



---

PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# 3. Projet d'Aménagement & de Développement Durables (PADD)

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





## Préambule

### Le contenu du PADD

Le PADD est l'expression de **la vision politique de l'avenir du territoire communal**. Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit **les orientations générales des politiques :**

- d'aménagement,
- d'équipement, d'urbanisme,
- de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête **les orientations générales concernant :**

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- Les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial, le développement économique,
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



## Philosophie

### Enghien-les-Bains, ville de bien être

Enghien-les-Bains dispose de nombreux atouts liés à son **histoire**, à **l'eau**, à sa **proximité avec Paris**. Cette situation lui confère un important **dynamisme touristique et économique** qui, associé à **l'exceptionnelle qualité paysagère, environnementale et patrimoniale** de la ville, fait d'Enghien-les-Bains **une ville rayonnante à toutes les échelles**.

Ce rayonnement n'est pas sans profiter aux enghiennois, qui jouissent d'une **qualité de vie remarquable**, que ce soit à travers l'offre en équipements, les aménagements des espaces publics, l'offre commerciale de proximité, etc.

L'objectif primordial de l'équipe municipale est de **faire perdurer ce rayonnement**, étroitement lié à l'histoire thermique d'Enghien-les-Bains. C'est aussi de **conforter encore cette ville agréable à vivre** pour ses habitants et ses visiteurs, tout en **protégeant fortement les atouts de ce territoire d'eau et de verdure**.

Ces objectifs impliquent nécessairement la **maîtrise de son urbanisme** pour les prochaines années, pour que celui-ci soit au service de cette « **Ville de bien-être** », pour tous.

VILLE ATTRACTIVE ET  
RAYONNANTE



VILLE D'EAU  
& DE  
VERDURE

ENGHIEN-LES-BAINS,  
VILLE DE BIEN ÊTRE



VILLE AGRÉABLE  
À VIVRE



**AXE 1.**  
**Enghien-les-Bains,**  
**ville attractive et rayonnante**



### Enghien-les-Bains, ville d'eau et de thermes

Valoriser la renommée d'Enghien-les-Bains, station thermale

#### Conforter le tourisme de loisirs, en lien avec Paris et sa proximité.

- Conforter le rayonnement historique d'Enghien-les-Bains, unique station thermale d'Ile-de-France, en s'appuyant sur le thermalisme, le tourisme ludique, la culture.
- Assurer le maintien du label de « station classée » orientée vers les activités hydrothermales et de loisirs.

#### Permettre l'accueil des touristes dans de bonnes conditions.

- Conforter la centralité touristique aux abords du lac, dans le prolongement du cœur de ville, qui regroupe différents équipements liés au bien-être, loisirs, tourisme thermal et d'affaires.
- Accompagner le projet du Grand Hôtel : accueillir, dans un écrin de verdure, un nouvel établissement, plus spacieux, et répondant aux exigences hôtelières.

- Dynamiser le tourisme à travers la construction de nouveaux thermes.

#### Valoriser la présence du lac.

- Animer les abords du lac...
- ...tout en encadrant la présence d'équipements pérennes ou éphémères nécessaires aux activités nautiques et sportives, culturelles, etc.
- Renaturaliser les berges.



# AXE 1.

## Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante



### Enghien-les-Bains, ville du numérique, ville de culture

Poursuivre le développement d'un écosystème culturel numérique

#### Développer la vocation culturelle de la « Ville créative ».

- Conforter l'attractivité culturelle et numérique de la ville.
- Créer un campus destiné aux étudiants des écoles supérieures du territoire.

#### Entretenir des liens étroit entre numérique et culture.

- Affirmer la vocation des équipements culturels.
- Déployer le tourisme digital, créer des expériences sans cesse plus enrichissantes pour les touristes.

