



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# 2.1 Diagnostic

Document de travail – 01/10/2021





## INTRODUCTION



## I. Présentation du contexte

### Positionnement géographique

La commune de Enghien-les-Bains est située dans le département du Val d'Oise, à environ 8 km au nord de Paris.

Le territoire communal est bordé par cinq communes :

- Saint-Gratien à l'ouest
- Epinay-sur-Seine au sud
- Deuil-la-Barre à l'est
- Soisy-sous-Montmorency au nord
- Montmorency au nord-est

### Attractivité & cadre de vie

Le lac d'Enghien et ses infrastructures touristiques, uniques en Île-de-France, font de la ville une destination touristique haut-de-gamme.

Son attractivité repose également sur ses nombreux commerces, qui font de la ville une destination shopping.

Son haut niveau d'équipements et sa bonne desserte en transports, qui place la ville à 15 minutes en train de la capitale, en font une ville pratique pour ses habitants également.

### Communauté d'agglomération

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale (SRCI), Enghien-les-Bains a été intégré au sein de la nouvelle Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. L'objectif du SRCI est de créer autour de la Métropole du Grand Paris des intercommunalités de plus de 200 000 habitants pour porter de grands projets pour leurs habitants.

Plaine Vallée est le fruit de la fusion de 2 intercommunalités (CA de la vallée de Montmorency, CC de l'Ouest de la Plaine de France) et de 2 communes, Montlignon et Saint-Prix. Elle totalise 182 585 habitants en 2018 et 18 communes dont Enghien-les-Bains. Ce territoire, en lisière nord de la Métropole du Grand Paris, se situe dans l'espace urbanisé de transition entre Paris et des espaces plus naturels (forêt de Montmorency et champs).

### Communauté d'Agglomération Plaine Vallée



La loi NOTRe du 7 août 2015 fixe des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives aux EPCI.

Les 10 compétences obligatoires de Plaine Vallée :

- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Aménagement de l'espace
- Economie
- Collecte et traitement des déchets
- Aires d'accueil des gens du voyage
- Milieux aquatiques et inondations
- Assainissement
- Eau potable
- Eaux pluviales



## Introduction 2

## Diagnostic territorial 5

- |    |                          |    |
|----|--------------------------|----|
| 1. | L'évolution urbaine      | 7  |
| 2. | L'analyse urbaine        | 12 |
| 3. | Le diagnostic foncier    | 29 |
| 4. | Le fonctionnement urbain | 34 |

## Diagnostic socio-économique 47

- |    |                                 |    |
|----|---------------------------------|----|
| 1. | Les habitants                   | 49 |
| 2. | Les logements                   | 57 |
| 3. | Les activités socio-économiques | 65 |

## Etat initial de l'environnement 69

- |    |                                                |    |
|----|------------------------------------------------|----|
| 1. | Les caractéristiques physiques du territoire   | 71 |
| 2. | Le climat                                      | 75 |
| 3. | Les espaces naturels et protections            | 77 |
| 4. | Les risques et nuisances                       | 90 |
| 5. | Les réseaux techniques urbains                 | 95 |
| 6. | Les énergies renouvelables et le développement | 97 |





## PARTIE 1. Diagnostic territorial

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### Sommaire

#### I. L'évolution urbaine

7

- |    |                                                                          |    |
|----|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | L'histoire du développement urbain d'Enghien-les-Bains                   | 7  |
| 2. | Etat actuel de l'occupation des sols (MOS 2017)                          | 10 |
| 3. | L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10-15 dernières années | 11 |

#### II. L'analyse urbaine

12

- |    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| 1. | Les formes urbaines présentes sur le territoire communal | 12 |
| 2. | L'analyse des formes urbaines par secteur                | 16 |
| 3. | Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable          | 24 |

#### III. Le diagnostic foncier

29

- |    |                                 |    |
|----|---------------------------------|----|
| 1. | Diagnostic foncier : l'analyse  | 29 |
| 2. | Les potentiels de densification | 32 |

#### IV. Le fonctionnement urbain

34

- |    |                      |    |
|----|----------------------|----|
| 1. | Les entrées de ville | 34 |
| 2. | Les déplacements     | 38 |
| 3. | Les équipements      | 43 |

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### I. L'évolution urbaine

#### I.1. L'histoire du développement urbain d'Enghien-les-Bains

Le site d'Enghien est à l'origine un vaste marais situé au débouché de la vallée de Montmorency et entouré de roselières. A l'aide d'une digue en terre retenant les eaux du ru Corbon, s'est formé au Moyen-âge l'étang-Neuf-sous-Montmorency, réserve poissonneuse du seigneur de Montmorency, dont le déversoir à l'Est alimente un moulin. D'autres étangs, ceux d'Ermont et d'Epinay, sont créés de cette manière dans la région.

Saint-Denis, toute proche, étant alors ville royale, des châteaux s'implantent au XVII<sup>ème</sup> siècle aux alentours : les châteaux de Saint-Gratien, d'Ormesson, et de la Chevrette.

Les plans de la première moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle, tels ceux de Trudaine ou de la Grive font apparaître le moulin, de rares établissements à l'est de l'étang, et quelques grandes propriétés éparpillées sur le territoire avoisinant. L'étang est bordé alors de deux chemins, l'un au sud, le chemin de Saint Gratien, et l'autre au nord, le chemin de l'étang. La route de Montmorency n'est pas encore véritablement stabilisée ni construite.

Au milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle, le Père Louis Cotte, oratorien féru de sciences, découvre l'existence d'une source d'eau soufrée à côté du déversoir de l'étang, dont les vertus médicinales avérées conduisent à la création d'un premier établissement de bains en 1779. La renommée de ces eaux connaît un bond important lorsqu'en 1821, elles parviennent à guérir l'ulcère dont souffre le roi Louis XVIII.

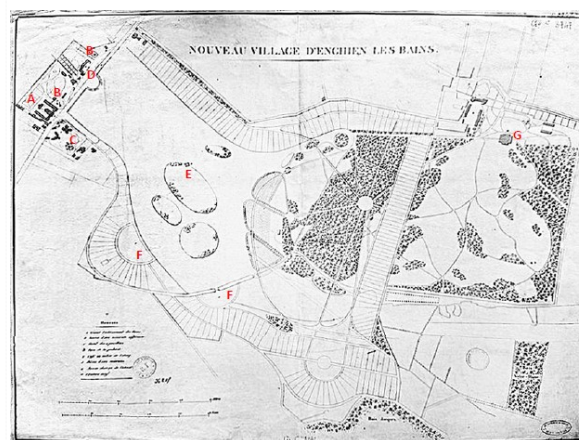
Mis à part le hameau d'Ormesson, les premières constructions dans la localité apparaissent aux alentours de 1822, concentrées autour des premiers établissements thermaux. Les contours du lac sont stabilisés, les chemins transformés en de véritables rues, et les terrains deviennent propices à la construction. Cette urbanisation autour du lac est impulsée par Jean-Baptiste Pélégot, médecin adjoint de l'hôpital St-Louis à Paris, qui lance un grand projet de lotissement autour du lac dénommé « Nouveau village d'Enghien-les-Bains ». Ce projet n'a été qu'en partie réalisé, mais il en résulte aujourd'hui le tracé sinueux du boulevard du Lac et de l'avenue de Ceinture et le type de parcellaire en éventail autour du lac. A partir de cette époque, les villas se multiplient et en 1838, on compte 150 habitants autour du lac.

**Plan de Trudaine, 1750 : chemins anciens ruraux**



Source : AVAP 2014

**Plan du lotissement Pélégot autour du lac : "Nouveau village d'Enghien les Bains" vers 1830**



Source : Inventaire général du patrimoine culturel – Ministère de la Culture

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### I. L'évolution urbaine

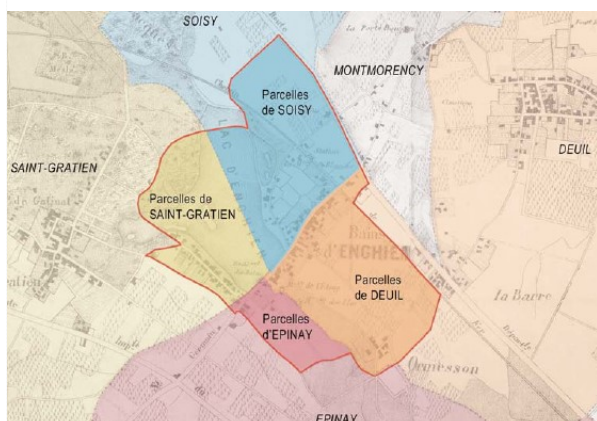
#### I.1. L'histoire du développement urbain d'Enghien-les-Bains

La mode des villégiatures à la campagne, en bord de mer ou à la montagne, incite les Parisiens à venir séjourner à Montmorency et bénéficier du décor bucolique en même temps que des eaux bienfaitrices du lac.

La proximité avec Paris se renforce lorsqu'en 1846 s'ouvre la ligne de chemin de fer de Paris à Lille, qui place la station thermale à vingt minutes de la capitale. A partir de cette date, les établissements se multiplient et constituent un embryon d'agglomération dépendant alors de Soisy et Deuil.

La gestion de cette nouvelle agglomération bâtie nécessite la création administrative d'une nouvelle commune, qui prend le nom d'Enghien-les-Bains et voit le jour en 1850 par la réunion de territoires prélevés sur les communes de Saint Gratien, Soisy, Deuil et Epinay.

#### Création de la commune d'Enghien-les-Bains en 1850

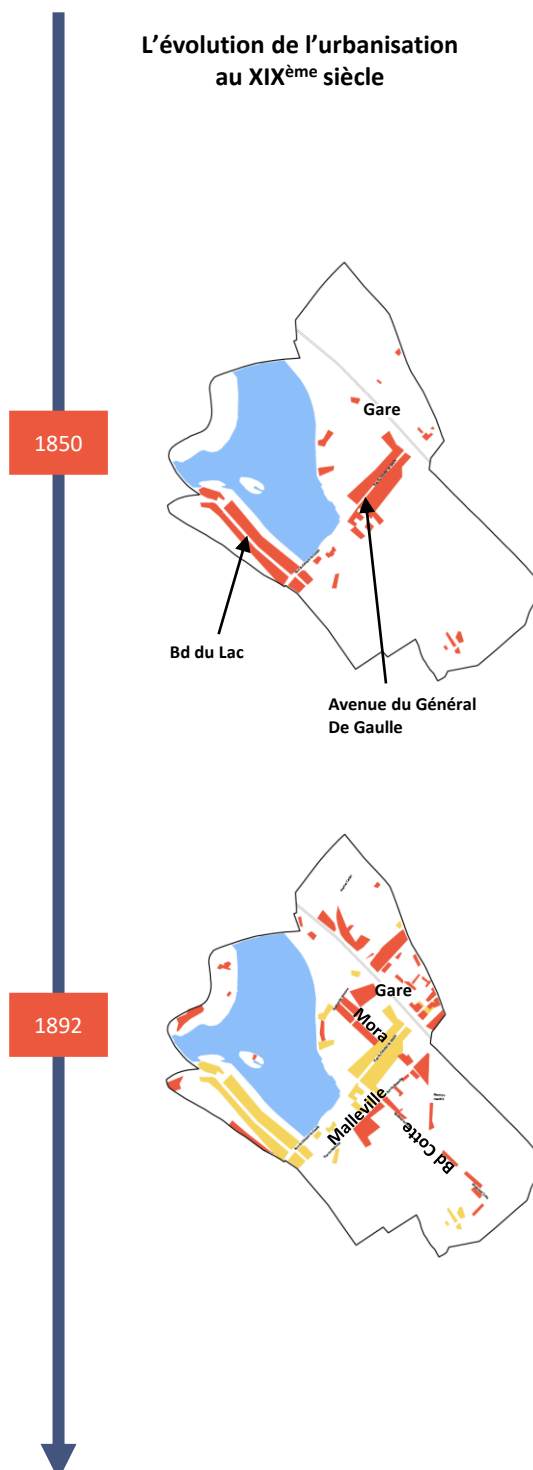


Source : AVAP 2014

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, les habitations se concentrent surtout autour du lac et de la voie ferrée.

