

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE D'ENGHIEU-LES-BAINS



# PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉVISION N° 1

PIÈCE N° 3

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste  
Florence Babics | architecte du patrimoine  
Agence Trans-Faire | environnement

---

Vu pour être annexé à la délibération du :



## Introduction

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce majeure du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a entre autres redéfini de manière plus complète et plus explicite le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant désormais la marque du pluriel sur le qualificatif « durable ».

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a complété le contenu du PADD en ajoutant la prise en compte du paysage. Elle précise en outre que les objectifs de modération de la consommation de l'espace doivent être chiffrés.

L'article R.213-3 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que « *Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.* ».

L'article L. 123-1-3 rappelle quant à lui que :

*« 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, et 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, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Ce document présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

### Les orientations du PADD d'Enghien-les-Bains

Le projet communal d'Enghien-les-Bains se traduit par deux grandes orientations ci-après déclinées :

- > **Affirmer le positionnement d'Enghien comme ville atypique et exceptionnelle mêlant tradition et modernité**
- > **Garantir et renforcer le dynamisme d'Enghien-les-Bains comme pôle local**

Elles visent à permettre la mise en œuvre des engagements retenus au titre de l'Agenda 21 local d'Enghien-les-Bains.



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Affirmer le positionnement d'Enghien comme ville atypique et exceptionnelle mêlant tradition et modernité .....</b>  | <b>7</b>  |
| 1.1 Conforter l'héritage des siècles passés qui fait l'âme et la renommée d'Enghien . 7  |           |
| 1.1.1 La ville et son lac urbain : la carte postale d'Enghien-les-Bains .....  | 8         |
| 1.1.2 La ville d'eau, de santé et de loisirs : assurer le maintien du label de « station classée » orientée vers les activités hydrothermales et de loisirs .....    | 8         |
| 1.1.3 La ville patrimoine : renouveler la modernité architecturale d'Enghien-les-Bains.....  | 9         |
| 1.2 Asseoir son ancrage dans la modernité du XXI <sup>ème</sup> siècle .....   | 10        |
| 1.2.1 La ville de tourisme et de congrès : renouveler et compléter le positionnement d'Enghien-les-Bains, station classée, en matière d'attraction touristique ..... | 10        |
| 1.2.2 La ville numérique : poursuivre le positionnement de la ville en faveur de la création numérique .....   | 10        |
| 1.2.3 Une ville engagée en faveur du développement durable : permettre la mise en œuvre des engagements de l'agenda 21 local .....                                   | 10        |
| <b>2. Garantir et renforcer le dynamisme d'Enghien-les-Bains comme pôle local .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.1 Assurer un dynamisme démographique et économique pour une population sociologiquement diversifiée.....   | 12        |
| 2.1.1 Renforcer les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune.....   | 12        |
| 2.1.2 Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités sur la commune compatible avec la densité de l'habitat.....                  | 12        |
| 2.1.3 Anticiper les besoins en équipements.....  | 13        |
| 2.2 Conforter les centralités .....  | 14        |
| 2.2.1 Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun   | 14        |
| 2.2.2 Conforter les pôles de centralité secondaire ou relais autour de la gare de la Barre d'Ormesson et au sud de la rue du Général de Gaulle.....                  | 14        |
| 2.2.3 Conforter la centralité touristique dans le prolongement du cœur de ville de la salle des fêtes à l'espace Talma .....   | 14        |
| 2.3 Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement .....  | 15        |
| 2.3.1 Poursuivre la politique de renouvellement urbain déjà engagée dans un souci d'optimisation de l'espace .....   | 15        |
| 2.3.2 Rechercher des ambiances urbaines de qualité .....   | 15        |
| 2.3.3 Favoriser le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain.....  | 16        |
| 2.3.4 Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances .....  | 16        |
| 2.4 Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages .....  | 17        |
| 2.4.1 Assurer des conditions favorables aux déplacements actifs.....   | 17        |
| 2.4.2 Favoriser la multimodalité autour des gares .....  | 17        |
| 2.4.3 Optimiser les déplacements dans la ville .....   | 18        |



# 1. AFFIRMER LE POSITIONNEMENT D'ENGHEN COMME VILLE ATYPIQUE ET EXCEPTIONNELLE MÊLANT TRADITION ET MODERNITÉ

---

## Objectifs :

- > Maintenir son attractivité et sa renommée particulière en Île-de-France, en France et à l'international
- > Garantir son dynamisme économique en mettant en réseau les potentiels touristiques

### 1.1.1 La ville et son lac urbain : la carte postale d'Enghien-les-Bains

---

**Protéger le lac et ses abords** en adoptant une approche différenciée des ambiances selon les rives et notamment les milieux naturels existants : protéger les fonds de jardin et les rives arborées du lac en limitant notamment la hauteur et la densité des constructions pour conserver le caractère aéré des secteurs résidentiels, et asseoir la vocation de rive urbaine du Front du Lac.