#### Affirmer le positionnement de la ville en faveur de la création numérique et valoriser la filière du numérique.

- Assurer le maintien et le développement du réseau d'équipements culturels engagés dans la création numérique contemporaine.
- Faire d'Enghien-les-Bains une pépinière d'entreprises pour les entreprises passées par le Numéric Lab.

#### Mettre le numérique au service de tous.

- Construire une ville inclusive, intégrant tous les publics et toutes les générations, grâce à l'utilisation d'outils technologiques.
- Mettre le numérique au cœur des apprentissages : dans les écoles, les accueils des jeunes, etc.



## AXE 1.

# Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante



## Enghien-les-Bains, ville active et dynamique

Conforter le tissu économique et commercial de la ville

**Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités dans la commune.**

- Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour des activités compatibles avec l'habitat et qui participent à la mixité fonctionnelle : les équipements privés et publics, les activités médicales et paramédicales, et d'autres activités (auto-entrepreneurs, TPE/PME, professions libérales, activités tertiaires).
- Développer les infrastructures numériques nécessaires pour soutenir le développement économique local.

**Stimuler le cœur de ville, attirer les touristes pour développer le commerce de centre-ville.**

- Préserver l'attractivité du centre-ville.
- Attirer les touristes de part et d'autre de cet axe pour faire profiter tout le cœur de ville de cette activité touristique.

**Tirer partie de la localisation de la ville, à 12 minutes en train du centre de Paris, pour conforter le tourisme d'affaire de haute qualité.**

- Répondre aux besoins dans le domaine du tourisme d'affaire et compléter l'offre en équipements et services : diversifier les catégories d'hébergement hôtelier représentées et en renforcer les capacités d'accueil, anticiper les besoins en équipements complémentaires.
- Affirmer la vocation de ville de congrès, répondre aux attentes des professionnels en matière de services, d'accueil, d'infrastructures.
- Articuler l'accueil lié au tourisme d'affaires avec le pôle thermal et de loisirs aux abords du lac.



## AXE 1.

# Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante



## Enghien-les-Bains, ville patrimoniale et paysagère remarquable

Mettre en valeur la richesse du patrimoine de la ville

**Mettre en valeur la richesse du patrimoine bâti, architectural et paysager d'Enghien-les-Bains, qui participe largement de la renommée et du rayonnement du territoire.**

- Confirmer la protection du patrimoine urbain, architectural et paysager remarquable qui évoque l'histoire de la ville et embellit le paysage urbain.
- Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac et offrir la possibilité de s'approcher du lac ponctuellement.

**Continuer à promouvoir une architecture innovante et qualitative.**

- Encourager l'architecture contemporaine innovante dans un souci de recherche permanente d'harmonie et de cohérence avec les architectures historiques et traditionnelles environnantes.







**AXE 2.**  
**Enghien-les-Bains,**  
**ville d'eau et de verdure**

## AXE 2.

# Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure



## Enghien-les-Bains, ville de nature et de biodiversité

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

### Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.

- Garantir la conservation de jardins en cœur d'îlots et un traitement de clôtures favorables à la biodiversité locale.
- Protéger les corridors écologiques urbains, les perméabilités entre les jardins privés et les espaces publics.
- Renforcer la présence de la faune et la flore par l'augmentation de la végétation des espaces libres.
- Générer une palette végétale favorable à la biodiversité.
- Mettre en œuvre une trame noire, créant ainsi des corridors de déplacements d'espèces nocturnes.

### Protéger les sols de l'imperméabilisation

- Renforcer les exigences en matière de pleine-terre.

- Dès que cela est possible, rendre les sols perméables.

- S'inscrire dans une démarche de zéro artificialisation et afficher **un objectif chiffré de zéro consommation d'espaces naturels.**

### Renforcer la présence de la nature en ville que ce soit sur l'espace public ou dans les espaces privés.

- Poursuivre la politique en faveur de la plantation des arbres le long des rues et espaces publics de la ville.
- Poursuivre l'engagement vers une gestion éco responsable des espaces verts
- Faire de l'opération Cœur de Ville un projet exemplaire en matière de durabilité : réalisation d'espaces verts, préservation d'espaces de pleine terre, constructions bioclimatiques, etc.