Ainsi, depuis 1864, la superficie d'Enghien n'a plus été modifiée, elle est de 176 ha dont 40 ha de lac.

#### L'évolution de l'urbanisation au XIX<sup>ème</sup> siècle



Source : IGN 2021 – Espace Ville

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### I. L'évolution urbaine

#### I.1. L'histoire du développement urbain d'Enghien-les-Bains

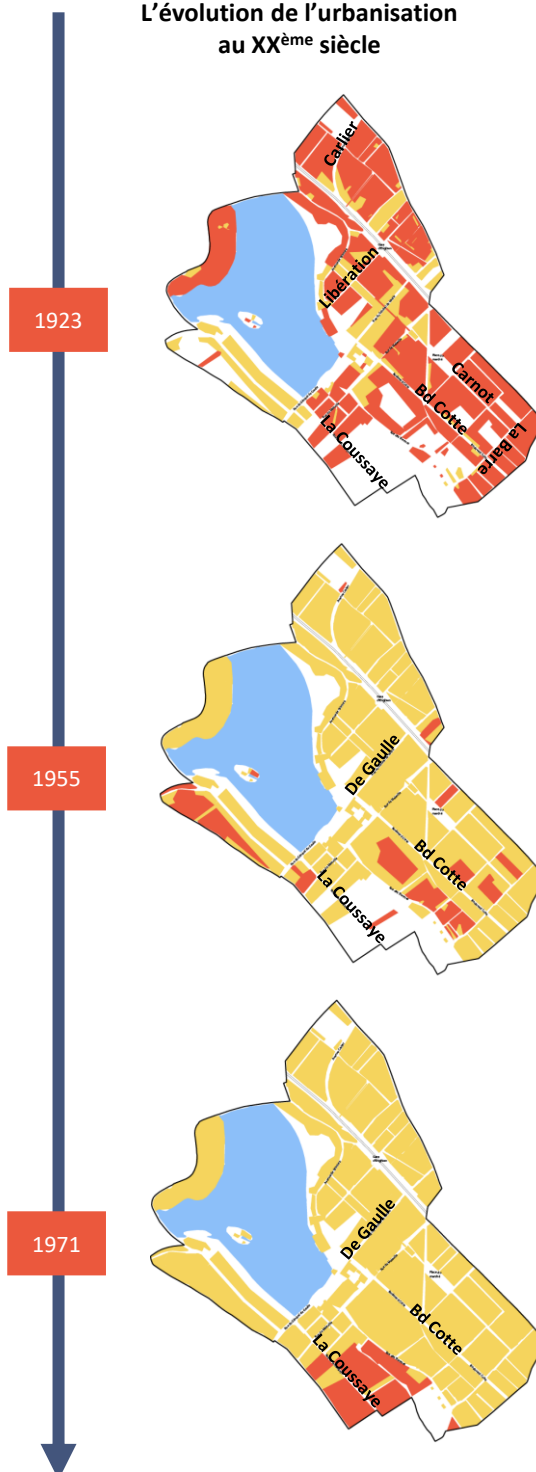
C'est au début du XX<sup>ème</sup> siècle que les constructions s'accroissent, ne laissant que des cœurs d'îlots et le sud-est de la commune libres de toute urbanisation.

Les quartiers nouveaux sont progressivement lotis dans le prolongement des quartiers adjacents, urbanisme à dominante pavillonnaire dans le sud et l'est (boulevards Cotte et Carnot, rue de Maleville, rue de La Barre), urbanisme plus urbain et collectif au nord (avenue de Ceinture, nord de la voie ferrée, et côté lycée Monod).

Dans les années 1950, la commune est déjà presque entièrement urbanisée. Il ne subsiste que le sud-est (rue de La Coussaye, allée verte) de la commune. Ce secteur accueille dans une structure urbaine lâche des immeubles collectifs caractéristiques des constructions depuis l'après guerre et jusque dans les années 1970.

Ainsi, l'urbanisation d'Enghien-les-Bains d'il y a 50 ans est proche de celle d'aujourd'hui.

#### L'évolution de l'urbanisation au XX<sup>ème</sup> siècle



Source : IGN 2021 – Espace Ville



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial

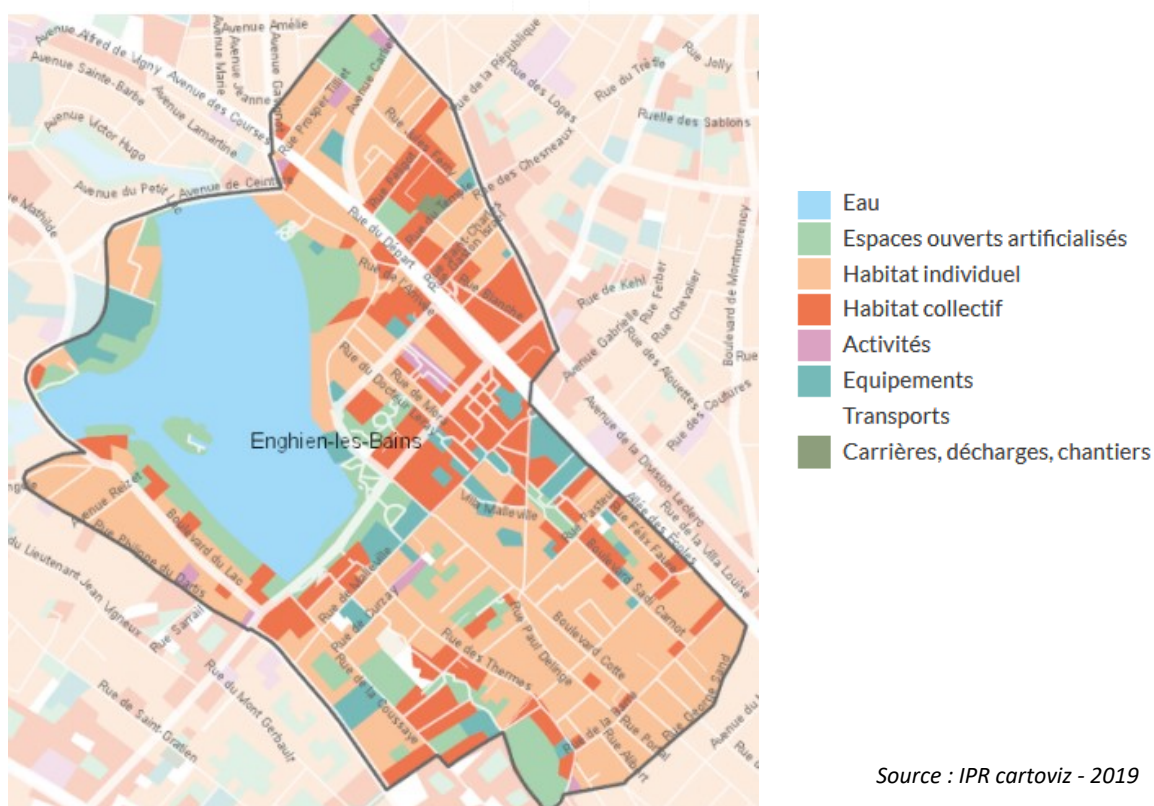


### I. L'évolution urbaine

#### I.2. Etat actuel de l'occupation des sols (2017)

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2017 élaboré par l'Institut Paris Région indiquent qu'il y a sur le territoire d'Enghien-les-Bains :

- 68 % d'espaces construits artificialisés (dont 40 % d'habitat individuel, 19 % d'habitat collectif et 6 % d'équipements)
- 20 % d'eau (lac)
- 12 % d'espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts, etc.)



**68%**

du territoire urbanisé  
Habitat individuel & collectif,  
équipements, activités



**20%**

Lac



**12%**

Espaces ouverts artificialisés  
Jardins, espaces verts, cimetières...

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



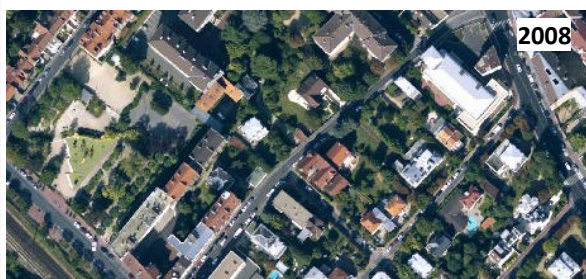
### I. L'évolution urbaine

#### I.3. L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10 à 15 dernières années

Au cours des 10 à 15 dernières années, les destinations de l'occupation du sol ont évolué de manière très marginale uniquement.

En effet, le territoire est déjà entièrement constitué et urbanisé. Les rares évolutions sont donc ponctuelles.

En voici quelques exemples dans le quartier au nord de la voie ferrée.



Dans ce quartier, certaines habitations et jardins individuels sont remplacés par de l'habitat collectif. Plus hauts et de style moderne, ces immeubles modifient le visage du quartier.

1 - Résidence seniors COGEDIM Club, environ 0,25 ha d'emprise au sol dont 0,17 ha de bâti

2 – Immeubles d'habitat collectif, 0,23 ha d'emprise au sol dont 0,13 ha de bâti

3 - EHPAD La Commanderie des hospitaliers d'Enghien-les-Bains, environ 0,13 ha d'emprise au sol dont 0,07 ha de bâti



Source : IPR cartoviz

# PARTIE 1.

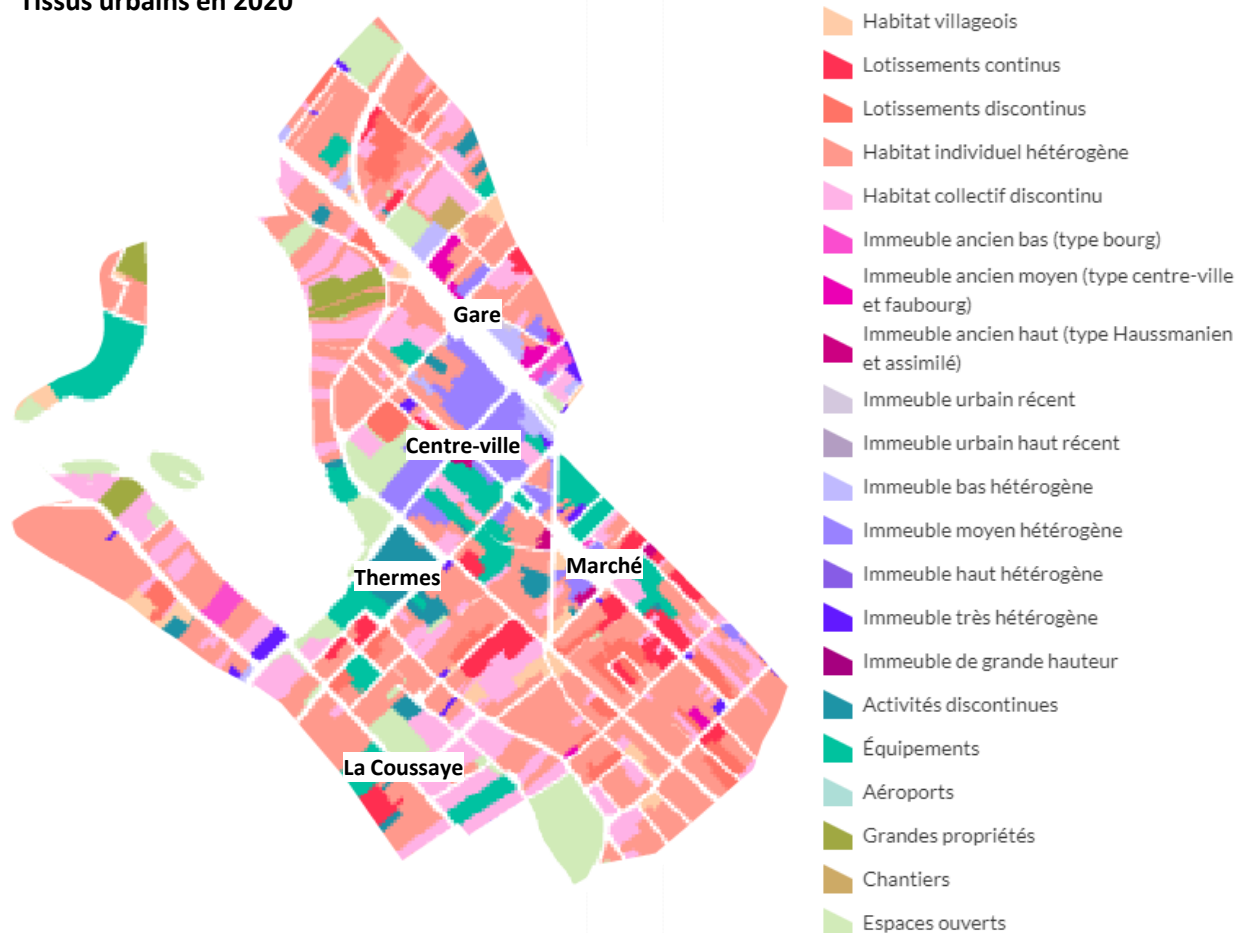
## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

