trottoir	1 bis à 3 bis Boulevard Cotte	AC 471, 470, 250, 251, 252, 253 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	225 m <sup>2</sup>

Les emplacements réservés actuels suivants ont été supprimés car abandonnés :

26	Création d'un débouché des allées Vertes sur l'avenue de Girardin	9 rue de Curzay	AE 81	Ville d'Enghien-les-Bains	725 m <sup>2</sup>
----	---	-----------------	-------	---------------------------	--------------------

L'emplacement réservé actuel suivant a été élargi pour permettre la réalisation d'une placette :

18	Élargissement trottoir (Régularisation domaniale)	22 bis Rue de Malleville 24 Rue de Malleville 26 à 26 ter Rue de Malleville	AC 382, 384, 386, 388, 390 et 392	Ville d'Enghien-les-Bains	222 m <sup>2</sup>
----	---	---	-----------------------------------	---------------------------	--------------------





## ➤ Les linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat est interdit. Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont également interdites, ce afin de favoriser l'installation de commerces qui participent à l'animation de l'espace public et la vie du centre-ville.

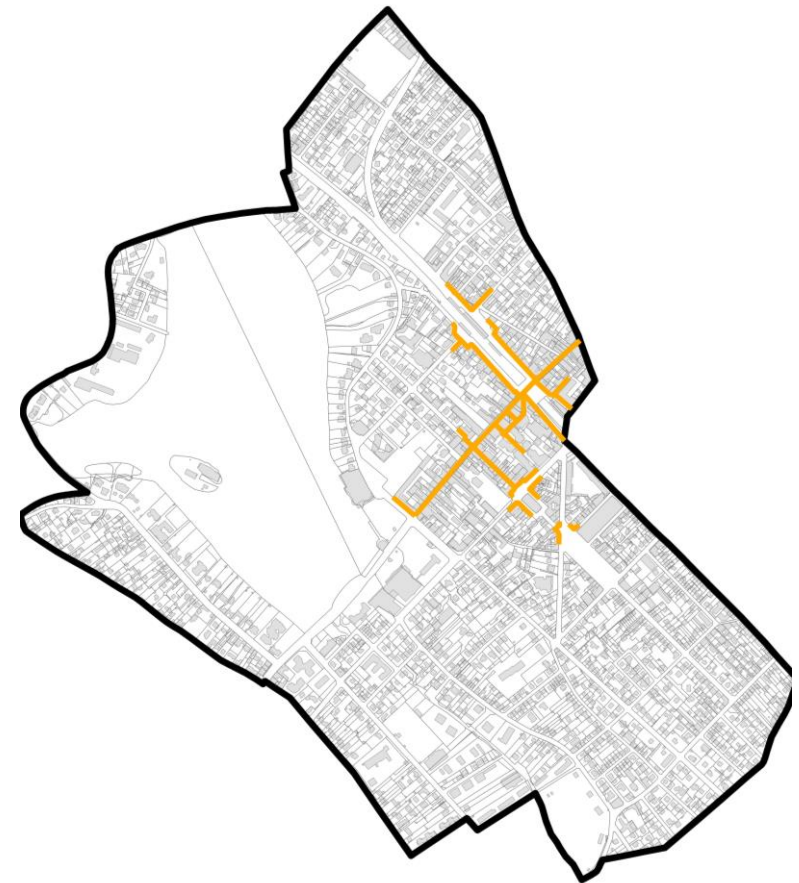
Le PADD identifie les orientations suivantes :

« Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants.

*Favoriser le commerce local et la diversité commerciale du centre-ville ».*

L'utilisation de cet outil permet de répondre à ces orientations.

Dans le cadre de la révision du PLU, des linéaires commerciaux restent inchangés dans leur tracé.



### Légende

— Protection du commerce et de l'artisanat au titre de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme



## Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 17,8 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique.