## Enghien-les-Bains, ville d'eau

Valoriser la présence de l'eau, élément majeur d'Enghien-les-Bains

**Porter une attention toute particulière à la ressource en eau, élément majeur de la qualité environnementale du territoire.**

- Protéger la ressource en eau et préserver le gisement hydrominéral.
- Préserver les zones humides.
- Veiller à la bonne application du schéma directeur d'assainissement.
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

**Protéger le lac et ses abords.**

- Mieux protéger la qualité des eaux du lac et améliorer son alimentation.
- Protéger les rives arborées du lac.
- Œuvrer pour la végétalisation de ses berges, que ce soit sur des terrains privés ou publics.

**Développer la trame bleue.**

- Mener des actions concrètes comme la mise en valeur du ru en noue paysagère entre le lac et le parc Sainte-Jeanne.
- Prendre en compte les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer qui vise à « rendre des espaces à l'eau dans le territoire ».



## AXE 2.

# Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure



## Enghien-les-Bains, ville bénéficiant d'un cadre de vie paysagé

### Préserver l'identité paysagère d'Enghien-les-Bains

#### Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville.

- Garantir la préservation des caractéristiques des différents paysages urbains.
- Conserver le caractère aéré des secteurs résidentiels.
- Favoriser le maintien de jardins paysagers et une diversité des essences locales plantées.
- Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie, et à l'exploitation des énergies renouvelables.

#### Mettre en valeur les espaces publics qui participent de la qualité paysagère urbaine.

- Poursuivre les actions en faveur d'aménagements paysagers et qualitatifs des espaces publics.
- Conserver le réseau de parcs, squares et cœurs d'îlots végétalisés.

#### Prévoir des aménagements qui assurent et valorisent des perspectives visuelles.

- Prendre en compte et mettre en valeur le relief dans le cadre des différents projets.
- Protéger les perspectives autour du lac (site inscrit) et préserver les vues panoramiques remarquables sur le lac et ses rives.



## AXE 2.

# Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure



## Enghien-les-Bains, ville soucieuse de la santé de ses habitants

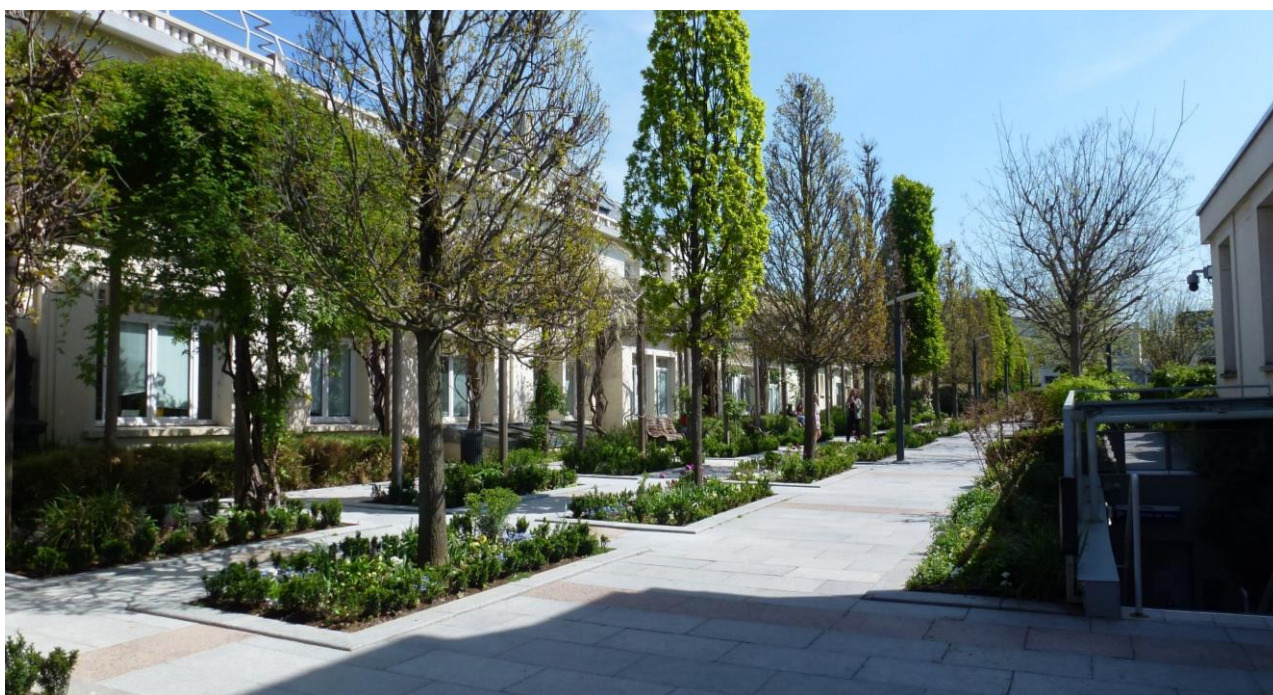
Intégrer pleinement la question de la santé dans la réflexion urbaine

