



Ville d'Enghien-les-Bains  
Cité thermale  
Val-d'Oise



Enghien-les-Bains, le 15 septembre 2016

DIRECTION DE L'URBANISME, DE L'ECONOMIE ET DE L'ACTION FONCIERE  
SG/2016/1355

Monsieur Jean-François CARENCO  
Préfet d'Ile de France et de Paris  
5, Rue Leblanc  
75015 Paris

**Personne en charge du dossier :**

M. Sylvain GOYOT  
Directeur de l'urbanisme, de l'économie et de l'action foncière  
Tél : 01.34.28.46.40 / Fax : 01.39.64.11.58  
✉ : [sgoyot@enghien95.fr](mailto:sgoyot@enghien95.fr)

Courrier adressé en LRAR et déposé en préfecture de Région contre récépissé  
Copies à Monsieur JB BELLON, Chef du STAP du Val d'Oise et à la DRAC

**Objet :** Recours contre l'avis formulé par le STAP du Val d'Oise à l'encontre de la demande de permis de construire référencée PC 95 210 16 O 0004 portant sur une construction située en secteur couvert par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine d'Enghien-les-Bains

**P.J. :** Avis de l'Architecte des Bâtiments de France ; Projet de décision du Maire ; Dossier complet de la demande de Permis ; PLU et AVAP d'Enghien-les-Bains (règlements pièces écrites et graphiques)

Monsieur le Préfet de Région,

Par courrier en date du 9 septembre 2016, Monsieur Jean-Baptiste BELLON, Architecte des Bâtiments de France et chef du STAP 95, a notifié à la Ville d'Enghien-les-Bains, par courriel reçu en mairie le 9 septembre 2016 (confère. annexe n°1), un avis défavorable portant sur la demande de permis de construire présentée par Monsieur Eric BASSOT, relative à l'édification d'un immeuble sur un terrain sis 19 rue de Malleville à Enghien-les-Bains.

La Commune d'Enghien entend par la présente s'opposer à cette décision. Aussi, en application notamment des dispositions des articles R. 423-35 et R. 423-68 du Code de l'urbanisme et du Code du patrimoine, la Commune d'Enghien-les-Bains vous transmet le dossier concerné, accompagné de son projet de décision, afin que vous puissiez instruire et examiner le recours.

Rappelons tout d'abord, que le projet nécessite la démolition d'une construction de type R+1+Combles mansardés, libre de toute occupation et implantée en limites séparatives avec deux constructions, elles-mêmes implantées à l'alignement. Le projet est localisé en plein centre-ville, face au jardin de l'hôtel de ville. Le bâtiment à démolir ne fait pas objet d'aucune protection renforcée au titre des dispositions de l'AVAP ou du PLU en vigueur à Enghien-les-Bains. Il s'agit simplement d'une construction qualifiée d'accompagnement au sens de l'AVAP.

Le projet prévoit la construction de huit logements collectifs et d'une boutique en rez-de-chaussée, sur un sous-sol comptabilisant six emplacements de stationnement. L'ensemble vient poursuivre la séquence bâtie caractérisée dans ce secteur, par une succession régulière de maison ou immeubles implantés en totalité ou partiellement à l'alignement.

La demande de permis de construire a été déposée en mairie le 22/04/2016, puis complétée à deux reprises par le pétitionnaire les 01/08/2016 et 12/09/2016. Au regard de cette chronologie, le STAP du Val d'Oise s'est vue



transmettre le dossier en mai 2016, afin de pouvoir émettre un premier avis sur ce projet, puis un second qui fait l'objet de la présente procédure.

Le premier avis formulé par le STAP 95 en date du 22/07/2016 s'opposait déjà au projet. C'est pourquoi, à la demande de la Ville, le pétitionnaire s'est vu demandé de reconsidérer son projet de telle sorte qu'il respecte les attendus réglementaires de l'AVAP et du PLU.

Alors même qu'il est patent que le projet a évolué très favorablement entre le 22/04/2016 et le 01/08/2016, date à laquelle un second avis du STAP a été requis considérant les modifications substantielles apportées aux façades, il est donc étonnant que le STAP persiste dans ses conclusions.

Aussi, voici les motifs qui amènent la Commune d'Enghien-les-Bains à s'opposer au second avis émis par le STAP du Val d'Oise en date du 09/09/2016 :

- 1) L'avis du STAP rappelle le secteur dans lequel s'inscrit le projet et indique que « *le bâtiment existant sur la parcelle est identifié édifice d'accompagnement – secteur d'intérêt particulier 3.1 de la zone 3 de l'AVAP* » et qu'à ce titre « *la démolition de ce bâtiment devrait être justifiée par un projet participant à la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti protégé dans sa diversité d'architectures ancienne, de volumétrie et de styles* ».

