



Ville d'Enghien-les-Bains

VAL D'OISE

Cité Thermale

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2025-43-21

Séance du 2 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 2 octobre à 19h00, le Conseil municipal de la Ville d'ENGHIEN-LES-BAINS, sur convocation dûment adressée le 26 septembre 2025, s'est assemblé, au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Philippe SUEUR, Maire, 1^{er} Vice-président du Conseil départemental du Val d'Oise.

Conseillers Municipaux en exercice : 33

Fin du Conseil : 20h15

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Philippe SUEUR, Maire, Marc ANTAO, 1^{er} Adjoint, Sophie MERCHAT, Véronique FERIEN, Grégoire PENAVAL, Sylvie NOACHOVITCH, Marie-Christine FAUVEAU, Georges JOLY, Adjoints au Maire, Julia DELESCHAUD-RENAULT, Linda LAVOIX, Samuel ELONG NDAME, Laurence ROBBE, Eric BASSOT, Dominique RIPOLL, Gisela BRARD, Aurélie MARTINEZ, Roland MANGERET, Mélodie DUQUENOY-DARTIS, Véronique DURK, Clément MOUSSY, David BUFFAULT, Sophie MALEY, Conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Benjamin CHKROUN donne pouvoir à Sylvie NOACHOVITCH
Patrice MANFREDI donne pouvoir à Marie Christine FAUVEAU
Yaël SOUSSAN donne pouvoir à Marc ANTAO
Laurent GUEDJ donne pouvoir à Samuel ELONG NDAME
Pathé SEGNANE donne pouvoir à M Le Maire
Pauline BIDAUD donne pouvoir à Roland MANGERET
Albert KALADJIAN donne pouvoir à Julia DELESCHAUD
Anne-Estelle LHOTE donne pouvoir à David BUFFAULT

ÉTAIENT ABSENTS :

Paul AÏSS
Maxime DURIER
Dominique CHARLET

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : David BUFFAULT

oooooooooooo

OBJET : Définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants,

Vu le Plan local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil municipal de la Commune n°2024-36-16 en date du 3 octobre 2024,

Vu l'arrêté du Maire n° 2025-095 portant sur l'engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU du 03 octobre 2024,

Vu l'avis favorable des membres de la Commission Finances, Patrimoine et Attractivité du Territoire réunis le 25 septembre 2025,

Considérant qu'aux termes de l'alinéa 3 de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme le Maire peut engager une procédure de modification simplifiée du PLU dans le cas où « *elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* », que le Maire peut avoir recours à cette procédure en cas de malfaçon cartographique portant sur la délimitation d'une parcelle au sein du Plan de zonage du PLU dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction avec les intentions de la Commune,

Considérant qu'une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été engagée par Monsieur le Maire pour les raisons suivantes : Rectification d'une erreur matérielle au sein du Plan de zonage du PLU sur la parcelle située 18 Boulevard Cotte à Enghien-les-Bains (parcelle cadastrée section AD-1133),

Considérant que l'erreur matérielle est constituée par une représentation graphique erronée de la proportion de l'espace paysager protégé (EPP) au sein du plan de zonage du PLU sur la parcelle située 18 Boulevard Cotte à Enghien-les-Bains (parcelle cadastrée section AD-1133),

Considérant que le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal par délibération n°2024-32-09 du 8 février 2024 présenté lors de l'enquête publique qui s'est déroulée à la date du 12 juin 2024, faisait état, au sein du plan de zonage, d'un espace paysager protégé existant sur la parcelle susvisée à raison de 70 % par rapport à la totalité de la parcelle,

Considérant que lors de l'enquête publique portant sur l'adoption du PLU, les propriétaires de la parcelle ont manifesté leur volonté d'obtenir un espace de constructibilité au sein de cet espace paysager protégé afin de construire une maison individuelle complémentaire à celle existante dans le but d'y accueillir leur famille,

Considérant qu'il ressort du rapport du Commissaire enquêteur, les conclusions de la Commune suivantes « *Considérant les constructions présentes sur les parcelles voisines, le réaménagement de l'espace paysager protégé (EPP) de cette parcelle, au profit de la construction d'une maison individuelle, peut être envisagé, pourvu que l'EPP soit compensé. Le cœur d'îlot reste préservé et seule une partie mineure de l'EPP est modifiée* »,

