



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Cergy, le **21 MAI 2024**

Affaire suivie par : Caroline Garrido
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
réf : SUAD/PP/CG/2024-164
Lettre recommandée avec A.R.

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
57 rue du Général de Gaulle
95880 ENGHIEEN-LES-BAINS

Objet : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 8 février 2024

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Enghien-les-Bains, le projet de PLU, arrêté par le conseil municipal le 8 février 2024, a été réceptionné par mes services le 21 février 2024. Je vous communique l'avis de l'État sur ce projet, qui devra être intégré au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article L. 132-11 du code de l'urbanisme.

La production de logements locatifs sociaux (LLS) est un enjeu majeur pour votre commune. Avec un taux de 13,31 % de LLS au 1er janvier 2023, il lui manque 637 LLS pour atteindre le taux légal de 25 %.

Un contrat de mixité sociale sera prochainement signé. Il comprend une liste de projets concourant à la production de 192 logements sociaux sur votre commune pour la période 2023-2025 ainsi que des engagements en matière d'action foncière, d'urbanisme et de financement.

Le projet de PLU arrêté prévoit 8 emplacements réservés en faveur de la réalisation de logements sociaux, totalisant près de 2 hectares de foncier avec des parts sociales comprises entre 40 et 100 %, ainsi que des règles générales imposant 20 ou 30 % de LLS pour tout projet de construction ou de transformation respectivement de plus de 5 ou 12 logements dans le reste des zones urbaines. Ces dispositions sont cohérentes avec les engagements du projet de contrat de mixité sociale pour 2023-2025.

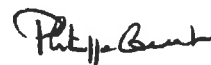
Afin de faciliter l'atteinte des objectifs après l'actuelle période triennale 2023-2025, les recommandations suivantes pourraient être prises en compte dans le cadre de l'approbation du PLU révisé ou lors de prochaines évolutions du document d'urbanisme :

- porter à 40 % les parts sociales des opérations de plus de 5 logements dans l'ensemble des zones urbaines, tant en construction neuve qu'en transformation de constructions existantes,
- créer de nouveaux emplacements réservés en faveur du logement social,
- étendre les secteurs de projets, notamment autour des gares,
- augmenter les règles de hauteurs et d'emprises et assouplir les règles d'espaces en pleine terre en faveur des opérations de construction neuve de logements collectifs.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté et vous invite à poursuivre l'effort engagé et à développer, en tenant compte des recommandations précédentes, les opérations de renouvellement urbain, de densification et d'acquisition-amélioration.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation du projet de PLU.

Le préfet,



Philippe COURT

Copie : monsieur le sous-préfet de Sarcelles