### Faire de la ville une collectivité durable exemplaire et résiliente face aux changements climatiques.

- Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances.
- Lutter contre les nuisances sonores et limiter l'exposition au bruit des populations.
- Prendre en compte les contraintes liées au sol et à la topographie.
- Appréhender les effets du dérèglement climatique en créant des îlots de fraîcheur.
- Œuvrer en faveur des économies d'énergie.
- Intégrer les aspects environnementaux et énergétiques lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.

### Promouvoir un projet de territoire favorable à la santé.

- Œuvrer pour offrir aux habitants un cadre de vie sain.
- Préserver les espaces verts et de respiration, favorisant santé, bien être et lien social et générationnel.
- Intégrer la question de la santé dans les projets et les aménagements urbains.





**AXE 3.**  
**Enghien-les-Bains,**  
**Ville agréable à vivre**

## AXE 3.

# Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre



## Enghien-les-Bains, ville à taille humaine ou il fait bon vivre

Préserver le cadre de vie en maîtrisant finement l'urbanisation de la ville

### Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.

- Œuvrer pour la réalisation de projets de grande qualité urbaine et architecturale, notamment sur les secteurs de l'entrée de ville Nord et de l'ex-Hôpital privé.
- Préserver les ensembles pavillonnaires avec des évolutions mesurées.

### S'inscrire dans une logique d'exigence de qualité urbaine et paysagère dans le respect de l'identité du territoire.

- Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun.
- Porter un projet urbain ambitieux pour le Cœur de ville sur le potentiel foncier identifié.
- Relier le Village (ensemble des années 1990) au Cœur de ville.

- Affirmer le rôle du pôle gare et favoriser la requalification de la place Foch en lien avec le renouvellement urbain de sa façade nord.
- Porter une attention particulière sur les différents quartiers de la ville, en particulier l'entrée de ville Nord, la Barre d'Ormesson, avec l'objectif de conserver leur caractère pavillonnaire.
- Favoriser en priorité le comblement des dents creuses.

### Agir sur les espaces publics pour structurer la ville et offrir des lieux de vie de qualité.

- Préserver voire développer les espaces de convivialité existants.
- Rechercher des ambiances urbaines de qualité.



## AXE 3. Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre



### Enghien-les-Bains, ville au parc de logement diversifié

Garantir une offre en logements diverse et de qualité

#### **Poursuivre l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut absorber.**

- Continuer à accueillir des logements dès lors qu'ils pourront s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain.
- Accompagner la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect strict de l'identité urbaine et paysagère de la ville.
- Favoriser la réhabilitation de constructions dégradées.