##### Tissus urbains en 2020



La base des TUF (tissus urbains franciliens) est un nouveau référentiel des formes bâties en Île-de-France.

Sur la commune sont essentiellement présents :

- De l'habitat individuel hétérogène
- De l'habitat collectif discontinu
- Des immeubles moyens hétérogènes
- Quelques lotissements continus et discontinus
- Des équipements
- Des espaces ouverts

Source : IPR cartoviz TUF - 2020



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial

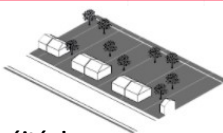


### II. L'analyse urbaine

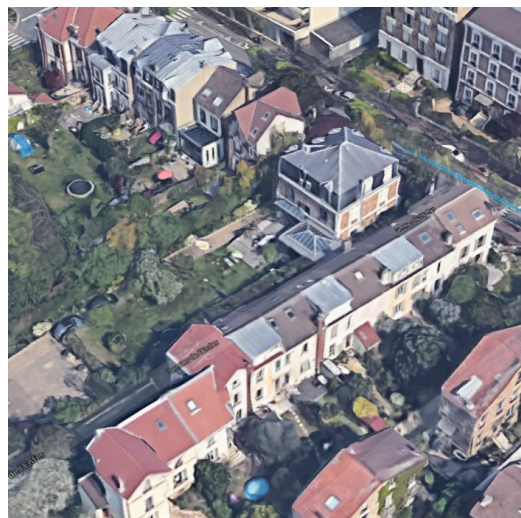
#### II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

##### Tissus urbains en 2020

###### Lotissement continu

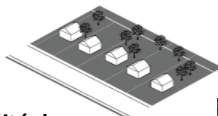


- Cadre bâti repérable par la forte **homogénéité dans la forme**, l'**implantation continue** (mitoyenneté et l'accolement bâti partiels ou entiers) et l'**âge** des constructions. Les configurations de type maisons en bande (mitoyenneté et accolement bâti sur les deux limites latérales) ou maisons jumelles (mitoyenneté et accolement bâti sur une limite latérale), comme l'époque d'urbanisation (avant ou après 1950) peuvent faire l'objet de sous-catégories distinctes. Un usage **résidentiel exclusivement d'habitat individuel**.
- Forme d'habitat peu présente sur le territoire, de manière dispersée, dans les zones dites pavillonnaires, le long des rues.
- Part dans la commune : 2 %

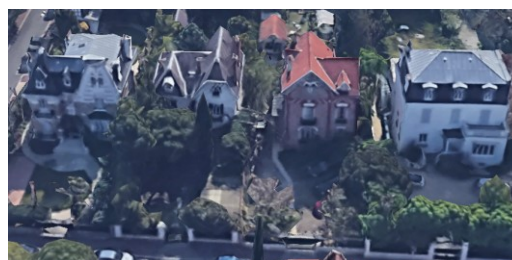


Angle bd Sadi Carnot / Sentier de l'Enfer

###### Lotissement discontinu



- Cadre bâti repérable par la forte **homogénéité dans la forme**, l'**implantation discontinue** (absence systématique de mitoyenneté et d'accolement bâti) et l'**âge** des constructions. La période majoritaire de construction (avant ou après 1950) peut toutefois être précisée. Un usage **résidentiel exclusivement d'habitat individuel**.
- Forme d'habitat présente de manière dispersée sur la commune, dans les zones dites pavillonnaires, et en particulier en **cœur d'îlot**.
- Part dans la commune : 3 %



Rue de la Libération

Source : IPR cartoviz - 2020

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



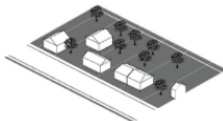
### II. L'analyse urbaine

#### II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

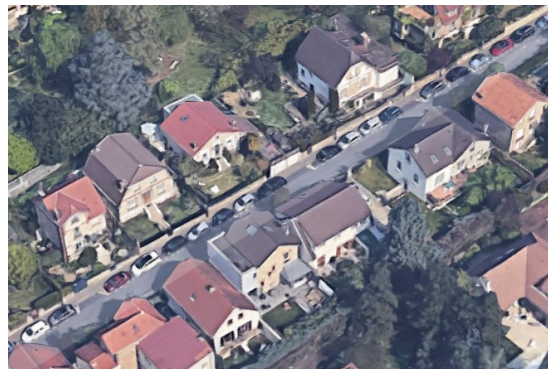
##### Tissus urbains en 2020

Source : IPR cartoviz TUF - 2020

##### Habitat individuel hétérogène

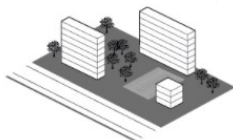


- Un cadre bâti,
  - Soit continu ou discontinu en termes d'accolement et de mitoyenneté, mais disparate en termes de datation,
  - soit totalement **hétérogène** en termes de formes et de datation.
- Un usage résidentiel **exclusivement d'habitat individuel**.
- Forme d'habitat la plus présente sur la commune, en particulier dans les **pourtours du lac** et dans le **tiers sud** du territoire.
- Part dans la commune : 27 %



Rue du Commandant Callot

##### Habitat collectif discontinu

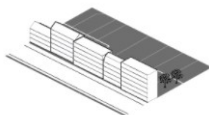


- Cadre bâti majoritairement **en retrait par rapport à l'alignement** sur rue, **discontinu** (absence de mitoyenneté et d'accolement des constructions), dont la hauteur des constructions est inférieure à 19 m, et composé d'**immeubles** collectifs sous formes de tours, barres, plots ou formes. Un usage **résidentiel exclusivement** d'habitat collectif.
- Forme d'habitat présente de manière dispersée sur la commune, en particulier dans le **quartier de La Coussaye** et sur les **pourtours du lac**.
- Part dans la commune : 11 %



Avenue Fauveau

##### Immeubles moyens hétérogènes



- Cadre bâti majoritairement moyen (hauteur supérieure ou égale à 15 m / R+3 max et inférieure ou égale à 18 m / R+5)), **continu** (mitoyen et accolé aux limites séparatives) et aligné, mais très **hétérogène sur l'époque** de construction. Une **mixité fonctionnelle** à géométrie variable, soit majoritairement en habitat, en activité, mixte ou sans dominante.
- Forme d'habitat présente dans le **centre-ville**, le long de la rue du Général De Gaulle.
- Part dans la commune : 3 %



Le Village – Rue du Général de Gaulle



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



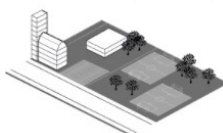
### II. L'analyse urbaine

#### II.1. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal

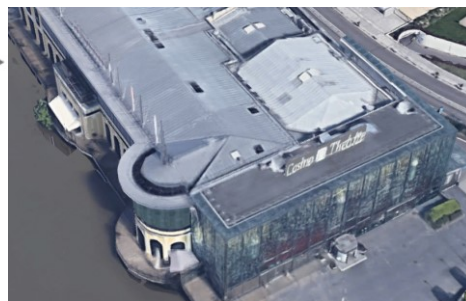
##### Tissus urbains en 2020

Source : IPR cartoviz TUF - 2020

##### Equipements



- Cette catégorie regroupe et isole l'ensemble des parcelles à usage exclusif ou dominant d'équipement (caserne, stade, lycée,...). Les équipements implantés dans une parcelle accueillant des activités ou des logements indépendants de l'équipement (bureau de Poste, équipement sportif, lieu de culte) sont intégrés à un autre tissu urbain avec la mention « mixte ».
- Les équipements sont répartis sur tout le territoire, mais concentrés **essentiellement dans le centre-ville**.
- Part dans la commune : 6 %

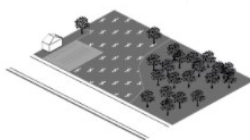


Casino-théâtre

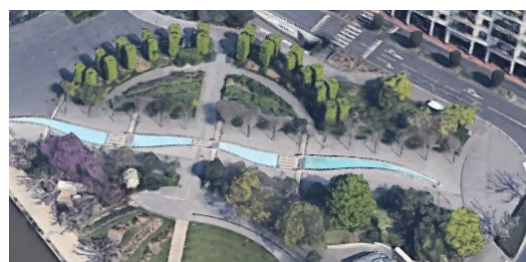


Ecoles Ormesson

##### Espaces ouverts



- Cette catégorie correspond aux parcs, jardins, parkings et cimetières.
- Part dans la commune : 6 %



Jardin des Roses



Cimetière du Nord

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Des formes urbaines sectorisées dans l'AVAP

La commune fait l'objet d'un Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP) depuis 2014, afin de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces d'Enghien-les-Bains.

Ce sont 7 secteurs qui se détachent ainsi selon leurs spécificités urbaines, qui sont décrits de manière fournies dans le document de l'AVAP, et dont l'analyse est partiellement reprise dans les pages suivantes.



Source : AVAP 2014 d'Enghien-les-Bains

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur des Rives du lac

Secteur d'habitation bordant le lac d'Enghien-les-Bains, structuré par le boulevard du Lac, la rue du Général de Gaulle (en partie) et l'avenue de Ceinture et caractérisé par de grandes parcelles s'étendant entre les voies publiques et le lac.

Densité faible du bâti, composé principalement de grosses villas et de maisons de maître aux architectures variées emblématiques des différentes époques de construction de la zone.

Maisons anciennes de styles architecturaux variés.

Présence importante du végétal du fait du large cordon arboré ceinturant le lac, des parcs et jardins entourant les grosses villas isolées sur leur parcelle, et des haies soulignant les clôtures.

La voie principale est bordée de clôtures et est caractérisée par l'alternance rythmée de bâti et de végétal, et par des transparences vers les jardins.



Source : AVAP 2014



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur des Grands axes urbains

Secteur d'habitation au centre d'Enghien-les-Bains, structuré par les grands axes traversant la ville d'est en ouest (boulevard Cotte, boulevard Sadi Carnot, rue de Mora) et caractérisé par des parcelles de taille moyenne accueillant des villas souvent cossues et leur jardins bordés de clôtures.

Densité moyenne du bâti, isolé sur la parcelle ou composé par séquence double ou triple, de maisons anciennes aux architectures riches et de qualité, emblématiques de la valeur du patrimoine bâti d'Enghien-les-Bains.