Considérant que lors de l'enquête publique, les propriétaires du terrain avaient transmis à la Commune un plan parcellaire permettant de visualiser une bande d'implantation de constructibilité, que la bande d'implantation n'était pas cotée,

Considérant que ce plan parcellaire a été repris par erreur lors de l'adoption du Plan Local d'Urbanisme et qu'il a été intégré au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme adopté,

Considérant que cette erreur matérielle a conduit à une réduction trop importante de l'EPP existant sur cette parcelle entrant en contradiction d'une part, avec les objectifs environnementaux fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'autre part, avec la volonté de la Commune de ne modifier qu'une « partie mineure » de l'EPP existant retranscrite au sein du rapport du Commissaire enquêteur,

Considérant d'une part que l'axe numéro 2 du PADD du PLU intitulé « Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure » prévoit des objectifs environnementaux, dont notamment :

- « Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain », par « la conservation de jardins en cœur d'îlots et un traitement des clôtures favorables à la biodiversité locale »,

- « Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés » par la poursuite de « la politique en faveur de la plantation des arbres le long des rues et espaces publics de la ville »,
- « Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville », en conservant « le caractère aéré des secteurs résidentielles », et en favorisant « le maintien de jardins paysagers et une diversité des essences locales plantées ».

Considérant que les OAP du PLU de la Commune prévoient notamment l'objectif suivant : Au sein du tissu urbain, « *Maintenir des cœurs d'îlot vert, des jardins de qualité* ».

Considérant d'autre part que, la portion de l'EPP amputé du fait de cette erreur matérielle est supérieure à l'intention de la Ville d'accorder un espace de constructibilité modifiant que de manière mineure l'EPP existant sur cette parcelle,

Considérant que la partie de l'EPP amputé du fait de cette erreur matérielle représente environ 22 % de l'EPP existant, que cette proportion ne peut être considérée comme mineure,

Considérant que la Ville souhaite rectifier cette erreur matérielle en rétablissant une proportion d'EPP, tout en accordant un espace de constructibilité représentant environ 10 % de cet EPP,

Considérant qu'avec cette rectification, l'EPP de cette parcelle serait modifié de manière mineure, restituant l'intention initiale de la Commune,

Considérant la nécessité de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée n°1 du PLU pendant une durée d'un mois en Mairie conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme,

Considérant la nécessité de définir les modalités de cette mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré et à L'UNANIMITÉ (2 abstentions : D-BUFFAULT ; V-FERIEN)

DECIDE : de mettre à disposition le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme pendant une durée d'un mois, après réception des avis des personnes publiques associées. Pendant ce délai, le dossier sera consultable en Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture. Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en Mairie.

DIT : que le dossier comprendra :

- La présente délibération affichée en mairie, publiée sur le site internet de la Ville et rendue exécutoire,
- le dossier de modification simplifiée n°1,
- les avis de l'Etat et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme le cas échéant,
- Un registre permettant au public de formuler ses observations.

PRECISE : qu'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. Cet avis précisera en outre, la date effective de mise à disposition au public de la modification simplifiée du PLU, qui, débutera au plus tard le 10 novembre 2025 pour une durée d'un mois.

L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

PRECISE : qu'à l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire. Ce dernier ou son représentant présenteront au Conseil municipal le bilan de la mise à disposition du public qui adoptera le projet par délibération motivée éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

DIT : que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie de la présente délibération sera transmise au Préfet du département du Val d'Oise. La présente délibération sera, en outre, publiée au Recueil des Actes Administratifs.

Fait et délibéré en séance les, jour, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le secrétaire de séance

David BUFFAULT



Certifiée exécutoire par le Maire
Compte-tenu de la réception en sous-préfecture
et de la publication le

Pour le Maire, par délégation
Le Directeur Général des Services

 - 03 OCT. 2025

Laurent GUIDI

Le Maire
1^{er} Vice-président
du Conseil départemental du Val d'Oise



Philippe SUEUR ✎

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.



Ville d'Enghien-les-Bains

VAL D'OISE

Cité Thermale

Conseil Municipal du 2 octobre 2025 - Modification simplifiée n°1 du PLU

Plan de zonage du PLU en vigueur (suppression de 24% de l'EPP antérieur, par erreur matérielle)



Proposition de rectification (aboutissant à la diminution de 10% de l'EPP antérieur)



