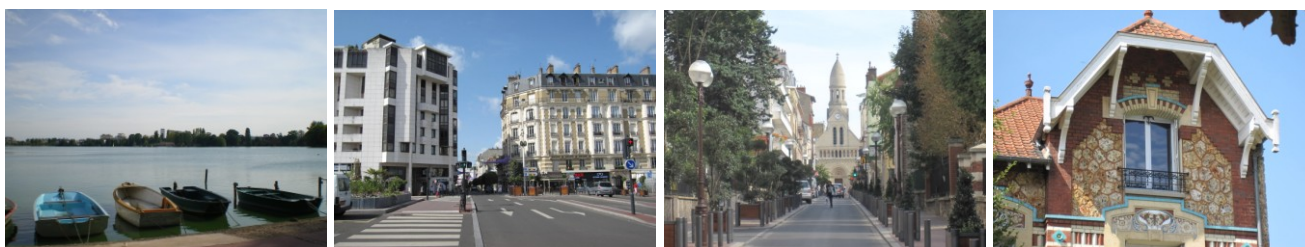


PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION N° 1



PIÈCE N° 4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 : Projet Cœur de Ville	7
1.1 Objectifs.....	7
1.2 Principes d'aménagement.....	7
1.2.1 Programme	7
1.2.2 Composition urbaine et paysage	7
1.2.3 Desserte et circulations.....	8
1.2.4 Prise en compte environnementale	8
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 2 : Ilot Girardin	10
2.1 Objectifs.....	10
2.2 Principes d'aménagement.....	10
2.2.1 Programme	10
2.2.2 Composition urbaine et paysage	10
2.2.1 Desserte et circulations.....	11
2.2.2 La prise en compte environnementale.....	11
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 : Secteur de la rue du Temple	12
3.1 Objectifs.....	12
3.2 Principes d'aménagement.....	12
3.2.1 Programme	12
3.2.2 Composition urbaine et paysage	12
3.2.1 Desserte et circulations.....	12
3.2.2 La prise en compte environnementale.....	13

Introduction

Pour répondre aux orientations du PADD, le PLU d'Enghien-les-Bains se dote de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à des secteurs prioritaires de renouvellement urbain :

- OAP n°1 : Projet Cœur de ville ;
- OAP n°2 : Ilot Girardin ;
- OAP n°3 : Secteur de la rue du Temple.

Les OAP sont définies à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. (...) »

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune à restructurer et à densifier au cœur du tissu urbanisé.



OAP n°1 : Projet Cœur de ville

OAP n°2 : Ilot Girardin

OAP n°3 : Secteur de la rue du Temple

1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°1 : PROJET CŒUR DE VILLE

La présente orientation porte sur le secteur du Cœur de Ville, au centre de l'îlot bordé par la rue de la Libération, la rue de l'Arrivée, la rue du Général de Gaulle et la rue de Mora.

Le secteur couvert par la présente orientation est classé en zone UA, secteur UAa du PLU.

1.1 Objectifs

La ville a engagé un projet de renouvellement urbain depuis 2009 sur le site du Cœur de ville.

La présente OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre du projet souhaité par la Ville, en visant :

- le renforcement de l'attractivité de l'hypercentre, par la promotion d'un programme mixte ;
- la continuité des parcours piétons en centre ville ;
- la réduction des déplacements automobiles en corrélation avec la proximité de la gare ;
- la conservation d'un îlot vert et la mise en valeur des atouts paysagers du site.

1.2 Principes d'aménagement

1.2.1 Programme

Le projet portera sur le programme suivant :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées : il sera créé 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- des commerces et éventuellement du bureau ;
- des équipements notamment d'intérêt collectif ;
- des stationnements en sous-sol ;
- des espaces publics à vocation piétonne.

1.2.2 Composition urbaine et paysage

Le projet visera la préservation et la recherche de points de vue lointains, notamment vers les espaces et équipements publics. Dans cette perspective, les constructions futures au nord s'implanteront de manière à dégager la percée visuelle vers le Centre des Arts depuis le cœur du site.

L'aménagement du site proposera également des espaces de respiration, par des transparences visuelles sur les espaces verts situés à l'arrière des constructions nouvelles et par un traitement végétal adapté à un aménagement sur dalle, afin de tisser le lien entre le front urbain de l'hypercentre et le tissu de villas autour du lac.

L'aménagement du site s'articulera autour de deux axes piétons :

- un axe majeur sud-est/nord-ouest, depuis la rue Général de Gaulle jusqu'à la rue de la Libération, reliant ainsi le quartier du Village au Centre des Arts ;
- un second axe nord-est/sud-ouest entre la rue de l'Arrivée et la rue de Mora, ayant vocation à se prolonger vers le sud jusqu'au lac, constituant ainsi une liaison entre les abords de la ligne ferroviaire et le lac d'Enghien, par la traversée du square Villemessant.