Présence importante du végétal du fait des alignements d'arbres soulignant les voies, des jardins entourant les villas, et des haies soulignant les clôtures.

Alternance régulière du bâti et du végétal des parcs et jardins.

Perception visuelle forte des murs et grilles des clôtures, composés en harmonie avec le bâti principal et laissant filtrer les vues vers les jardins plantés.



Source : AVAP 2014



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur de la Division Leclerc

Secteur d'habitation bordant la limite nord d'Enghien-les-Bains, structuré par l'av. de la Division Leclerc, limitrophe avec Montmorency.

En dehors de la zone des grandes villas, présence de bâti peu qualitatif et hétérogène implanté à l'alignement de la voie.

Zone localement peu dense (sauf au carrefour avec la rue Alphonse Haussaire) caractérisée par de grandes parcelles abritant des villas aux architectures riches et de qualité.

Présence du végétal, en second plan derrière les grilles de clôture, du fait des parcs et jardins entourant les villas et de la présence de haies soulignant les clôtures.



Source : AVAP 2014

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur Urbain mixte

Secteur d'habitation peu dense occupant une part importante de la ville, hormis le centre-ville et les rives du lac, il est constitué de parcelles en lanière de taille moyenne, accueillant principalement des pavillons et villas, ainsi que quelques immeubles. Presque tous sont de taille moyenne ou modeste et possèdent des jardins bordés de clôtures.

Typologie dominante de villas unifamiliales, à un ou deux étages + combles, à l'architecture typique de la villégiature, simple mais gaie et colorée, parfois groupées par séquence harmonieuses.



Source : AVAP 2014

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur de la Coussaye

Secteur mixte d'habitations et d'équipements (établissement scolaire, gymnase, cimetière,...) peu dense, situé à l'entrée Sud de la ville. Zone constituée initialement de parcelles en lanière, de tailles variables selon leur affectation et le type de bâtiments qu'elles accueillent.

Typologies de bâti variées, allant du pavillon unifamilial à un étage + combles, avec toiture à deux pentes aux immeubles modernes à 3 ou 4 étages et toiture plate, ou aux équipements publics s'étalant de façon horizontale. Les bâtiments, de styles et d'ancienneté panachés, sont implantés en retrait variable de l'alignement.



Source : AVAP 2014



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur du Centre-ville

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. 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.

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.



Source : AVAP 2014



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

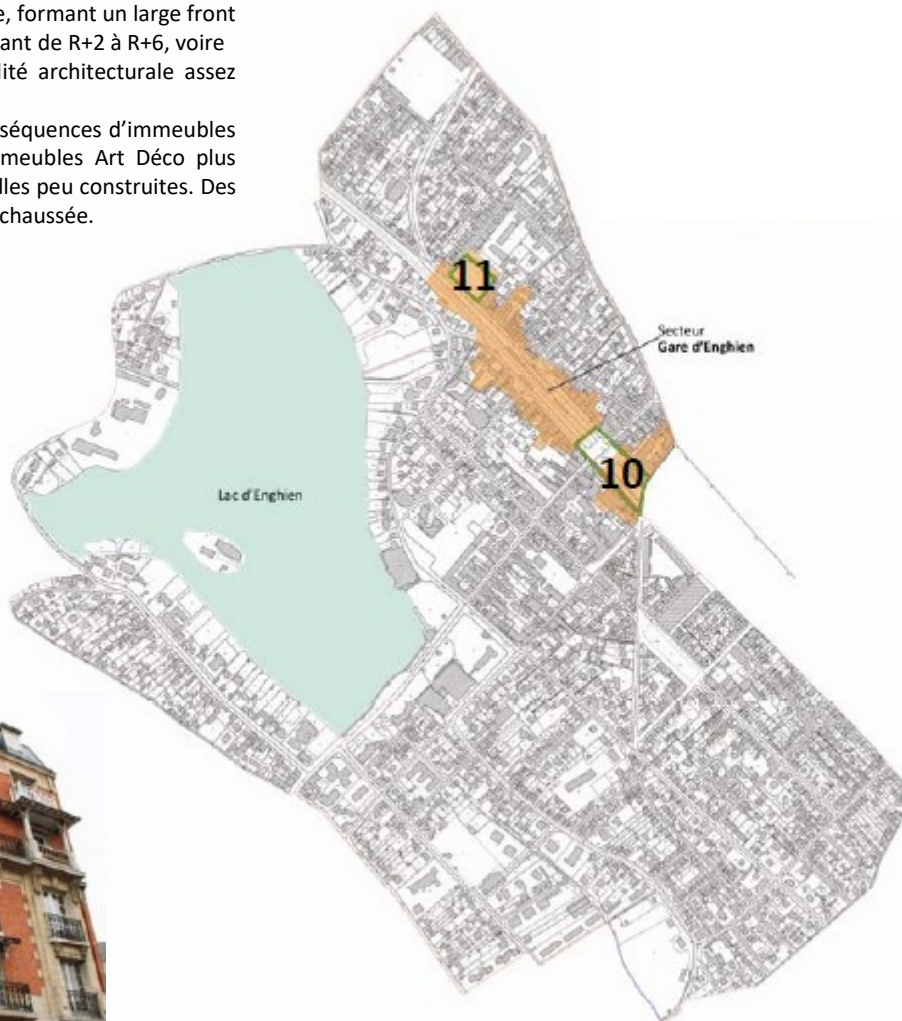
#### II.2. L'analyse des formes urbaines par secteur

##### Secteur de la Gare d'Enghien-les-Bains

Zone commerciale et résidentielle située autour de la gare d'Enghien-les-Bains et bordant les voies SNCF qui la structurent fortement d'est en ouest et dilatent l'espace entre les deux fronts bâtis.

Parcellaire régulier dans la zone centrale, et plus variable sur les franges ; bâtiments implantés de façon continue à l'alignement de la rue, formant un large front bâti ; hauteur du bâti s'échelonnant de R+2 à R+6, voire davantage ; volumétrie et qualité architecturale assez disparates.

La partie centrale regroupe des séquences d'immeubles de type haussmannien et d'immeubles Art Déco plus élevés, alternant avec des parcelles peu construites. Des commerces occupent les rez-de-chaussée.



Source : AVAP 2014

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.3. Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable

La commune fait l'objet d'une protection en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement AVAP. Dans ce document sont recensés de nombreux éléments concernant les styles architecturaux, les morphologies urbaines et paysagères, etc. de manière très détaillée. Ici en sont repris certains éléments.

#### Principaux styles architecturaux

##### Régionalisme et éclectisme

Ces deux courants se caractérisent par une architecture inventive, avec une profusion de matériaux, de références et de couleurs, grâce aux inspirations venues de multiples pays et d'époques diverses.

Par Lucien Vaugeois,  
vers 1927



Maison jumelle « Le Rêve »  
par Emile Thion, angle rues  
de l'Arrivée/ Piloy, 1903

##### Le style villégiature

L'architecture de villégiature s'inspire des caractéristiques des villas de la côte basque ou normande. Les villas sont souvent édifiées sur de grandes parcelles, en retrait par rapport à la route et entourées d'un jardin. Les maisons, toujours individuelles sauf quelques maisons jumelles, montrent une certaine complexité du plan et des élévations. Les façades ont souvent une composition dissymétrique et pratiquent l'utilisation d'avancées et de retraits, comme un auvent ou une galerie. Autres éléments très caractéristiques de ce style, l'utilisation de garde-corps et la présence d'un grand nombre d'effets décoratifs créés par le jeu des matériaux et des couleurs. Le jardin est un élément important autour des grandes villas. Généralement conçu avec soin, il est entouré d'une clôture en bois, ou d'une grille en fer forgé sur un muret maçonné. Le portail est généralement encadré de piliers ornés, assortis au décor de la maison.



L'une des deux « maisons jumelles » par l'architecte  
Henri Moreels, Rue Saint-Louis, 1912

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.3. Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable

##### L'inspiration classique

Inspirées des demeures du XVIII<sup>ème</sup> siècle, ces maisons sont caractérisées par une composition symétrique, harmonieuse et régulière de la façade, typique du style classique.

Elles présentent des modénatures marquées, corniches, bandeaux, encadrements saillants, chaînes d'angle, soubassements, etc. Les façades sont soit enduites et colorées dans des tonalités claires contrastant avec des modénatures blanches, soit en « brique et pierre », jouant des contrastes entre ces deux matériaux. Les toitures présentent des brisis en ardoise ornés de lucarnes ou d'œil-de-boeuf. Les villas sont implantées en retrait par rapport à la rue et entourées de cours et jardins délimités par une clôture avec grille ouvragée en fer forgé sur un muret maçonné. Le portail est parfois encadré de piliers présentant les mêmes finitions que la façade.



Par l'architecte Vernholes  
Adolphe Lucien, boulevard  
Cotte, 1902

Par Avenel, avenue de  
Ceinture, 1926



##### Les castels

Le type du « castel » est en vogue au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il se caractérise par des éléments empruntés à l'architecture des châteaux, qu'ils soient d'époque médiévale, Renaissance ou classique, ou à celle des palais italiens et des hôtels particuliers. Cette catégorie regroupe ainsi des édifices très différents par leur taille, leur forme et leur décor.



Boulevard du Lac, environ 1910

##### Le style Art Déco

Utilisée surtout pour les immeubles, cette architecture typique des années 1930 est caractérisée par la géométrisation de l'espace et des lignes, par le rythme des bow-windows et des balcons, par la stylisation du décor et par l'utilisation du béton armé et de la brique. Les colorations sont assez neutres, jouant des gris, roux, beiges et blanc, avec du doré; les motifs décoratifs sont sculptés en bas-reliefs géométrisés et s'étalent sur la façade en s'intégrant dans la géométrie générale.



Par Henri Moreels, rue  
Robin, 1927

Rue du Lieutenant  
Contaminé de la Tour, 1929





# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.3. Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable

##### Les années 1940 et 1950

Le style des années 1940 et 1950 se caractérise par une architecture à dominante horizontale et parfois imposante, soulignée de bandeaux, d'encadrements de baies et de corniches marquées.

Les façades sont scandées de rangées de fenêtres marquant l'horizontale, souvent encadrées de moulures très simples.

En brique ou en enduit, elles présentent très peu de décors, ou alors regroupés dans une frise ou un panneau en bas-relief.



##### L'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine à Enghien-les-Bains, comme ailleurs, se caractérise soit par la banalité soit par la versatilité des styles et des références, la simplification extrême des tracés, la généralisation de l'enduit et l'absence totale de décors.

Elle oscille entre le pastiche et la création avant-gardiste, et de ce fait ne s'intègre de façon satisfaisante dans le tissu ancien qu'à de rares exceptions (cf. Casino ci-contre).

Au contraire elle devrait, sans nostalgie ni pastiche, pouvoir mettre en valeur le patrimoine existant grâce à des volumes simples et des lignes épurées valorisant la végétation, et des matériaux jouant avec la lumière inimitable du lac.



Ecole de musique et de danse, par Emmanuel Prioux, **date ?**

Façade du casino, par Louis Soors, 2005



##### Les chalets

Le type «chalet» résulte de l'influence de l'architecture régionaliste, et plus particulièrement montagnarde. Il a une structure simple, souvent un volume cubique, marqué par la composition symétrique des façades principales et la disposition régulière des ouvertures; il est coiffé d'un toit très débordant, à deux versants égaux et ourlés de lambrequins de bois. Si les premiers chalets apparaissent à Enghien-les-Bains vers les années 1830-1840, ils seront très appréciés jusqu'au début du siècle suivant.