PADD	Règlement
<p>Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.</p> <p>Protéger les sols de l'imperméabilisation</p> <p>Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.</p> <p>Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.</p>	<p><b>Les espaces du paysage à préserver</b></p> <p>Tout élément naturel protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.</p> <p>Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation des cœurs d'îlot afin de constituer la trame verte urbaine de la ville d'Enghien-les-Bains, de les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire et de permettre l'adaptation de la ville aux changements climatiques.</p> <p><u>Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aires de jeux et de sports ;</li> <li>• L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;</li> <li>• Les constructions en sous-sol ;</li> <li>• Les édicules techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.</li> <li>• Les réseaux souterrains.</li> </ul> <p><u>Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes* n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher* ;</li> <li>• L'aménagement des accès ;</li> <li>• Les piscines de plein air.</li> </ul> <p><u>Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Les piscines de plein air ;</li> <li>• Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;</li> <li>• Les accès et chemins.</li> </ul>



Dans les espaces paysagers protégés\* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.

### Justifications

Les espaces du paysage à préserver participent à conforter la trame verte à l'échelle du territoire, et sont situés dans les zones urbaines. Les espaces de paysage à préserver sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est de favoriser une bonne couverture arborée et végétale des espaces urbains du territoire servant de support pour la trame verte et pour l'infiltration des eaux pluviales.

Au regard de l'importante couverture de cette protection, quelques constructions/installations très ciblées et encadrées sont autorisées au sein de ces espaces pour permettre de répondre aux besoins des habitants en matière d'évolution de leur espace de vie.

Combinée aux exigences en matière de pleine terre, cette protection paysagère et environnementale présente une réelle vertu pour la biodiversité locale, la protection des trames et des continuités, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et la lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle locale.

Le classement en 4 catégories permet de prendre en compte la diversité de ces espaces qui présentent des caractéristiques propres et variées. Ainsi :

- Les Espaces paysager protégés P1 correspondent aux espaces paysagers des espaces publics (bord du lac, Jardin du Docteur Leray, espaces public situé à l'arrière de la mairie, square Jean Mermoz...). Le règlement au sein de ces espaces paysager est adapté à la vocation de ces espaces et permet leur aménagement (aires de jeux et de sport, réseaux, édicules techniques...) tout en assurant leur protection paysagère.
- Les espaces paysager protégés P2 correspondent aux cœurs d'îlot verts et jardins privés remarquables. Ils ont été définis grâce à un repérage par photo aérienne et par des observations de terrain. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces de nature en ville qui participent à la lutte contre le réchauffement climatique, à l'infiltration des eaux pluviales, tout en permettant quelques usages liés à leur fonction de jardin (abri de jardin, piscines...).
- Les espaces paysager protégés P3 correspondent aux espaces paysagers protégés en bord de lac. Il s'agit principalement de fond de jardin privés, potentiellement concernés par des zones humides. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces de nature en ville particuliers en bord de lac, tout en permettant quelques usages liés à leur fonction de jardin (abri de jardin, piscines, gloriettes, terrasses...).
- Les espaces paysager protégés P4 correspondent à la protection des allées vertes et du ru d'Enghien dans une bande comptée de part et d'autre du ru. La création de cette protection traduit directement des orientations du SAGE qui indiquent la nécessité d'inscrire une bande de retrait de non-imperméabilisation de part et d'autre du ru d'Enghien et au droit du futur tracé potentiellement réouvert). Cette bande s'étend principalement sur des espaces publics.

**Évolution par rapport au PLU actuel :** Un travail d'identification complémentaire de cœurs d'îlot et d'espaces verts remarquables a été réalisé. Le PLU actuel identifiait 27,9 ha d'EPP (soit 15,93% du territoire communal) et le projet de PLU permet de protéger près de 35 ha (soit 6 hectares supplémentaires et 19% du territoire). La protection des allées vertes (EPP P4 est la principale évolution en matière l'élargissement des EPP)



## ➤ Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Des maisons et éléments bâtis remarquables de la commune,
- Des murs remarquables à protéger.