A titre liminaire, il convient de rappeler les dispositions exactes du règlement d'AVAP applicables :

*Extrait règlement page 7 du règlement d'AVAP : « Concernant les édifices dits « d'accompagnement » : L'intérêt architectural, urbain ou paysager du bâti « d'accompagnement » se situe d'avantage sur le plan collectif qu'individuel : appartenance à une séquence, une série, un alignement, une ambiance – ou comme faire-valoir d'un édifice ou d'un ensemble urbain ou paysager plus important situé à proximité. Il est repéré pour ces caractéristiques, mais peut néanmoins être modifié voire démoli ; certaines interventions sur ces constructions sont encadrées de façon spécifique par le présent règlement. ».*

Les dispositions de l'AVAP autorisent donc parfaitement la démolition de cet édifice privé et ne subordonnent nullement l'opération à la présentation d'un « projet participant à la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti protégé dans sa diversité d'architectures ancienne, de volumétrie et de styles ».

Le secteur est certes situé en centre-ville, mais dans le secteur particulier 3.1 de l'AVAP, qui ne concentre pas les enjeux les plus forts de l'AVAP, en terme de protection patrimoniale.

Le projet de construction vise en outre à s'intégrer dans les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du secteur 3.1 rappelé en tête de chapitre du règlement d'AVAP afférent :

*« Secteur de commerce et d'habitation situé au cœur de la ville et structuré par deux rues perpendiculaires : la rue du Général de Gaulle, axe nord-sud fondateur de la ville et descendant vers le lac, et la rue de Mora, axe perpendiculaire secondaire. Le quartier descend en pente douce vers le lac, générant une importante perspective cadrée tirée par la lumière du lac.*

*La rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale structurant le centre-ville, est bordée de parcelles étroites installées « en peigne » ; elle présente un front bâti à l'alignement\* juxtaposant de façon quasi-continue des façades d'époques diverses et de styles variés, illustrant l'histoire du développement de la ville.*

*Dans ce secteur, hauteur du bâti, type de toiture, style architectural, et matériaux de façade varient selon l'époque et la typologie rencontrée, mais les façades restent classiquement ordonnées. Ces caractéristiques créent au final une identité éclectique propre à cette voie, riche en bâti patrimonial.*

*Les rez-de-chaussée sont principalement affectés aux commerces et soulignés par des devantures commerciales contrastant avec les étages habités. Les devantures commerciales*

*manquent souvent de sobriété et débordent de leur cadre, masquant des dispositifs architecturaux intéressants.*

*On note également la présence de cours et jardins à l'arrière du bâti et en cœur d'îlots, avec des passages sous porche, mais non visibles de la rue, lui conférant une ambiance citadine marquée, soulignée par un traitement de l'espace public soigné et urbain. »*

**2) S'agissant de l'intégration du projet dans la séquence bâtie des n°15 à 21 rue de Malleville :**

*L'avis du STAP indique que « la construction doit s'inscrire dans un alignement bâti comportant des ruptures d'échelles importantes, [qu']elle sera conçue de manière à s'inscrire dans les caractéristiques urbaines de la voie considérée dans son ensemble ; [qu']on cherchera, dans la mesure du possible, à adopter une hauteur présente dans l'épannelage de l'alignement considéré, ou dans l'alignement opposé ou dans un angle de rue, lui permettant de s'inscrire dans l'alignement bâti sans forcément recherche de transition entre les bâtiments mitoyens ».*

Or, justement, tant par les ruptures d'épannelage des constructions existantes situées entre les n°17 et n°21, la présence de constructions de gabarit à R+2+Combles (n°11 bis), à R+7 (n°2) ou R+4+C (n°28-30), la rue de Malleville et en particulier la séquence des n°15 à 21 de ladite rue, doit être qualifiée au sens du règlement de l'AVAP « alignement bâti comportant des ruptures d'échelles importantes » (cf. annexe n°2).

En conséquence, c'est bien naturellement que le projet objet du présent recours propose un gabarit conforme aux dispositions de l'article UA10 du PLU, à R+3+Attique en retrait de la voie, entre deux constructions existantes à R+1+Combles (au n°17) et Rez-de-chaussée surélevé+3 niveaux au n°21, afin d'être « en écho » également aux émergences bâties ci-dessus rappelées de la rue de Malleville considérée dans son ensemble.

Le recherche de l'optimisation de la hauteur permise par le PLU d'Enghien-les-Bains sur cette parcelle, et la prise en compte du paysage urbain de cette voie ne sont donc pas antinomiques.