Avenue de Ceinture, 1863



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.3. Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable

##### Morphologies urbaines et paysagères

###### Îlots en front bâti continu

###### Rue du Général de Gaulle & rue de Mora

Des zones d'îlots avec des fronts bâtis continus et rectilignes où on observe une disposition de parcelles allongées installées en peigne le long de l'axe historique. Ce parcellaire est issu de l'ancienne organisation des tracés ruraux.



Rues du général de Gaulle et de Mora



Rue du général de Gaulle



Rue de Mora

###### Grandes villas disséminées

###### Avenue de Ceinture & boulevard du Lac

Des zones de grandes villas disséminées, implantées sur des parcelles de grande dimension disposées en éventail autour du lac. Ce parcellaire est issu du lotissement Pélégot partiellement réalisé vers 1830.



Avenue de Ceinture



Avenue de Ceinture



Avenue de Ceinture

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### II. L'analyse urbaine

#### II.3. Enghien-les-Bains, Site Patrimonial Remarquable

##### Tissu pavillonnaire

Des zones de tissu pavillonnaire comportant des ilots au parcellaire régulier, à vocation de construction des maisons individuelles. Ces quartiers résidentiels ont été créés suite à la réalisation d'un maillage de nouvelles rues.



Rues Robin et Portal, boulevard Cotte



Rue Robin



Rue Robin



### III. Le diagnostic foncier

#### III.1. diagnostic foncier : l'analyse

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030-2035 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Ce diagnostic foncier a pour objectif final de quantifier et qualifier ce potentiel de mutation foncière dans l'optique de la construction de nouveaux logements ou de nouvelles activités qui minimiseraient l'expansion urbaine, préservant ainsi les paysages et les ressources

Ce diagnostic a été mené sur les espaces bâtis d'Enghien-les-Bains, le territoire communal étant par ailleurs extrêmement contraint par son caractère de Site Patrimonial Remarquable et les zones humides présentes dans les pourtours du lac, sans compter qu'il est entièrement urbanisé et constitué aujourd'hui.

Pour réaliser l'analyse des capacités de densification des espaces urbains d'Enghien-les-Bains, l'analyse du potentiel de densification en fonction des formes urbaines (à savoir la typologie des différentes constructions, entre le tissu ancien, le tissu d'habitat individuel, groupé, les grandes propriétés, etc.) est jumelée avec une étude foncière, de la taille des parcelles, des hauteurs, des densités. Des vérifications sur la BDOrtho et sur le terrain ont été effectuées pour affiner cette étude.

Ces analyses menées conjointement sont croisées avec des éléments spécifiques que seule l'analyse géomatique et urbaine ne permet pas de rendre compte.

En effet, d'autres critères primordiaux entrent en compte dans l'identification des secteurs mutables, tels que :

- La localisation des sites : proximité des équipements et des services, bonne accessibilité présente et/ou future ;
- Âge et état du bâti ;
- Les caractéristiques foncières des sites, leur vocation et occupation actuelle.

Il ne s'agit donc pas d'une simple approche quantitative sectorielle mais bien d'une approche géographique et urbaine, qui vise à identifier les secteurs mutables les plus opportuns et les plus adaptés en fonction du tissu urbain existant.

Parcellaire



Hauteur du bâti



Sources : BD Topo, cadastre DGFIP 2020



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial

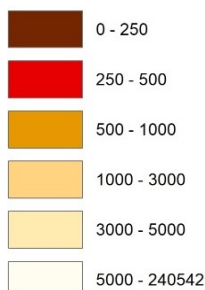


### III. Le diagnostic foncier

#### III.1. diagnostic foncier : l'analyse

##### Parcellaire

Taille des parcelles (en m<sup>2</sup>)



Les parcelles les plus vastes, de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, se situent :

- Aux abords du lac, où elles ont été historiquement découpées afin de réaliser un lotissement dans les années 1930 (jamais réalisé hormis les grands établissements touristiques)
- Au niveau du sud de la commune, autour de l'allée verte, dernière zone de la commune à être urbanisée dans les années 1970, avec des immeubles discontinus
- En centre-ville, face au Village, en raison d'un cœur d'îlot aujourd'hui non construit
- Ponctuellement, de manière dispersée sur toute la commune, correspondant le plus souvent à des immeubles

Sur l'ensemble du territoire communal, les parcelles mesurent majoritairement moins de 1 000 m<sup>2</sup>, voire parfois moins de 250 m<sup>2</sup>.

Les plus petites parcelles se situent généralement en bord de voirie, correspondant à l'urbanisation la plus ancienne, constituée de maisons individuelles avec jardin, au moins à l'arrière, parfois aussi à l'avant, ou encore à des immeubles d'habitat collectif anciens.

Les plus grandes parcelles correspondent aux équipements (et marché couvert) et parcs, plus rarement à de petits ensembles d'immeubles.

Sources : BD Topo, cadastre DGFIP 2020



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial

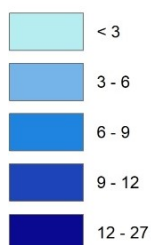


### III. Le diagnostic foncier

#### III.1. diagnostic foncier : l'analyse

##### Hauteur du bâti

Hauteur du bâti (en m)



Les hauteurs de bâti les plus importantes correspondent aux immeubles, et s'échelonnent le plus souvent entre 9 et 12 m, ce qui correspond à un bâti de 3 à 6 étages (ou plus) + combles. Cela correspond :

- Aux grands établissements touristiques
- Aux immeubles de centre-ville, le plus souvent en bord de voirie
- A quelques immeubles ou duos d'immeubles ponctuels et dispersés sur la commune
- A certains équipements (écoles, marché...)

Globalement, sur l'ensemble de la commune hormis ces cas particuliers, le bâti est plutôt de hauteur comprise entre 3 et 9 m, correspondant à 1 à 3 étages (+ combles). Cela s'explique par la typologie de bâti prépondérante à Enghien-les-Bains : des maisons individuelles avec jardin.

Sources : BD Topo, cadastre DGFIP 2020

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### III. Le diagnostic foncier

#### III.2. Les potentiels de densification

L'analyse empirique du foncier, plus particulièrement du foncier des espaces bâtis, met en évidence plusieurs réalités :

- Un territoire communal presque entièrement bâti et d'une superficie restreinte (177 ha) ;
- Un maillage parcellaire fortement constitué, qui se catégorise entre le parcellaire étroit et irrégulier du tissu ancien, les lotissements et résidences au parcellaire régulier et des terrains plus vastes ;
- Une prédominance de l'habitat individuel, qui se traduit par des emprises au sol faibles et des hauteurs de bâti peu importantes.

En associant ces constats à l'analyse des formes et des fonctions urbaines (proximité des transports en commun, présence d'activités, équipements...), deux degrés de potentiel de densification peuvent être établis :

- **Potentiel faible** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées et/ou présentant une importante dimension patrimoniale (bâtie ou paysagère)
- **Potentiel de renouvellement urbain des espaces identifié au sein des espaces bâtis envisageable** : il s'agit pour la plupart de terrains bâtis qui présentent un potentiel de réhabilitation, de renouvellement et d'optimisation.

#### Les espaces à faible potentiel de densification :

##### L'habitat individuel (organisé, diffus, grandes propriétés)

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue.

Surtout, la plupart de ces quartiers d'habitat individuel, inclus dans le Site Patrimonial Remarquable, disposent d'un caractère patrimonial et historique important. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la commune et sont support de nature en ville en constituant des cœurs d'îlot verts.

Si théoriquement la taille des parcelles permettrait une forte densification de ces secteurs, leur importante dimension paysagère et architecturale ne permet pas de les identifier en secteur présentant un fort potentiel de densification. Toute mutation ou opération destinées à densifier ces espaces pourraient remettre en cause ces équilibres et caractéristiques.



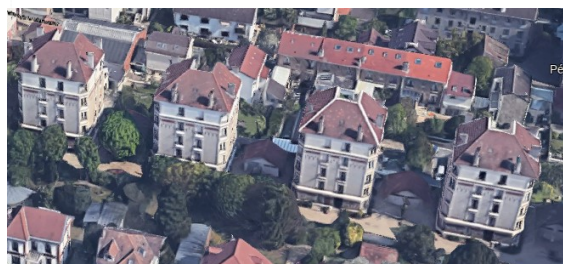
Secteur d'habitat individuel rue Bizet

##### L'habitat collectif (organisé, continu)

Ces ensembles ont la particularité d'être fortement structurés, avec le bâti abritant un nombre important de logements, et des espaces libres, traités en espaces verts de qualité pour la plupart, qui constituent des îlots de fraîcheur. Ainsi, ce type d'habitat présente déjà un caractère dense et constitué.



Rue Henri Dunant



Résidence d'habitat collectif en cœur d'îlot Bd Sadi Carnot





### III. Le diagnostic foncier

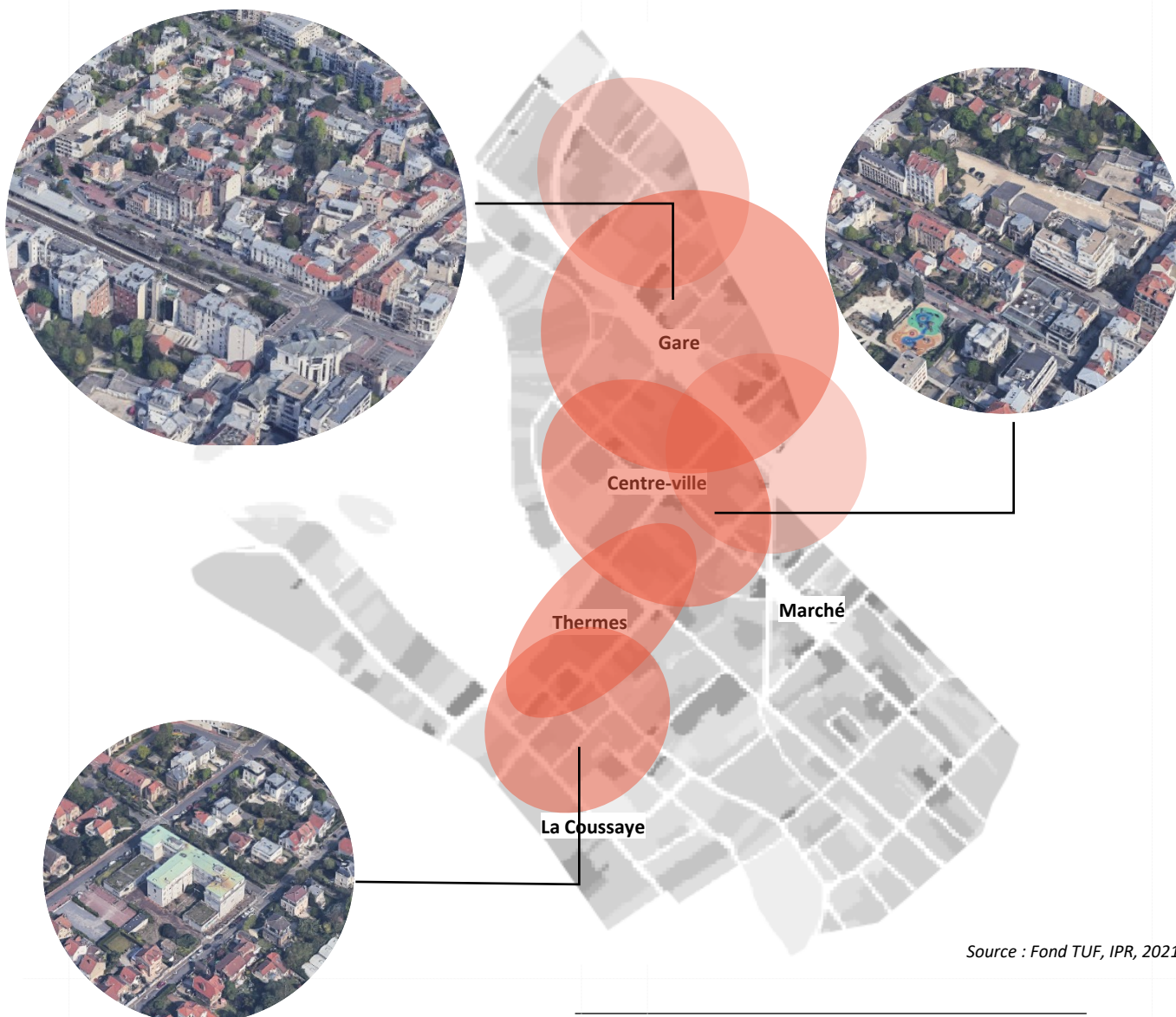
#### III.2. Les potentiels de densification

##### Les secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain

Des secteurs préférentiels présentant ponctuellement un potentiel de renouvellement urbain ont été identifiés :

- **La façade de la rue du Départ et les abords de la gare** : à proximité directe de la gare, certains sites peu qualifiés ou peu optimisés dans ces secteurs peuvent présenter un potentiel de renouvellement.
- **L'entrée de ville** : dans la continuité du secteur gare, l'entrée de ville présente un potentiel de renouvellement urbain, qui contribuerait à sa requalification.