**Préserver les vues panoramiques remarquables sur le lac et ses rives**, notamment au niveau de la jetée-promenade Patenôtre-Desnoyer (rue du Général de Gaulle), du jardin des Roses, du jardin de la Villa du Lac, de la promenade Éric-Tabarly, du Pont de la Muse et du jardin de la Presqu'île aux fleurs.

**Garantir l'animation du lac** (festival, nautisme, pêche...) : encadrer la présence d'équipements pérennes (centre nautique sur l'île des Cygnes) ou éphémères (scène sur le lac) nécessaires aux activités nautiques et sportives (voile, aviron, pédalo et pêche), mais aussi, plus ponctuellement, par des animations culturelles par exemple dans le cadre des Bains Numériques et qui font du lac un lieu vivant.

### 1.1.2 La ville d'eau, de santé et de loisirs : assurer le maintien du label de « station classée » orientée vers les activités hydrothermales et de loisirs

---

**Affirmer et conforter la vocation du Front du Lac** qui regroupe différents équipements liés au bien-être, aux loisirs et au tourisme thermal et d'affaires (*casino, théâtre, « Spark », thermes, hôtels et restaurants...*).

**Préserver et mettre en valeur les éléments naturels :**

- la ressource en eau, par un assainissement (*eaux usées et pluviales*) maîtrisé et de qualité ;
- les eaux du lac et les zones humides potentielles à ses abords ;
- le gisement hydrominéral qui bénéficie d'une protection naturelle fragile qu'il convient de préserver compte tenu de sa faible profondeur, notamment au niveau des captages d'eau.

**Renforcer l'identité de ville d'eau à l'échelle de la commune en développant la trame bleue**, notamment en anticipant une possibilité de réouverture du ru d'Enghien, sous la forme de noue paysagère participant aux continuités écologiques entre le lac et le parc Sainte-Jeanne, et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

### 1.1.3 La ville patrimoine : renouveler la modernité architecturale d'Enghien-les-Bains

---

**Protéger son patrimoine architectural et décoratif remarquable** caractérisé par des exemples d'architecture thermique, d'architecture religieuse, de manoirs et castelets, de renouveau classique, de courants régionalistes et éclectiques, du style art déco, de l'architecture des années '40 et '50... qui présente à la fois une densité patrimoniale et une homogénéité d'ambiance le long de nombreuses rues.

**Encourager l'architecture contemporaine innovante** : fixer des règles permettant l'expression d'écritures architecturales contemporaines non banales, respectueuses de l'environnement, économes en énergie, et adaptées au contexte spécifique des différents secteurs de la ville et à leur environnement patrimonial.

**Maîtriser l'insertion urbaine des dispositifs favorables aux économies d'énergie, et à l'exploitation des énergies renouvelables** : favoriser leur intégration dans le paysage urbain et les encadrer de manière à être compatible avec les contraintes environnementales particulières à Enghien-les-Bains (*protection de la ressource hydrothermale notamment*).

## 1.2 Asseoir son ancrage dans la modernité du XXI<sup>ème</sup> siècle

1.2.1 La ville de tourisme et de congrès : renouveler et compléter le positionnement d'Enghien-les-Bains, station classée, en matière d'attraction touristique

---

**Articuler l'accueil lié au tourisme d'affaires avec le pôle thermal et de loisirs en front de lac** : mutualiser les équipements (hôtels, salles de réception...) existants et en implanter de nouveaux si nécessaire à proximité d'équipements liés au bien-être et aux loisirs qui constituent des éléments attractifs pour le positionnement d'Enghien comme « ville de congrès ».

**Compléter l'offre en équipements et services :**

- Diversifier les catégories d'hébergement hôtelier représentées : couvrir tous les besoins, de l'hébergement à prix moyen à l'hôtel de haut standing,
- Renforcer les capacités d'accueil en hébergement hôtelier : compléter quantitativement le nombre de chambres existants pour assurer sur la commune la réponse aux besoins du label « Ville de congrès »,
- Anticiper les besoins en équipements complémentaires à moyen ou long terme : salle(s) polyvalentes permettant réceptions, expositions, réunions...