Ces deux axes présenteront des ouvertures d'échelle mesurée sur les rues du Général de Gaulle et de la Libération. Au croisement de ces deux axes, une séquence urbaine particulière sera aménagée, sous la forme d'un espace public généreux et pour partie végétalisé notamment par la présence de plusieurs espèces indigènes d'arbres de haute tige.

L'objectif consiste à accompagner les axes précités, par des constructions aux typologies variées et aux volumes multiples, avec des ponctuations sous forme de bâtiments « repères », orientant les vues et structurant les parcours. Le fractionnement du bâti et la variation des hauteurs rythmera le paysage. L'architecture des constructions tiendra compte des constructions existantes en périphérie du site tout en s'inscrivant dans une écriture contemporaine.

L'arrière des bâtiments sera aménagé de façon qualitative par un traitement végétal, sous la forme de jardins ou de terrasses végétalisées en vis-à-vis des parcelles voisines au projet. Le projet préservera des espaces de pleine terre, richesse paysagère et naturelle existante.

1.2.3 Desserte et circulations

Le site n'accueillera aucune circulation automobile interne, à l'exception des véhicules nécessaires aux services publics (enlèvements des déchets, nettoyage...), de secours-incendie, de livraison et de déménagements.

L'aménagement du site permettra d'assurer une continuité des parcours piétons au sein de l'hypercentre et notamment entre les équipements structurants, en connectant des passages existants et en assurant une logique de fluidité des circulations.

Les circulations des véhicules seront limitées aux seuls accès aux parcs de stationnement souterrains, qui s'effectueront depuis la rue de la Libération à l'ouest et la rue de Mora au sud ; aucun accès automobile ne sera prévu depuis la rue du Général de Gaulle, autre que les exceptions visées au premier paragraphe.

1.2.4 Prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable.

L'ensemble des principes d'aménagement visera :




- une gestion économe de l'espace ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied), tout en renforçant l'offre de stationnement aux abords de la gare et des commerces ;
- la participation du projet à la constitution d'une trame verte urbaine.

Une attention particulière sera apportée à la construction de bâtiments de qualité environnementale :

- maîtrise de la consommation d'énergie et d'architecture bioclimatique ;
- choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement ;
- incitation à la création de façades et de toitures terrasses végétalisées, notamment en imposant que les rez-de-chaussée en toitures terrasses soient majoritairement végétalisés.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti supprimé
-  Cône de vue
-  Liaison
-  Accès

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N° 2 : ILOT GIRARDIN

La présente orientation porte sur l'îlot dit « Girardin », circonscrit entre l'avenue de Girardin au nord, la rue de Curzay à l'est, la rue de la Coussaye au sud et la rue de Malleville à l'ouest.

Le secteur couvert par la présente orientation est classé en zone UA, dans le secteur UAc du PLU.

2.1 Objectifs

La fermeture en mai 2011 de l'Hôpital privé d'Enghien (ancienne Clinique de Girardin), a libéré un ensemble de constructions édifiées dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle (années 1950-1960) et nécessite la définition d'un projet de réaménagement et de renouvellement urbain.

Cet îlot est actuellement partiellement occupé par une friche médicale, son parc de stationnement et des constructions d'habitations individuelles. Il est desservi par quatre voies, dont deux voiries d'importance supra-communales, les rues de la Coussaye et de Malleville.

La présente OAP a pour objet d'encadrer le renouvellement urbain sur ce site, en visant :

- la réinstallation d'établissements à vocation médicale et para-médicale ;
- de proposer une offre nouvelle en logements diversifiés ;
- de valoriser ce secteur de la ville, notamment par l'aménagement paysager de la liaison entre le lac et les allées vertes.

2.2 Principes d'aménagement

2.2.1 Programme

Le projet portera sur le programme suivant :

- des équipements publics et/ou privés, destinées à des activités médicales et para-médicales ;
- des logements de typologies et de tailles diversifiées : il sera créé 70 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- des stationnements en sous-sol.

2.2.2 Composition urbaine et paysage

Le site s'organisera de la façon suivante :

- les constructions seront édifiées en arrière d'espaces paysagers constitués d'espèces végétales indigènes longeant la rue de Malleville et la rue de Curzay ;
- le cœur d'îlot accueillera un espace paysager constitué d'espèces végétales indigènes, afin de maintenir des espaces libres et non bâtis au sein de l'opération ;
- le tracé du ru d'Enghien sera mis en valeur sur l'emplacement réservé au titre de l'article L. 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme, afin de matérialiser ou d'évoquer la liaison verte et bleue entre le lac à l'ouest et les Allées Vertes à l'est, notamment avec une végétation d'espèces indigènes adaptées aux milieux humides.