PADD	Règlement
<p>Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Enghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.</p> <p>Continuer à promouvoir une architecture innovante et qualitative.</p> <p>Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.</p>	<p><b>En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé</b>, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.</p>
Justifications	
<p>Les éléments du patrimoine bâti sont identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic et aux orientations du PADD. Ces éléments sont repérés en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable, qui est une servitude forte qui s'impose au PLU en matière de protection du patrimoine.</p>	
<p><b>Évolution par rapport au PLU actuel :</b> Un travail d'identification complémentaire du patrimoine bâti a été réalisé. Le PLU actuel identifiait 526 bâtiments et le projet de PLU permet de protéger 532 bâtiments soit 6 bâtiments supplémentaires. Les règles liées à la protection de ces bâtiments ont été allégées car elles étaient moins disantes par rapport au règlement du SPR, qui s'impose en tant que servitude, qui est plus contraignante que le PLU sur la question du patrimoine. Le PLU permet de préserver la mitoyenneté avec les bâtiments repérés.</p>	



## ➤ Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres et arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.</p> <p>Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.</p> <p>Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.</p> <p>Faire de la ville une collectivité durable exemplaire et résiliente face aux changements climatiques.</p>	<p>Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.</p>	<p>Les alignements d'arbres confèrent à la ville une forte qualité paysagère, des perspectives visuelles, et présentent des qualités environnementales et écologiques, notamment dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur et de préservation des continuités floristiques et faunistiques.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : Il n'y a pas eu d'évolution sur les alignements d'arbres. Ils représentent 16 949m de linéaire planté</i></p>



## ■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
<b>Les espaces naturels protégés</b>	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			1000 m <sup>2</sup>
	Zones humides potentielles			17,55 ha
<b>Les nuisances (sonores, pollution atmosphérique ...)</b>	Nombre de voies routières et ferrées bruyantes recensées dans l'arrêté préfectoral de classement des voies départementales	Préfecture PEB Aéroport Roissy Charles de Gaulle	3 ans	3 voies bruyantes (2 voies viaires et 1 voie ferroviaire)  Zone D du PEB
	Nuisances sonores aérienne	Airparif		Respect des valeurs limites pour les particules fines, dioxyde d'azote et Benzène en 2020
	Nombre de jours jour de faible ou très faible pollution de l'air			
<b>Les risques naturels</b>	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



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
<b>Les risques technologiques</b>	Nombre d'ICPE			0
	Nombre de site BASIAS	Georisques	3 ans	28
	Nombre de site BASOL			0
<b>Les habitants</b>	Nombre d'habitants	INSEE	A chaque recensement	11 470 habitants en 2019
	Solde migratoire			-0,2% entre 2013 et 2019
	Solde naturel			0,4% entre 2013 et 2019
	Taille des ménages			2,15 personnes en 2019
	Taux de chômage			9,5 % en 2019
<b>Les logements</b>	Nombre de logements	INSEE	A chaque recensement	6 044 en 2019
	Part des résidences principales			87,3% en 2019
	Part des logements vacants			9,8% en 2019
	Part des grands logements (>T4)			43,2 % en 2019
	Part des petits logements (<T2)			30,2% en 2019
	Part Logements sociaux			12,4% en 2018
<b>Les emplois et les activités</b>	Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	3 ans	4 907 en 2019 79%





<b>économiques</b>	Part d'actifs			714
	Nombre d'établissements actifs Part de commerces, transports et services divers			77,3%
<b>Le Patrimoine</b>	Nombre de monuments historiques			0
	Nombre d'éléments patrimoine bâti (bâti et clôtures)	Commune	3 ans	855
<b>Les équipements</b>	Nombre de cimetières			2
	Nombre d'établissements scolaires	Commune	3 ans	3 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires, 2 collèges et 3 lycées
	Nombre d'équipements sportifs	INSEE		9
<b>Transports, déplacements et stationnement</b>	Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture			34%
	Nombre de places	INSEE	3 ans	1320
	Nombre de lignes de bus	Commune		8
	Nombre arrêt RER			2



Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
<b>Les déchets et la ressource en eau</b>	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			/
<b>Les énergies renouvelables</b>	Nombre d'installations photovoltaïques	IAU	3 ans	0
	Surface de toiture utile			90 529 m <sup>2</sup>