1.2.2 La ville numérique : poursuivre le positionnement de la ville en faveur de la création numérique

---

**Assurer le maintien et le développement du réseau d'équipements culturels engagés dans la création numérique contemporaine**, avec notamment comme figure de proue, le Centre des Arts et son festival des Bains Numériques : maintenir la vocation des équipements culturels et leur desserte en réseaux numériques qui participent à l'obtention du label de « Ville UNESCO des Arts numériques » visé par la Ville.

**Développer les infrastructures numériques** nécessaires pour soutenir le développement économique local : permettre l'équipement progressif de l'ensemble des quartiers en très haut débit (*FFTH : très haut débit sur fibre optique jusqu'au logement*).

1.2.3 Une ville engagée en faveur du développement durable : permettre la mise en œuvre des engagements de l'agenda 21 local

---

**Participer, au travers des orientations du projet communal et sa traduction réglementaire, à l'actualisation des engagements retenus dans l'agenda 21 local.**

## 2. GARANTIR ET RENFORCER LE DYNAMISME D'ENGHIEN-LES-BAINS COMME PÔLE LOCAL

---

### Objectifs :

- > Asseoir le rôle d'Enghien dans la vallée de Montmorency
- > Garantir le maintien d'un cadre de vie de grande qualité

## 2.1 Assurer un dynamisme démographique et économique pour une population sociologiquement diversifiée

### 2.1.1 Renforcer les possibilités de parcours résidentiels au sein de la commune

---

#### Diversifier la production de logements :

- Favoriser les logements familiaux, pour créer davantage de 3 pièces et plus notamment dans les programmes collectifs,
- Limiter la production de petits logements et la division en petits logements, notamment dans les secteurs les plus éloignés du cœur de ville.

**Encourager la production de logements sociaux ou à prix maîtrisés dans des programmes variés**, tant en termes de formes urbaines que de loyers en proposant notamment des logements adaptés aux emplois et à la population active représentés sur la commune.

### 2.1.2 Conforter le bon équilibre habitat-emploi et garantir une diversité des activités sur la commune compatible avec la densité de l'habitat

---

**Conforter et développer le tissu commercial répondant aux besoins de proximité des habitants** (notamment commerces de bouche) qui coexiste avec une locomotive commerciale (Monoprix) implantée en cœur de ville.

**Garantir des conditions d'accueil satisfaisantes pour d'autres activités** qui participent à la mixité fonctionnelle d'Enghien-les-Bains et à son attractivité :

- les équipements privés et publics (le pôle « Rives d'Enghien Lucien Barrière», les équipements scolaires,...) qui contribuent de manière importante à l'offre d'emplois sur la commune,
- les activités médicales et paramédicales, qui participent à l'attractivité de la commune pour les communes environnantes, notamment sur le site de l'ancien hôpital privé d'Enghien,
- et d'autres activités, pour certaines déjà implantées sur la commune :
  - les auto-entrepreneurs, petites et très petites entreprises, et professions libérales en général, qui peuvent s'inscrire dans des locaux aux usages mixtes
  - les activités tertiaires (bureaux)
  - ...

### 2.1.3 Anticiper les besoins en équipements

---

**Conforter le bon niveau d'équipements et le compléter**, notamment en matière d'équipements générationnels (personnes âgées, petite enfance...), ou socio-culturels (conservatoire de musique et de danse...)

**Poursuivre le renouvellement du parc d'équipements** (extension ou reconversion), comme la réhabilitation du lycée Monod, la transformation en groupe scolaire maternel/élémentaire de l'école des Cygnes, la reconstruction d'une « salle des fêtes »...

**Favoriser les aspects environnementaux et énergétiques** lors de la reconversion ou la création de nouveaux équipements.

## 2.2 Conforter les centralités

### 2.2.1 Poursuivre l'affirmation du cœur de ville, de la gare d'Enghien à la place de Verdun

---

**Organiser une densité de population, de commerces, de flux et une mixité des fonctions** garantissant l'animation de la ville aux abords de la gare d'Enghien et de la rue du Général de Gaulle.