#### **Renforcer les possibilités de parcours résidentiels.**

- Créer des logements répondant à la diversité des besoins : logements étudiants, logements pour les séniors, etc.
- Adapter l'offre sociale à la demande locale existante et en attente.

#### **Être attentif à la qualité des logements**

- Favoriser la qualité architecturale des futurs logements
- Favoriser la sobriété carbone et énergétique des logements.
- Promouvoir les écoconstructions.
- Limiter le morcellement des logements existants.





## AXE 3.

# Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre



## Enghien-les-Bains, ville commerçante et animée

Maintenir un haut niveau de service dans tous les domaines du quotidien

**Conforter le bon niveau d'équipements et poursuivre les actions permettant d'adapter et d'anticiper la réponse aux besoins des habitants de tous âges.**

- Poursuivre le renouvellement, l'entretien et la modernisation du parc d'équipements communaux.
- Construire un nouveau centre de loisirs.
- Agrandir et moderniser nos équipements sportifs.
- Favoriser le maintien et le développement d'une offre complète en matière de santé.

**Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants.**

- Favoriser le commerce local et la diversité commerciale du centre-ville.
- Valoriser la place du marché.



## AXE 3.

# Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre



## Enghien-les-Bains, ville connectée

### Faciliter les déplacements au quotidien pour tous

#### Faciliter et optimiser les déplacements de chacun dans la ville.

- Développer la navette intra urbaine et les transports à la demande, particulièrement utiles pour les personnes âgées ou peu mobiles.
- Développer de nouvelles circulations douces.
- Organiser la multimodalité autour de la gare SNCF.
- Réaménager la gare routière et la place Foch.

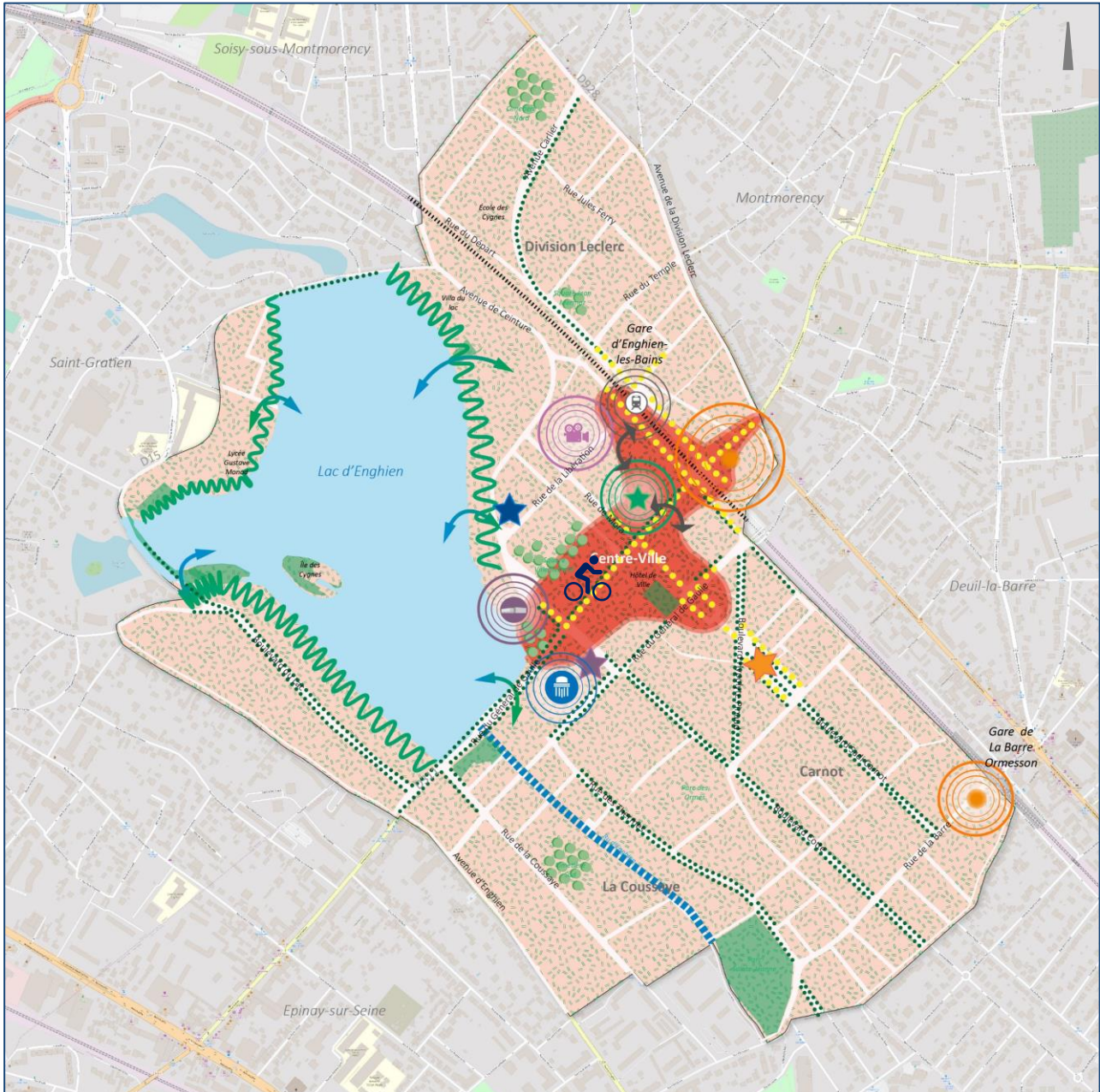
#### Favoriser le développement des mobilités douces en assurant des conditions favorables aux déplacements cyclables et piétons.