- **Le cœur de ville** : ce secteur en partie maîtrisé par la Ville présente un important potentiel de renouvellement et peut accueillir à termes de nouveaux logements et/ou de nouvelles fonctions.
- **Secteur Sud Lac, ancien hôpital** : le site de l'ancien hôpital aujourd'hui désaffecté fait l'objet d'un projet de construction de 70 logements, accompagné par un pôle médical.



Source : Fond TUF, IPR, 2021,

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.1. Les entrées de ville

##### Les entrées de ville

Les portes d'entrée et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image locale. Ces secteurs nécessitent ainsi une attention particulière, en termes de qualité urbaine et paysagère.



L'entrée de ville principale correspond certainement à la gare d'Enghien-les-Bains (1.).

Viennent ensuite les entrées est et ouest sur la rue du Général de Gaulle (2. & 3.).

D'autres entrées sont de moindre importance :

- 4. depuis la gare de La Barre Ormesson
- 5. depuis Deuil-la-Barre vers le bd Cotte
- 6. et 7. depuis Epinay
- 8. depuis Saint-Gratien sur la D15
- 9. au nord depuis Soisy-sous-Montmorency ou st-Gratien, sur l'avenue de Ceinture
- 10. depuis Montmorency sur la D928

Source : Espace Ville - Département du Val d'Oise



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.1. Les entrées de ville

##### 1. Gare d'Enghien-les-Bains

L'arrivée côté ouest (rue de l'Arrivée) est minérale et plonge directement l'arrivant dans l'ambiance des immeubles du centre-ville, mais l'ensemble reste harmonieux.



L'arrivée côté est (rue du Départ) est moins agréable car elle donne directement sur la gare routière et son porche, à l'ambiance plutôt sombre et peu apaisée. Les immeubles sont assez élevés et d'architecture disparate.



##### 2. Entrée Ouest rue Général De Gaulle

Cette entrée est marquée par la présence de deux immeubles de part et d'autre de la route, dernières hautes constructions avant de plus basses bâtisses, davantage caractéristiques des bords du lac.



##### 3. Entrée Est rue Général De Gaulle sur la D928

Cette entrée est marquée sur la gauche par la présence d'un immeuble aujourd'hui désaffecté. De plus, cette rue est souvent bouchée par la circulation des autos qui cherchent notamment à aller se garer sur le parking Foch.



Source : google earth

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.1. Les entrées de ville

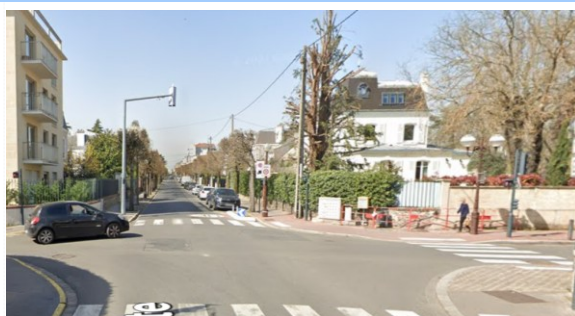
##### 4. Depuis la gare de La Barre Ormesson vers la rue de la Barre

Cette entrée est marquée par la présence de petits commerces de bouche, et débouche ensuite sur la rue de la Barre, arborée et aux façades d'immeubles qualitatives.



##### 5. Depuis Deuil-la-Barre vers le bd Cotte

Cette entrée au niveau du boulevard Cotte donne le ton du quartier résidentiel au sud de la commune, caractérisé par des habitations qualitatives encadrées de jardins et de clôtures travaillées.



##### 6. Depuis Epinay

Cette entrée au niveau du parc Sainte-Jeanne est marquée par la présence d'un immeuble relativement haut mais à la façade travaillée. Elle reste végétalisée grâce à la présence d'arbres de part et d'autre.



##### 7. Depuis Epinay sur le chemin des Soupirs

Cette entrée donne le ton d'un quartier résidentiel aux immeubles cerclés de jardins.



Source : google earth

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.1. Les entrées de ville

##### 8. Depuis St-Gratien sur la D15

Cette entrée au nord-ouest est très végétale et offre un aspect bien entretenu, grâce à ses alignement d'arbres et de buissons taillés, ainsi que ses lampadaires qualitatifs.



##### 9. Depuis Soisy-sous-Montmorency ou St-Gratien

Cette entrée au nord est peu travaillée, mais l'arrivant s'engouffre dans l'avenue de Ceinture bordée d'arbres, de clôtures qualitatives et de façades parfois remarquables.



##### 10. Depuis la D928

Cette entrée est qualitative, grâce à la haie sur la droite, l'alignement d'arbres central, et la présence d'une façade travaillée.



Source : google earth



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.2. Les déplacements

##### Le réseau routier

Les axes de desserte principaux sont la D928, qui permet de rejoindre l'autoroute A5, et la D311, qui dessert deux routes nationales à l'est.

En centre-ville, sur les axes commerçants et notamment l'avenue du Général De gaulle, une zone partagée (20 km/h, piétons prioritaires) a été mise en place. Cette zone est même fermée à la circulation à certains horaires.



Source : Espace Ville 6 Département du Val d'Oise



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.2. Les déplacements

##### Les stationnements

Il existe des zones de stationnement sur voirie rouges et bleues (→ auriez-vous une carte montrant ces zones ?), afin de favoriser la rotation des véhicules pour les stationnements de courte durée.

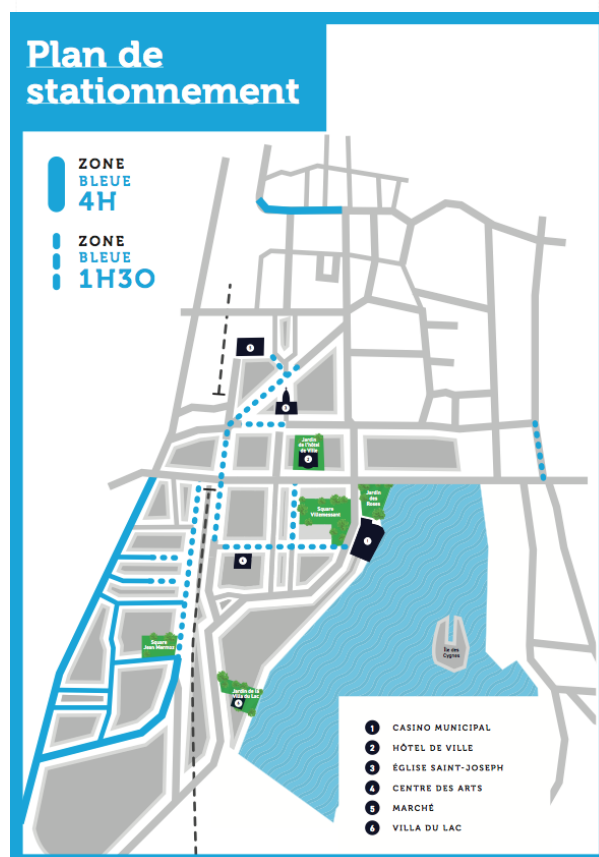
La commune offre également 6 parkings extérieurs ou souterrains, totalisant 1320 places.

Le service OPnGO permet de géolocaliser son véhicule, choisir la durée de son stationnement et la prolonger ou la réduire à distance, sans retourner à son véhicule et enfin de payer uniquement la durée consommée.

##### Bornes de recharge pour véhicules électriques

La commune s'est dotée de 4 stations de recharge pour des véhicules électriques, avec en tout 16 points de recharge.

##### Plan de stationnement en 2021



Source : site de la ville

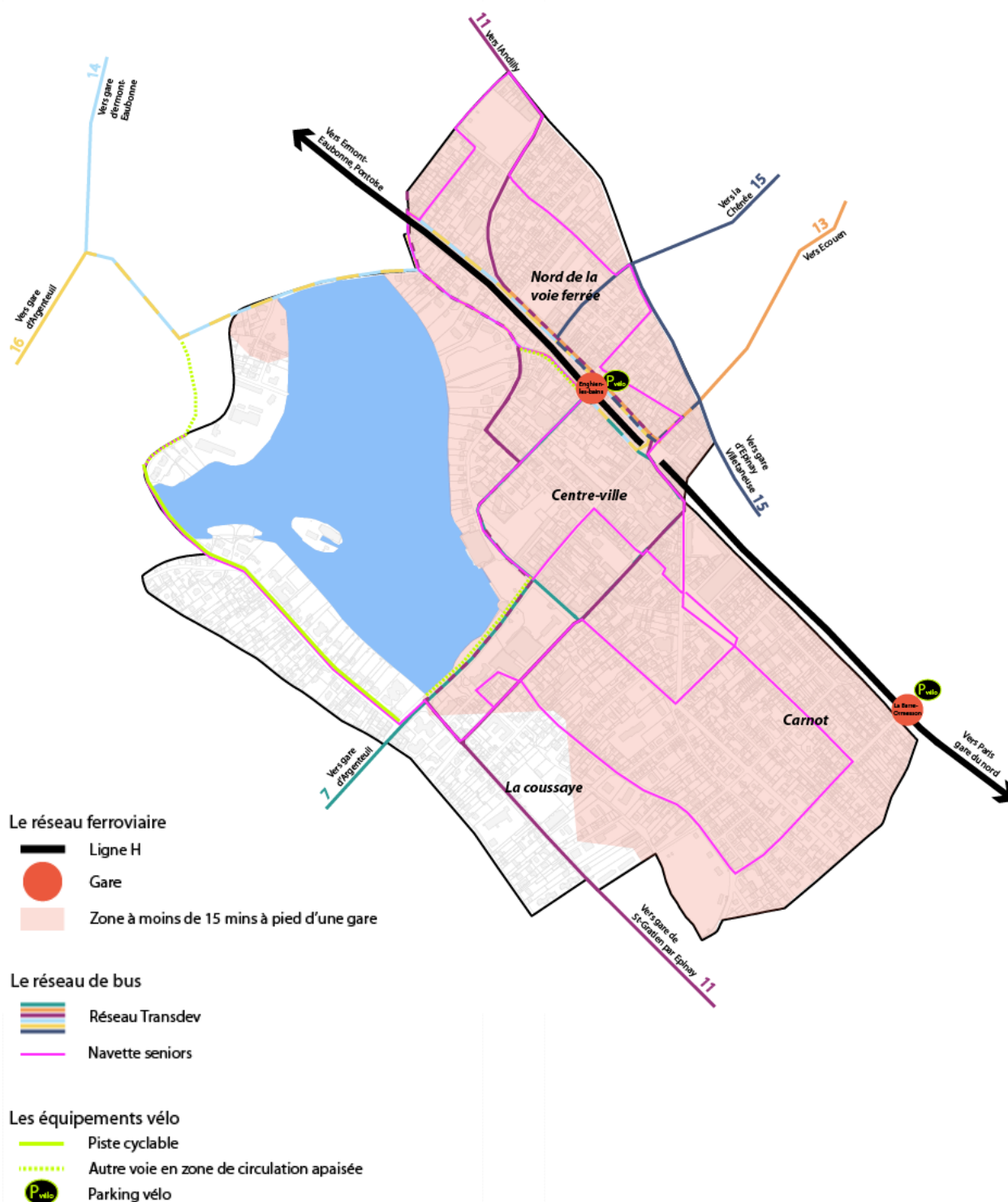
# PARTIE 1. Diagnostic territorial



## IV. Le fonctionnement urbain

### IV.2. Les déplacements

#### Les réseaux de transport public & les équipements pour cyclistes



Source : Espace ville : Géoportail – site ville – transdev.fr – IPR cartoviz 2019