**Affirmer le rôle du pôle-gare** (gare ferroviaire et gare routière) et son positionnement en cœur de ville.

**Favoriser la requalification de la place Foch en lien avec le renouvellement urbain prévu sur sa façade nord** (îlot Charcot à Deuil-la-Barre) : revoir l'aménagement de cet espace public central dans son articulation avec la gare le reste du cœur de ville et Deuil-la-Barre, et renforcer l'attractivité du secteur en accueillant des équipements et/ou activités d'échelle d'agglomération.

**Anticiper la couverture des voies ferrées à long terme** vers le sud, sur le territoire deuillois, qui va permettre de créer de nouvelles continuités avec Deuil-la-Barre et étendre la centralité du centre-ville.

### 2.2.2 Conforter les pôles de centralité secondaire ou relais autour de la gare de la Barre d'Ormesson et au sud de la rue du Général de Gaulle

---

**Conforter les deux pôles de quartier qui constituent des portes d'entrée dans la ville** positionnés en limite communale avec Epinay-sur-Seine en position de carrefour routier (avenue d'Enghien/rue du Général de Gaulle) et avec Deuil-la-Barre, en pied de gare (Barre d'Ormesson).

**Garantir la vocation mixte de ces secteurs** : maintien d'implantations commerciales en rez-de-chaussée, et d'une densité d'habitat favorisant leur fonctionnement commercial.

**Conserver les marques de centralité du tissu urbain** (densité, hauteurs, et implantation à l'alignement des voies).

### 2.2.3 Conforter la centralité touristique dans le prolongement du cœur de ville de la salle des fêtes à l'espace Talma

---

**Maintenir la polarité déjà développée de la salle des fêtes à l'espace Talma**, autour des équipements qui constituent des éléments attractifs pour le positionnement d'Enghien, et de son espace public majeur l'esplanade Patenôtre-Desnoyer.

## 2.3 Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement

### 2.3.1 Poursuivre la politique de renouvellement urbain déjà engagée dans un souci d'optimisation de l'espace

---

**Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :** Enghien-les-Bains étant totalement urbanisée, son évolution dans les années à venir se fera, comme c'est déjà le cas, sous forme exclusivement de renouvellement urbain, qui ne génère plus d'étalement urbain. Afin de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espace, cette évolution se fera dans un souci de densification du tissu, de manière adaptée aux caractéristiques urbaines, à la localisation (*éloignement ou non des fonctions de centralité – gare et/ou centre-ville, contraintes ou non liées au Plan d'Exposition au Bruit...*) et à la vocation de chacun des quartiers.

**Orienter les principales opérations de renouvellement urbain sur les secteurs aujourd'hui les moins qualifiés du centre-ville :** à proximité de la gare d'Enghien et sur l'îlot de la Diagonale verte.

**Permettre et encadrer l'évolution du tissu urbain** constitué en définissant des règles adaptées selon le type de tissu et ses caractéristiques (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...) en garantissant la préservation des caractéristiques urbaines des différents paysages urbains (*centre-ville, bords du lac, quartiers pavillonnaires et tissu mixte...*)

### 2.3.2 Rechercher des ambiances urbaines de qualité

---

**Porter une attention particulière** tant à la structuration et l'architecture du tissu bâti, qu'au traitement des espaces publics dans les secteurs importants pour l'image et le paysage d'Enghien-les-Bains :

- aux entrées de ville, notamment au nord, le long de la Division du Général Leclerc, et dans la frange sud de la ville,
- le long des axes majeurs, comme :
  - la rue du Général de Gaulle dont le principe de découpage de la ligne de ciel mérite d'être préservé,
  - l'axe rue de Mora/boulevard S. Carnot, ou le boulevard Cotte, qui présentent différentes séquences urbaines, et développent des percées visuelles majeures,
  - l'avenue de la Coussaye qui mène au lac.
- autour de la place Foch et de la place de Verdun.

**Préserver voire développer les espaces de convivialité existants dans et aux abords du centre-ville :**

- conserver le réseau de parcs et squares existant : square Villemessant (face au casino), square Jean Mermoz (rue du Départ), jardin de la villa du Lac (45 ter, avenue de Ceinture), jardin du pont de la Muse, presqu'île aux fleurs (28, bd du Lac), jardin de la mairie, jardin des Roses et son théâtre de verdure,
- affirmer une hiérarchie entre les différentes places existantes et à créer (place centrale, placettes...).

**Assurer le maintien des ambiances résidentielles dans les quartiers à dominante pavillonnaire**, dans un souci de mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.

