



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement & de Programmation (OAP)

Projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 8 février 2024





Préambule

Le contenu des OAP

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (est fixé par les articles L151 6 et 7 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

- « 1 Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc »
- « 2 Favoriser la mixité fonctionnelle »
- « 3 Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants »
- « 4 Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager »
- « 5 Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

- « 6 Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations Mieux, le projet doit les mettre en œuvre





Préambule

Le contenu des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des deux secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur une thématique précise (OAP thématique) :

Une OAP thématique :

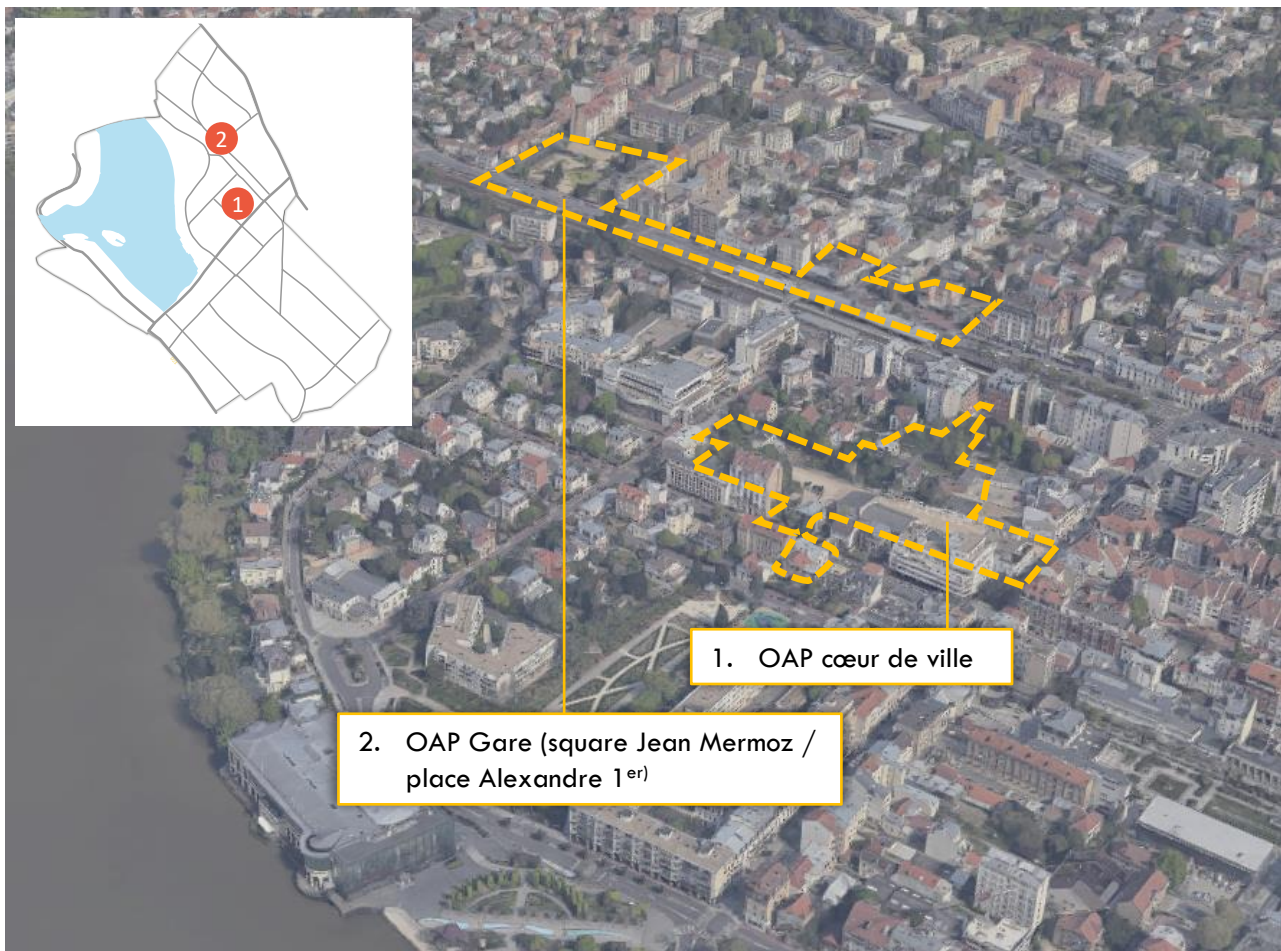


OAP ville d'eau et de verdure

Deux OAP sectorielles :