Ce secteur constituant une interface entre les densités importantes en bordure du lac et la zone pavillonnaire, l'aménagement du site devra tenir compte de cette position de transition et apporter des conditions optimales d'insertion urbaine et paysagère.

Les bâtiments seront séquencés par des perméabilités, c'est-à-dire des failles entre les bâtiments, afin d'assurer une variation des altimétries le long des voies et permettre une meilleure insertion dans l'environnement du site, notamment au travers de percées visuelles dans le front bâti longeant la rue de Malleville, la rue de Curzay et l'avenue de Girardin.

2.2.1 Desserte et circulations

La desserte du site s'effectuera principalement depuis la rue de Malleville à l'ouest et depuis la rue de la Coussaye au sud. Aucun accès automobile depuis l'avenue de Girardin n'est autorisé, afin de permettre la mise en valeur du ru d'Enghien, à l'exception d'un accès lorsque le fonctionnement d'une construction d'intérêt collectif l'impose.

Les accès pourront être végétalisés et/ou plantés.

2.2.2 La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de développement durable.

L'ensemble des principes d'aménagement visera :

- une gestion économe de l'espace ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied), tout en permettant de proposer une offre de stationnement résidentielle, celle-ci pouvant faire l'objet d'un foisonnement avec d'autres destinations (équipement d'intérêt collectif) ;
- la participation du projet à la constitution d'une trame verte et bleue urbaine.

Une attention particulière sera apportée à la construction de bâtiments de qualité environnementale :

- maîtrise de la consommation d'énergie et architecture bioclimatique ;
- choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement ;
- incitation à la création de façades et de toitures terrasses végétalisées.



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N° 3 : SECTEUR DE LA RUE DU TEMPLE

La présente orientation porte sur les parcelles cadastrées AB 194, 195 et 196, situées au nord du square Jean Mermoz, à moins de 300 mètres de la gare et desservies par la rue du Temple.

Le secteur couvert par la présente orientation est classé en zone UA, dans le secteur UAa du PLU.

3.1 Objectifs

La mutabilité prévisible de trois terrains occupés par de l'habitat individuel situés à l'interface de programmes d'habitat collectif est anticipée afin de cadrer l'évolution de ce site et d'assurer la meilleure insertion urbaine et paysagère d'un projet de renouvellement urbain.

La présente OAP a pour objet d'encadrer le renouvellement urbain sur ce site, en visant :

- le développement d'une offre nouvelle de logements diversifiés ;
- la densification de ce secteur proche de la gare par une architecture de qualité tout en maintenant les espaces paysagers remarquables du site.

3.2 Principes d'aménagement

3.2.1 Programme

Le projet portera sur le programme suivant :

- des logements de typologies et de tailles diversifiées : il sera créé 90 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux ;
- des stationnements en sous-sol.

3.2.2 Composition urbaine et paysage

Le site s'organisera de la façon suivante :

- un espace végétalisé en pleine terre à partir d'espèces indigènes (sauf au niveau des accès) sera aménagé le long de la rue du Temple, maintenant les constructions en retrait ;
- les arrières des constructions seront des espaces végétalisés de pleine terre en grande majorité, afin de préserver les vis-à-vis avec les constructions voisines, hormis à l'ouest où les futures constructions viendront épauler les héberges des plus hauts bâtiments implantés en limites séparatives ;
- le cœur d'îlot accueillera un espace paysager composé d'espèces indigènes, afin de maintenir des espaces libres et non bâtis au sein de l'opération.

L'axe visuel de la rue Saint-Louis sera prolongé sur l'opération par le maintien ou la création d'un espace jardiné avec des espèces indigènes en limite latérale sud-ouest du site.

Les constructions présenteront une volumétrie générale permettant d'assurer l'accroche cohérente avec les héberges hautes voisines situées en limites séparatives. Elles présenteront toutefois une hauteur plus basse en vis-à-vis de la parcelle AB 191. Elles seront multi-orientées de manière à présenter une façade qualitative visible depuis le square Jean Mermoz.

3.2.1 Desserte et circulations

La desserte s'effectuera uniquement depuis la rue du Temple à l'est, avec deux accès véhicules maximum. Le parc de stationnement disposera d'un accès unique.

3.2.2 La prise en compte environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de développement durable.

L'ensemble des principes d'aménagement visera :

- une gestion économe de l'espace ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied).

Une attention particulière sera apportée à la construction de bâtiments de qualité environnementale :

- maîtrise de la consommation d'énergie et architecture bioclimatique ;
- choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement ;
- incitation à la création de façades et de toitures terrasses végétalisées.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Bâti supprimé
- Espace paysager
- Espace planté et jardiné
- Accès
- Emprise constructible