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.2. Les déplacements

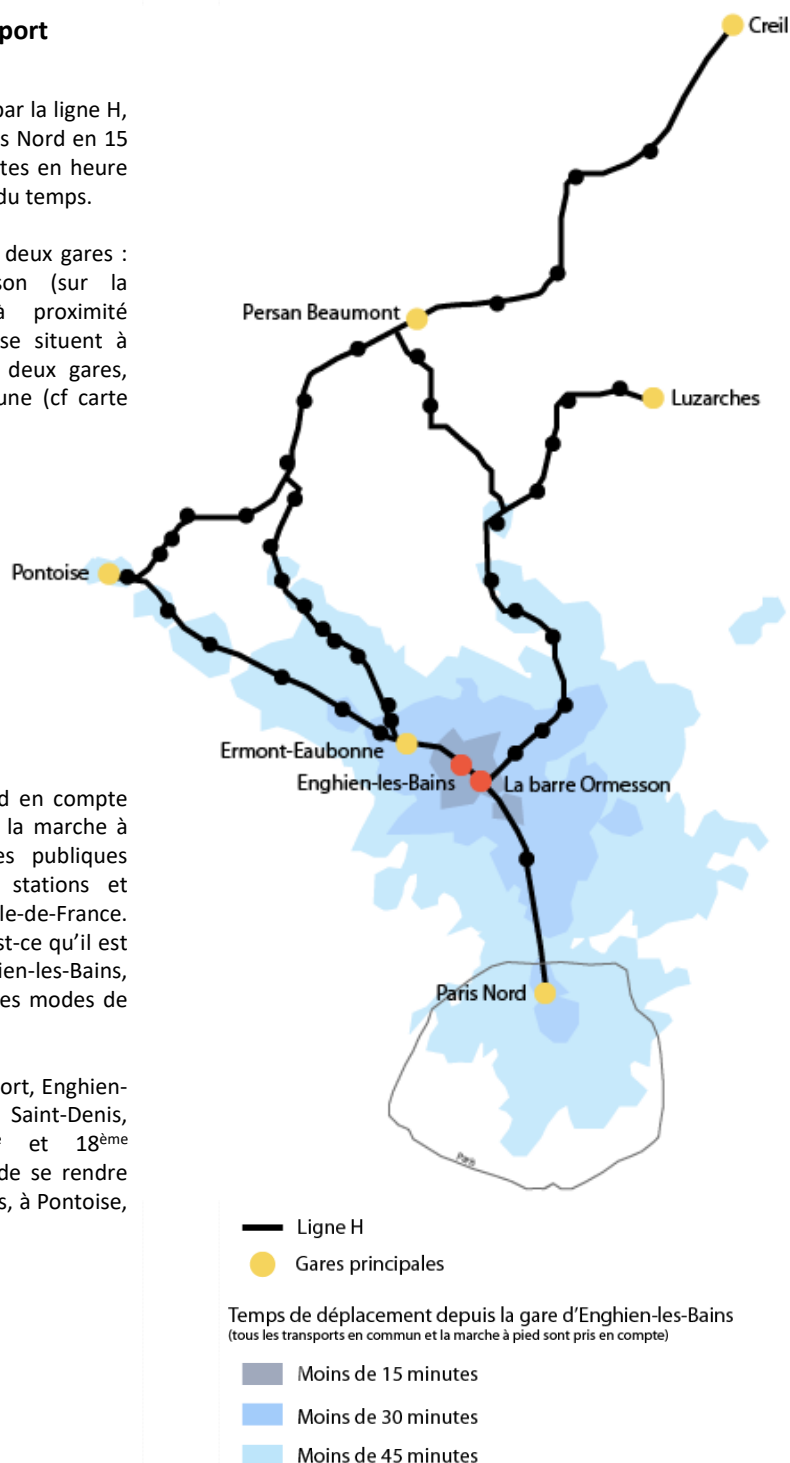
##### Le réseau ferré et les temps de transport

La commune est traversée du nord au sud par la ligne H, reliant notamment Enghien-les-Bains à Paris Nord en 15 minutes, avec un train toutes les 7-8 minutes en heure de pointe, et toutes les 15 minutes le reste du temps.

Les enghiennois ont accès à la ligne H par deux gares : Enghien-les-Bains et La Barre Ormesson (sur la commune de Deuil-la-Barre, mais à proximité immédiate). La majorité des résidences se situent à moins de 15 minutes à pied d'une des deux gares, hormis pour la partie Ouest de la commune (cf carte précédente).

Le calcul des temps de déplacement prend en compte tous les transports en commun, ainsi que la marche à pied : le calculateur utilise les données publiques fournies par le STIF sur les horaires, stations et itinéraires des transports en commun d'Ile-de-France. Elle permet par exemple de visualiser où est-ce qu'il est raisonnable de travailler en résidant à Enghien-les-Bains, ou inversement, et en se déplaçant avec ces modes de transport.

En raisonnant en terme de temps de transport, Enghien-les-Bains se situe donc à 30 minutes de Saint-Denis, Sarcelles, Franconville, et des 10<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> arrondissements parisiens. Il est possible de se rendre en 45 minutes sur une bonne partie de Paris, à Pontoise, Taverny, Argenteuil, Montsoult, le Bourget.



Sources : Espace Ville : [transilien.com](http://transilien.com) 2021 – [isomaps.fr](http://isomaps.fr) 2020

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial

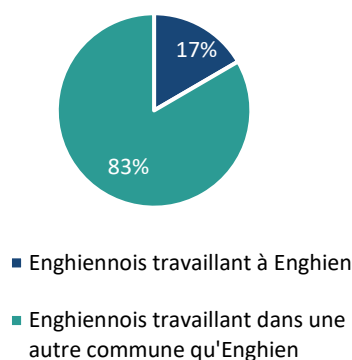


### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.2. Les déplacements

##### Les déplacements domicile-travail

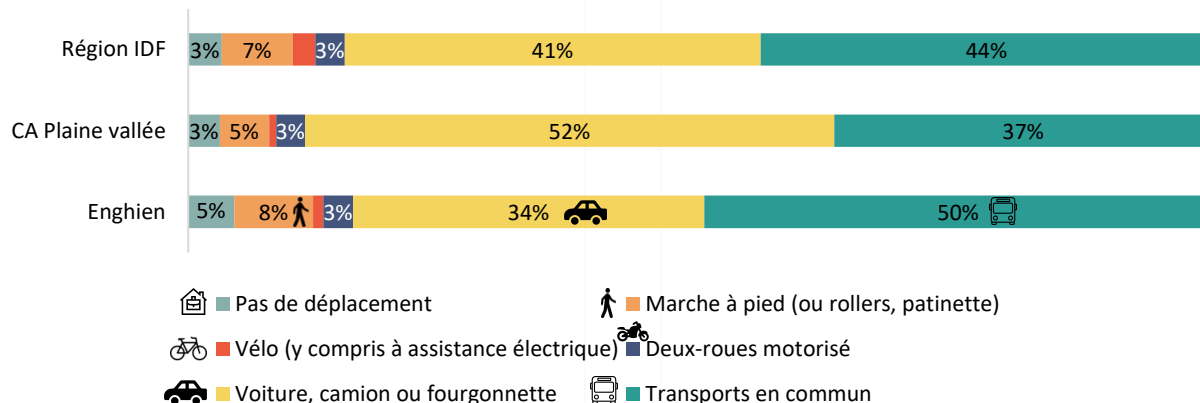
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant à Enghien-les-Bains en 2017



Nombre de voitures des ménages en 2017



##### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



**Le moyen de transport le plus utilisé** par les actifs d'Enghien-les-Bains est les transports en commun, représentant près de la moitié des déplacements domicile-travail. Cette utilisation est bien plus importante par rapport à son agglomération, où ceux-ci représentent seulement 37%, et par rapport à la région, 44%.

Cela peut s'expliquer par la bonne desserte en trains, avec deux gares reliant Paris gare du Nord, ainsi que Pontoise et Persan-Beaumont. De plus, les communes voisines sont desservies par le RER C.

**La voiture** reste utilisée pour plus d'un tiers de ces déplacements des travailleurs enghiennois.

C'est bien moins en comparaison avec l'agglomération Plaine Vallée (52%) et la région (41%). Il est à noter que 29% des ménages ne possèdent aucune voiture en 2017, ce qui est le signe d'une bonne desserte en transports en commun.

**La marche à pied** représente 8% des déplacements, ce qui est légèrement plus qu'en Île-de-France (7%), et supérieur à l'agglomération (5%).

Enfin, la part des personnes travaillant depuis leur résidence représente 5% des travailleurs, ce qui est plus élevé que dans l'agglomération (3%) et la région (3%).

Source : INSEE



# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.3. Les équipements

##### Les équipements scolaires, de loisir et de la petite enfance

Enghien-les-Bains est très bien équipée concernant la petite enfance et l'éducation, en comparaison avec les moyennes de Plaine Vallée et de l'IDF. Elle ne possède toutefois pas d'établissement d'enseignement supérieur sur son territoire.



##### Les écoles et accueils de loisirs périscolaires

- 1 Ecole maternelle publique et accueil de loisir maternel Les Cygnes
- 2 Ecole maternelle publique et accueil de loisir maternel Raoul Riet
- 3 Ecole maternelle privée Sainte-Thérèse & école élémentaire privée Saint-Louis
- 4 Ecoles élémentaires publiques Ormesson I & Ormesson II, et accueil de loisir élémentaire
- 5 Collège Georges Pompidou et espace mixte de loisirs jeunesse «Oxyjeunes»
- 6 Collège Lycée Notre-Dame Providence
- 7 Lycée polyvalent Gustave-Monod
- 8 Lycée Polyvalent JJ Rousseau
- 9 Lycée général et technologique privé Notre Dame de la Providence

##### L'accueil de la petite enfance

- 10 Crèche associative « La Santé, c'est le Bonheur ! »
- 11 Micro-crèche privée « Les Petits Patapons »
- 12 Crèche privée « Les Petits Roys »
- 13 Micro-crèche privée « Les Petites Canailles »
- 14 Accueil familial
- 15 Maison de la Petite Enfance