1. OAP cœur de ville
2. OAP Gare (square Jean Mermoz / place Alexandre 1^{er})

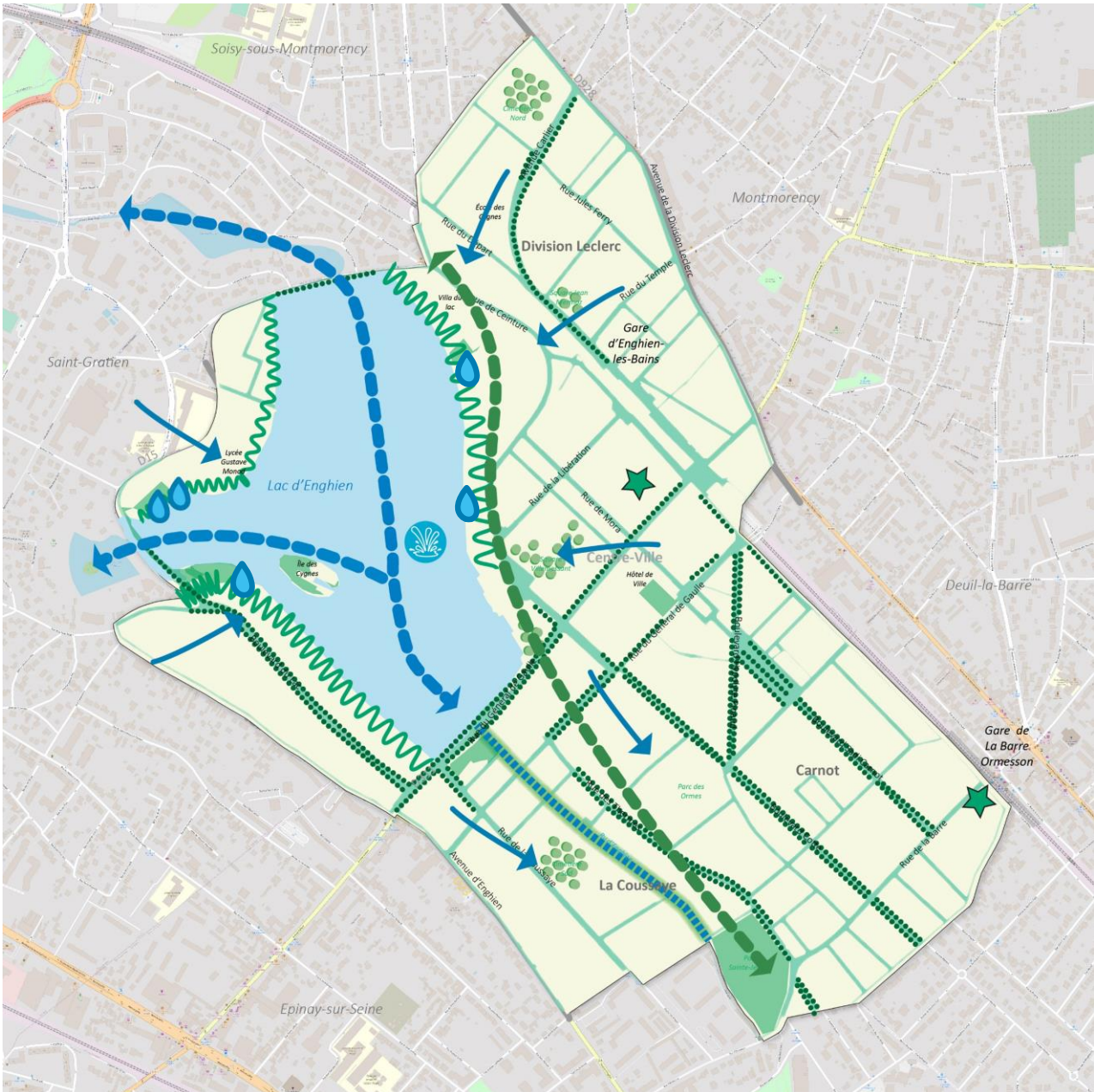
Les OAP sectorielles :





OAP Ville d'eau et de verdure

Renforcer la présence de nature en ville, support aux trames verte et bleue





OAP Ville d'eau et de verdure

Renforcer la présence de nature en ville, support aux trames verte et bleue

Enghien-les-Bains, une ville d'eau à affirmer



Préserver la trame bleue et la continuité des eaux sur le territoire et ses abords.



Améliorer la qualité des eaux du lac.



Protéger les espaces aux abords du lac : renaturaliser, adoucir les berges.



Protéger la ressource en eau sulfurée et la nappe thermique, très vulnérable aux pollutions de surface.