- Maintenir les sentes piétonnes, les voies privées ouvertes aux piétons.
- Poursuivre les actions engagées pour la sécurisation des circulations et assurer une cohabitation des usages de la voirie.
- Mener des actions pour réduire la vitesse sur la voie publique.
- Assurer le développement d'itinéraires de promenade.
- Développer l'offre en stationnement pour les deux roues motorisés.





## Carte des orientations





## Carte des orientations

### Légende

#### AXE 1.

#### Enghien-les-Bains, ville attractive et rayonnante



Conforter la centralité touristique et culturelle aux abords du lac et du centre-ville.



Accompagner le projet du Grand Hôtel.



Dynamiser le tourisme à travers la construction de nouveaux thermes.



Préserver l'attractivité du centre-ville.



Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac et offrir la possibilité de s'approcher du lac ponctuellement.

#### AXE 2.

#### Enghien-les-Bains, ville d'eau et de verdure



Protéger le lac, ses abords, ses zones humides.



Mener des actions concrètes comme la mise en valeur du ru.



Préserver la diversité et la qualité paysagère de chaque quartier de la ville.



Poursuivre la politique en faveur de la plantation des espaces publics et des arbres le long des rues de la ville.

#### AXE 3.

#### Enghien-les-Bains, ville agréable à vivre



Préserver l'identité, les spécificités de la ville et de ses quartiers, sans la figer.



Affirmer le rôle du pôle gare et porter la requalification de la place Foch.



Porter un projet urbain ambitieux pour le Cœur de ville, exemplaire en matière de durabilité.



Cœuvrer pour la réalisation de projets de grande qualité architecturale et urbaine, notamment sur les secteurs identifiés (entrée de ville Nord, secteur de la Barre d'Ormesson).



Favoriser le commerce local et la diversité commerciale du centre-ville.



Relier le « Village » au Cœur de ville et la gare au Cœur de ville.



Valoriser la place du marché.



Assurer des conditions favorables aux déplacements cyclables et piétons dans la ville