**3) S'agissant des règles de composition architecturale et en particulier de celle ayant trait à la composition de façades des constructions projetées :**

*L'avis du STAP rappelle la règle figurant en page 118 du règlement d'AVAP, qui prévoit que « Le bâti de la zone du CENTRE-VILLE et de la GARE D'ENGHIEN est d'époque, de style et typologies divers, ce qui en constitue sa caractéristique. Néanmoins, afin de faciliter leur intégration dans le tissu existant, les constructions nouvelles devront rechercher une cohérence de composition de façade avec les constructions avoisinantes, notamment dans le respect des hauteurs d'étage qui donnent l'échelle humaine de la rue.*

*L'avis du STAP mentionne que « La composition de façade du projet ne respecte pas les hauteurs d'étages des constructions limitrophes ».*

Or, les différences d'époque et d'altimétrie des niveaux des constructions limitrophes au projet, viennent contrarier le respect « à la lettre » de cette prescription et impliquent nécessairement d'adopter un arbitrage et de choisir l'une ou l'autre de ces constructions existantes pour définir les niveaux des planchers de la construction projetée.

En l'espèce, le projet se base sur les hauteurs d'étages de l'immeuble à R+3 implanté au n°21 et propose même une prolongation d'un bandeau maçonné de ce dernier entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> étages.

Le projet se caractérise aussi par une hauteur à l'égout de 12 m à l'alignement, soit 1 mètre inférieur à l'acrotère du bâtiment voisin le plus haut (n°21) qui lui présente une acrotère à 13 m.

Ajoutons également que le règlement d'AVAP dispose que « Dans le cadre d'un projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité, la façade pourra néanmoins proposer une composition propre, elle présentera alors une simplicité dans le traitement des éléments de structure et de modénature\* conférant une bonne qualité architecturale. »

Au regard du contexte (commissariat de police d'écriture clairement contemporaine et immeuble du n°21 à vocation scolaire édifiée dans les années 1960 d'architecture très sobre), le projet présenté peut être qualifié de *projet d'ensemble d'écriture contemporaine de qualité* et ainsi présenter une composition de façade autonome.

**4) S'agissant de la richesse architecturale et des matériaux employés pour la construction projetée :**

L'avis du STAP rappelle la règle relative à l'aspect extérieur des constructions, figurant en page 24 du règlement du PLU, qui stipule que « Les constructions doivent présenter une richesse architecturale exprimant la poursuite de la création du siècle dernier, tout en s'inscrivant dans la modernité du XXIème siècle, en intégrant les préoccupations environnementales ».

Rappelons que le règlement d'AVAP en page 66 autorise parfaitement le recours au « béton, enduit, à la maçonnerie enduite en totalité », ne proscrit pas expressément le recours à la pose de parevues

Aussi, le projet qui ne prévoit pas l'emploi de plaquette de brique, mais des façades revêtues d'enduit de finition grésée à grain fin de couleur blanche grisée, animées de modénatures de type bandeau et corniches en béton peint clair, et qui fait appel au zinc en matériau de couverture de l'acrotère sur rue s'inscrit dans ce cadre réglementaire.

En définitive, il ne peut donc être allégué que « tant par ses matériaux employés, par sa composition de façade, son décroché de l'alignement ou bien son traitement de l'attique ou encore par ses pare-vues, que ce projet est non conforme aux dispositions de l'AVAP et du PLU et serait de nature « à modifier la perception du paysage urbain » protégé par l'AVAP d'Enghien-les-Bains.

Dans ces conditions, et conformément aux dispositions de l'article R. 423-68 du code de l'urbanisme, la Commune d'Enghien-les-Bains s'oppose à l'avis du STAP en date du 09-09-2016, demande à ce qu'il soit réformé dans un sens favorable au projet précité, et propose pour cela une décision de nature à permettre l'édification de ces logements dans un contexte d'obligation de construction renforcée (cf. annexe n°3).

Rappelons en effet, qu'à la demande de l'Etat, la Commune d'Enghien-les-Bains s'est vue contrainte d'inscrire dans son PLU, récemment révisé en mars 2015, un objectif de construction de 90 logements par an, dont une proportion de 45 % à vocation locative sociale.

Dans cette attente, et restant à votre disposition pour évoquer ce dossier en je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués.

**Le Maire,**  
**1<sup>er</sup> Vice-Président**  
**Conseil départemental du Val d'Oise**



Philippe SUEUR

Le sceau officiel du Conseil départemental du Val d'Oise est visible, avec le nom de la commune d'Enghien-les-Bains et le numéro 65.