Rouvrir le Ru d'Enghien et protéger ses abords en préservant une bande de toute imperméabilisation de 15 mètres de part et d'autre du ru.



Lutter contre le ruissellement des eaux de pluie en maintenant et créant des éléments de paysage et de nature en ville ralentissant ce phénomène (haies, arbres, espaces verts, perméables) (*localisation des axes indicatif*).



Protéger les zones humides avérées et leur fonctionnement. Vérifier le caractère humide des sols avant tout projet situé dans une enveloppe de présomption de zones humides (cf. plan de zonage et carte p. 11 du règlement écrit).

Une verdure à préserver



Maintenir et créer des continuités écologiques entre les différents milieux.



Au sein du tissu urbain :

- Maintenir des cœurs d'îlot vert, des jardins de qualité
- Développer les continuités écologiques entre les espaces privés (couronnes arborées, clôtures végétalisées)
- Réduire l'imperméabilisation des sols.
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle.



Préserver, développer, diversifier le réseau végétal des espaces publics :



- Les alignements d'arbres : favoriser la continuité des couronnes arborées, qui peuvent ainsi constituer des espaces de déplacement pour la petite faune
- La végétation des parcs et espaces publics (Sainte-Jeanne, Mermoz, cimetière...) : favoriser différentes strates de végétation, qui sont des refuges pour les espèces végétales et animales.