2.3.3 Favoriser le développement de la biodiversité locale dans le milieu urbain

**Assurer des perméabilités et des continuités** dans le milieu urbain et entre éléments de la trame verte : maîtriser l'évolution des constructions et de leurs abords pour garantir la conservation de jardins en cœur d'îlots notamment et un traitement de clôtures favorables à la biodiversité locale, par exemple en bordure du lac.

**Générer une palette végétale favorable à la biodiversité** : lutter contre les espèces invasives recensées, en empêchant leur plantation par la définition des espèces floristiques adaptées aux conditions locales, notamment mellifères.

2.3.4 Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances

**Prendre en compte les contraintes liées au sol et à la topographie** : aléa de retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement lié au gypse et aux tourbes compressibles, risque d'inondations et de coulées de boues...

**Limiter l'exposition au bruit des populations** : permettre des aménagements visant à améliorer l'isolation phonique des bâtiments anciens, dans le respect du patrimoine architectural et paysager et rechercher une bonne performance de l'isolation phonique lors de la création de nouveaux logements ou la réhabilitation de bâtiments existants dans les zones les plus bruyantes.

## 2.4 Organiser les déplacements dans la ville en fonction des usages

### 2.4.1 Assurer des conditions favorables aux déplacements actifs

---

**Maintenir les sentes piétonnes, les voies privées ouvertes aux piétons et les passerelles sur la voie ferrée** qui facilitent les déplacements piétons dans la commune, les passerelles jouant un rôle de « couture » entre les quartiers situés au nord et au sud de la voie ferrée.

**Assurer un partage des usages de la voirie encourageant des déplacements alternatifs à la voiture** dans un souci de sécurisation des déplacements actifs par une signalisation appropriée et des aménagements (*zone limitée à 30 km/h par exemple*), dont la mise en place ne relève pas directement du PLU, quand cela est possible compte-tenu de la largeur de voirie.

**Développer l'offre en stationnement pour les vélos**, sur l'espace privé dans les nouveaux programmes, mais aussi sur les espaces publics aux abords des équipements.

**Affirmer le lien paysager entre la ville et son lac** : garantir la vue du lac sur chacune des rives et la possibilité de s'approcher de l'eau, ponctuellement, en différents endroits limités et ciblés dans un souci de préservation de l'écosystème du lac.

**Assurer le développement d'itinéraires de promenade** : améliorer l'itinéraire de promenade du Tour du Lac qui mêle à la fois découverte du patrimoine urbain sur l'avenue de Ceinture et le boulevard du Lac, et passages en rives du lac (promenade Eric Tabarly, pont de la Muse, secteur du Château Léon, et esplanade Patenôtre-Desnoyers) ; et permettre le développement d'itinéraires prévus à l'échelle intercommunale.

### 2.4.2 Favoriser la multimodalité autour des gares

---

**Encourager les déplacements doux** par une ambiance urbaine animée et de qualité de la place Foch au square Jean Mermoz, en revalorisant la rue du Départ et la partie nord de la rue du Général de Gaulle (*implantation de commerces et d'enseignes qualitatives en rez-de-chaussée, traitement des voiries et de l'espace public, intégration de stationnement vélo aux abords du pôle gare...*)

**Restructurer la gare routière aux abords de la gare d'Enghien** : réaménager l'espace pour offrir des conditions de stationnement satisfaisantes pour les bus, limiter le stationnement sauvage des autres véhicules, et garantir le confort des usagers. **Réaménager la place Foch** en créant une plateforme d'éco-mobilité pour tous les modes de déplacement (bus, vélos, autopartage, piétons...) et réorganiser les mobilités pour répondre aux dysfonctionnements actuels.

### 2.4.3 Optimiser les déplacements dans la ville

---

**Compléter le maillage viaire pour optimiser les déplacements** sur la commune à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain et limiter la création de nouvelles voies en impasse.

**Organiser le stationnement automobile selon sa vocation** (résidentielle, commerciale,...) : imposer des normes de stationnement adaptées à leur localisation et leur éloignement ou non du centre-ville et des pôles gares.

**Répondre aux besoins en stationnement aux abords du centre-ville pour favoriser les déplacements piétons dans l'hyper-centre** : poursuivre la création d'aires et de places de stationnement en privilégiant les ouvrages souterrains, notamment aux abords du pôle gare et en centre-ville.