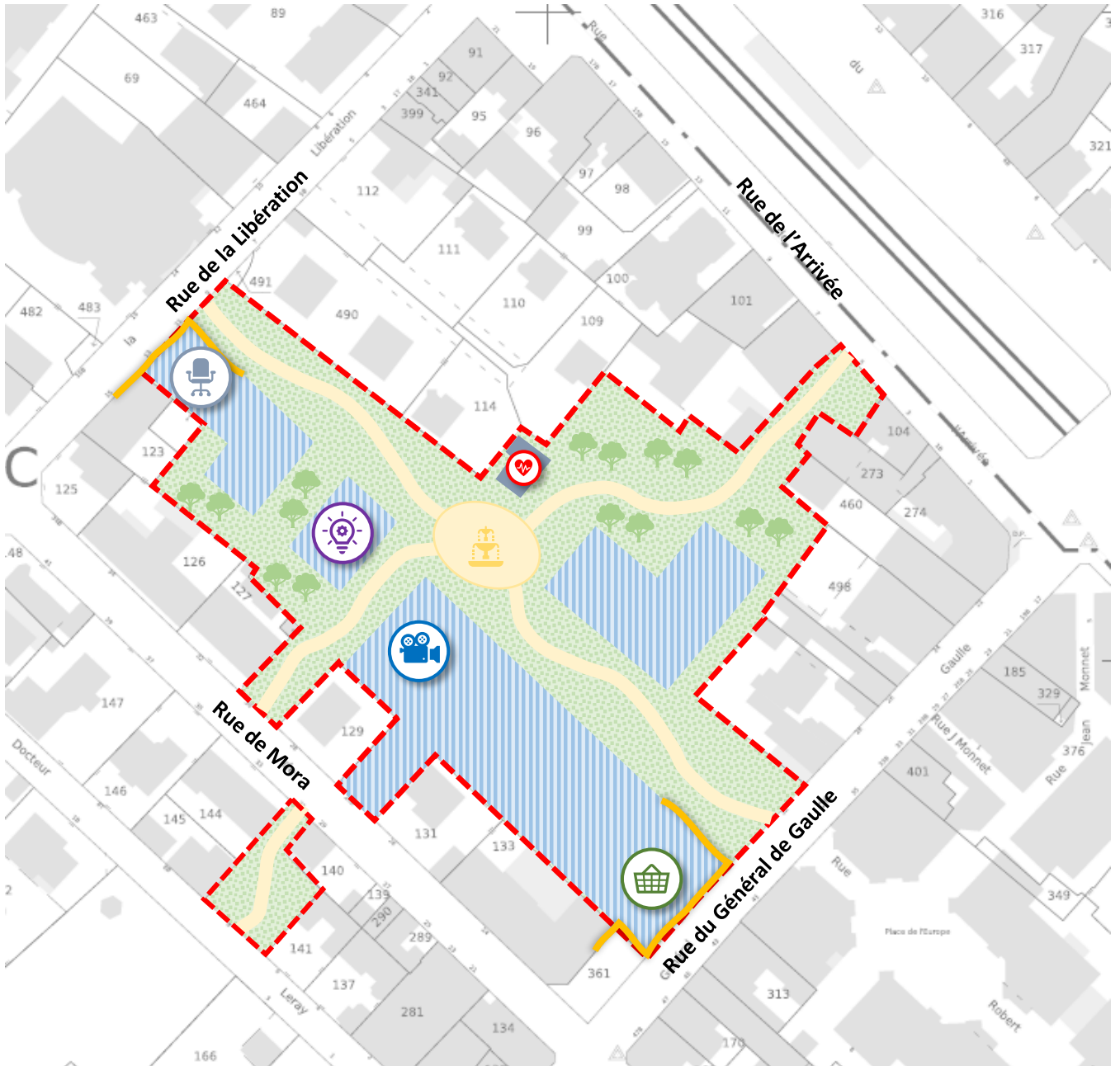


Améliorer la qualité écologique de tous les espaces publics : plantations, traitement végétalisé des espaces publics/abords des rues pour réduire les îlots de chaleur, choix des revêtements de sol, réguler l'éclairage public...



1/ OAP Cœur de ville

Poursuivre l'affirmation du cœur de ville





1/ OAP Cœur de ville

Poursuivre l'affirmation du cœur de ville

Réaliser de nouvelles constructions à l'architecture très qualitative. Veiller à maîtriser les gabarits afin d'assurer une bonne insertion dans leur environnement :



Privilégier des gabarits d'environ R+2 / R+3, qui pourront ponctuellement être augmentés d'un ou deux niveaux quand cela se justifie par la fonction du bâtiment (cinéma par exemple) ou pour garantir une accroche harmonieuse avec un bâtiment existant



Assurer une accroche harmonieuse sur la rue du Général de Gaulle et la rue de la Libération

Intégrer pleinement la question de la gestion des eaux de pluie :

Rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols et utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols.

Viser l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes. Au-delà des pluies courantes, le rejet sera au réseau d'assainissement devra avoir un débit limité.

Mettre en place des systèmes de réutilisation d'eau de pluie dans un souci d'économie de la ressource en eau

Programmation:



Accueillir environ 70 logements et une structure intergénérationnelle (seniors/étudiants) comprenant 40% de logements sociaux.

Donner au site une double vocation économique et de formation :



Accueillir un incubateur d'entreprise



Permettre l'accueil de bureaux et/ou d'une école d'enseignement supérieur

Aménager un quartier vert et animé :



Dédier l'ensemble des espaces extérieurs aux piétons à l'exception des besoins d'accessibilité liés à la sécurité des personnes et des biens. L'accès et le stationnement des véhicules sera prévu en sous-sol



Préserver des espaces verts généreux dont une grande partie en espaces de pleine terre



Aménager des cheminements piétons permettant de traverser le quartier



Créer un espace public central support d'animation

Développer un niveau d'équipements et de services ambitieux :



Accueillir de nouveaux commerces dont une moyenne surface dédiée à l'alimentaire, la mode et la maison.



Relocaliser le cinéma sur le site



Maintenir la maison médicale



2/ OAP Gare (square Jean Mermoz / place Alexandre 1^{er})

Affirmer le rôle du pôle gare et revaloriser sa façade Nord








2/ OAP Gare (square Jean Mermoz / place Alexandre 1^{er})


Affirmer le rôle du pôle gare et revaloriser sa façade Nord


Repenser les abords de la gare pour créer des espaces qualitatifs et agréables pour tous :

 Requalifier les espaces publics (rue du départ, place Mistinguett)

 Créer une piste cyclable permettant de rejoindre la gare dans des conditions optimales

 Requalifier le square Jean Mermoz et affirmer la pluralité des fonctions que joue cet espace :

 Un lieu de sociabilité, intergénérationnel, de loisirs et de détente, à conforter ;

 Un espace végétalisé, planté, îlot de fraîcheur à l'échelle du quartier et de la ville, à développer.


Intégrer pleinement la question de la gestion des eaux de pluie :

Rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols et utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols.


Viser l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes. Au-delà des pluies courantes, le rejet sera au réseau d'assainissement devra avoir un débit limité.


Mettre en place des systèmes de réutilisation d'eau de pluie dans un souci d'économie de la ressource en eau

Redynamiser le commerce :

 Requalifier et redynamiser le linéaire commercial le long de la rue du Départ

Requalifier l'angle de la rue du Départ et rue Gaston Israel :

 Favoriser la recomposition bâti par la réalisation de constructions à l'architecture soignée mettant en valeur le traitement de l'angle avec la place Alexandre 1^{er}

 Recréer un îlot vert en cœur d'îlot