Source : Espace Ville : site de la ville – IPR cartoviz

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



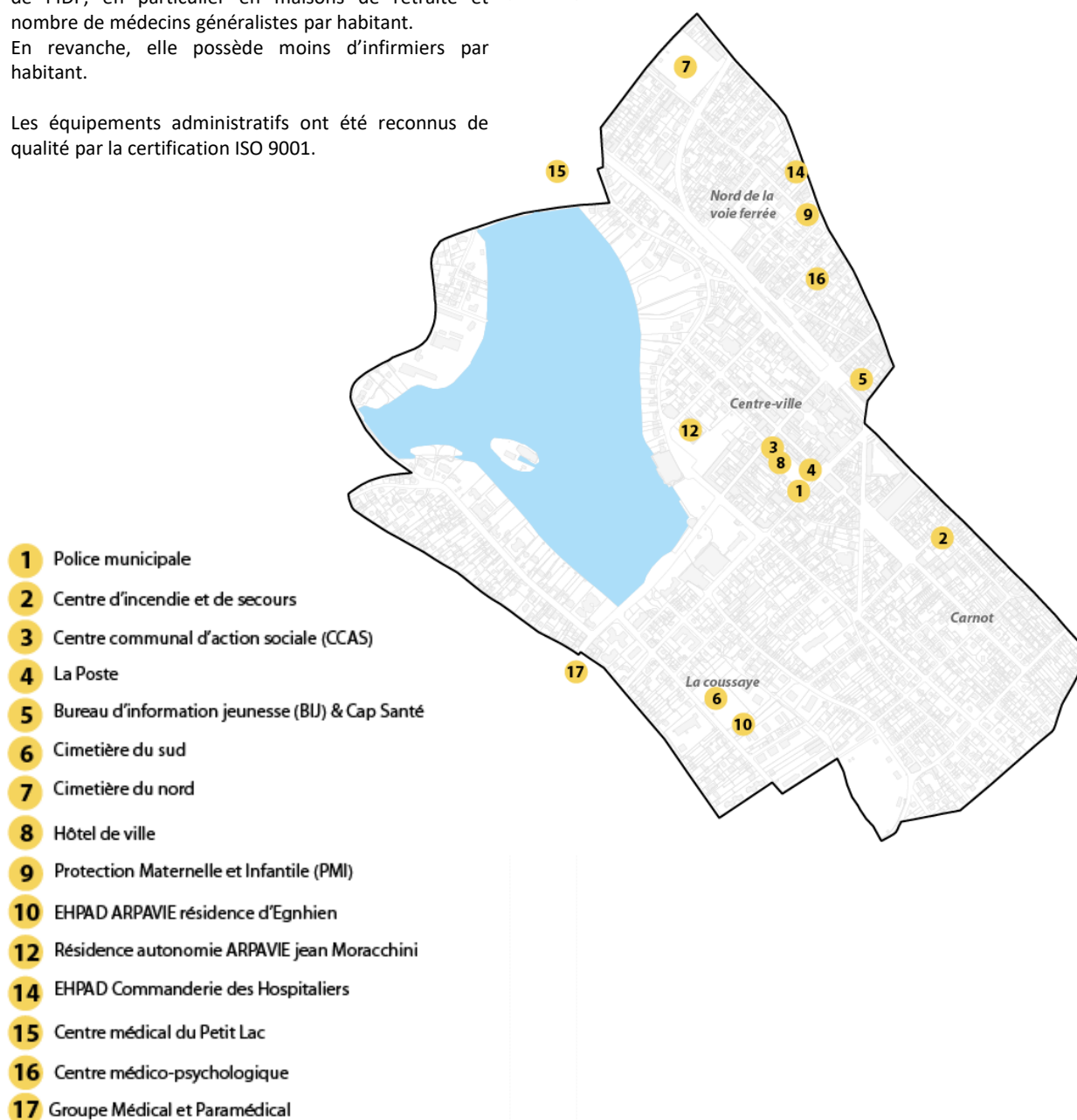
### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.3. Les équipements

##### Les équipements administratifs et socio-médicaux

Enghien-les-Bains est bien équipée concernant la santé, en comparaison avec les moyennes de Plaine Vallée et de l'IDF, en particulier en maisons de retraite et nombre de médecins généralistes par habitant. En revanche, elle possède moins d'infirmiers par habitant.

Les équipements administratifs ont été reconnus de qualité par la certification ISO 9001.



Source : Espace Ville : site de la ville – IPR cartoviz

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

#### IV.3. Les équipements

##### Les équipements culturels, touristiques et sportifs

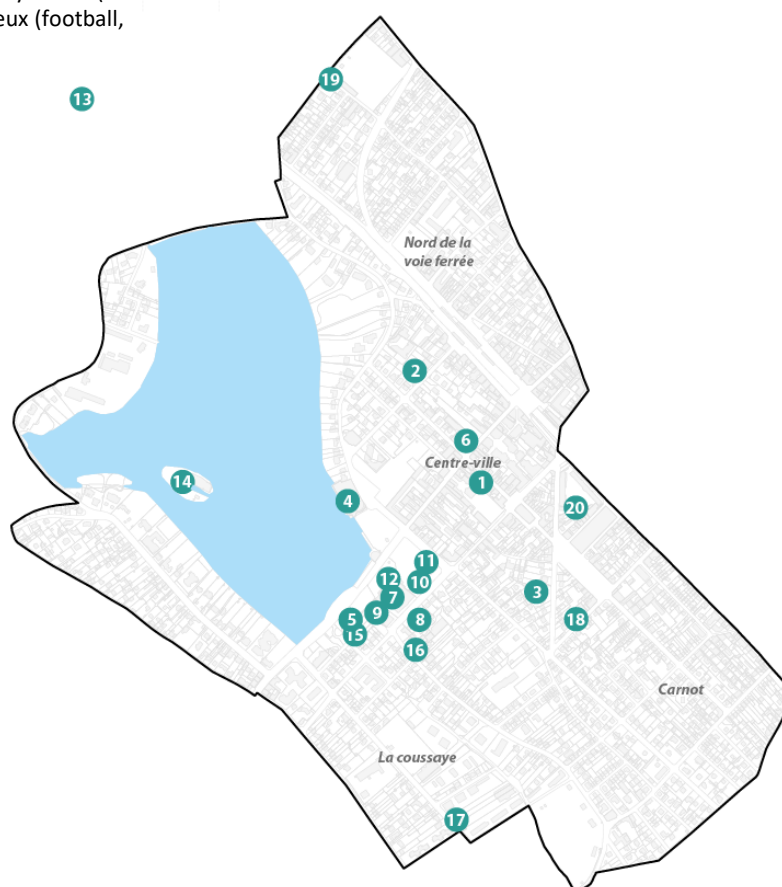
Enghien-les-Bains est très bien équipée concernant la culture et les loisirs en comparaison avec les moyennes de Plaine Vallée et de l'IDF, en particulier en spectacles, bibliothèques et cinémas.

La ville est reconnue internationalement pour son expertise dans les arts numériques (UNESCO, RAN, PIDS, Bains numériques...).

La ville est également bien équipée pour la pratique sportive, en particulier concernant les piscines, les salles multisports ou spécialisées, les sports extérieurs de petits jeux en accès libre. En revanche, elle ne possède aucun court de tennis et équipements de cyclisme (et skate, rollers), et pas de terrains de grand jeux (football, rugby).



- 1 Médiathèque « Georges Sand »
- 2 Centre des Arts
- 3 Ecole de musique et de danse
- 4 Casino/Théâtre
- 5 Centre culturel « François Villon »
- 6 Cinéma UGC
- 7 Etablissement thermal
- 8 Hôtel Villa Marie-Louise (22 ch)
- 9 Hôtel du Lac (134 ch)
- 10 Grand Hôtel (100 ch à venir)
- 11 Centre de soins et médecine esthétique Diar
- 12 Le Spark
- 13 Hippodrome d'Enghien-Soisy
- 14 Base nautique
- 15 Energie forme
- 16 Complexe sportif Le Vieillard
- 17 Ensemble sportif de la Coussaye
- 18 Gymnase Maurice Boucher
- 19 Société d'athlétisme d'Enghien
- 20 Maison du Combattant



Source : Espace Ville : site de la ville – IPR cartoviz

# PARTIE 1.

## Diagnostic territorial



### IV. Le fonctionnement urbain

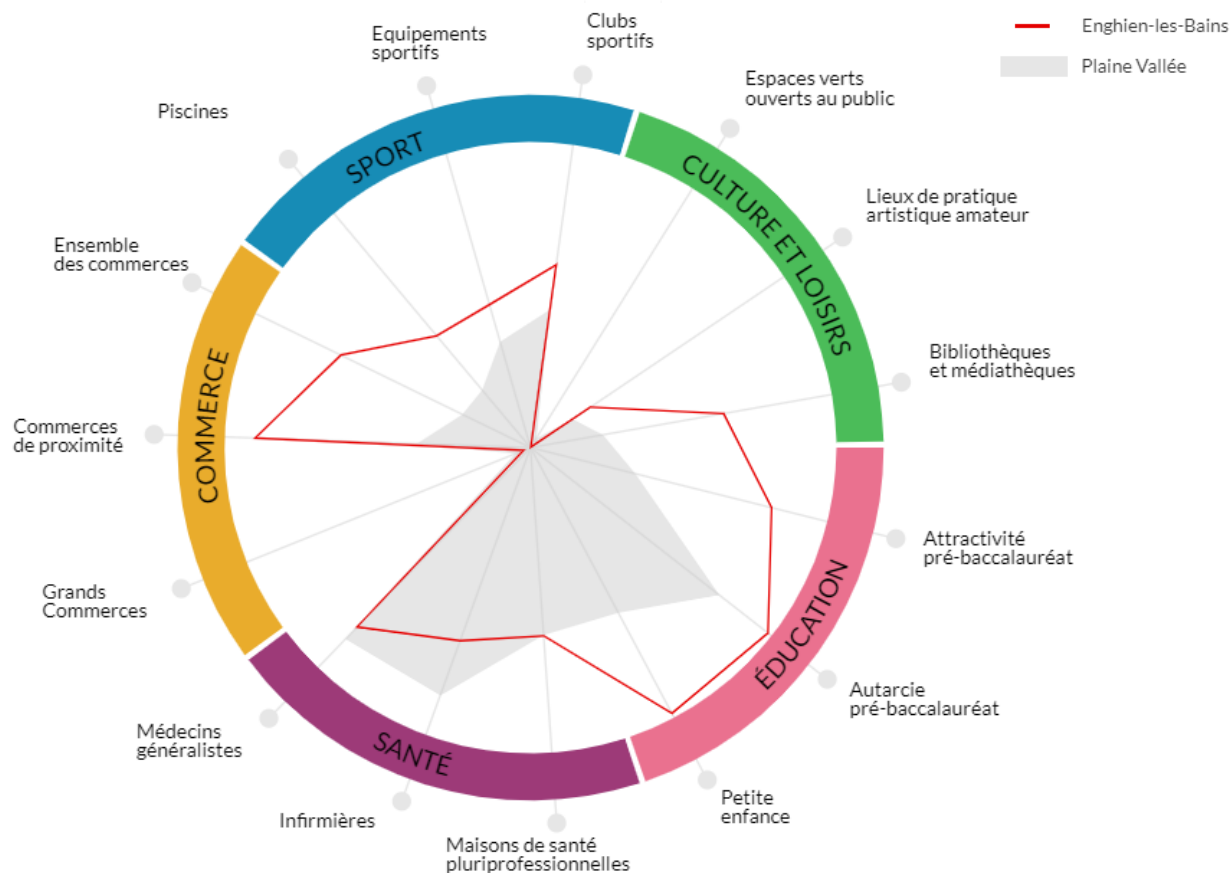
#### IV.3. Les équipements

##### Synthèse et comparaison avec Plaine Vallée

Enghien-les-Bains est globalement bien équipée, dans l'absolu et par rapport à son agglomération. Ceci particulièrement concernant les commerces de proximité, la petite enfance, les bibliothèques et l'attractivité pré-baccalauréat. Elle est moins performante que Plaine Vallée dans les domaines de la santé, mais reste dans l'absolu à un bon niveau d'équipement.

Ses points faibles sont les lieux de pratique artistique, les espaces verts ouverts au public et les grands commerces, mais, pour les deux derniers points, cela est à nuancer par la petite superficie de la commune.

Comparaison du niveau d'équipement d'Enghien-les-Bains par rapport à Plaine Vallée



Source : IPR cartoviz





## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### Sommaire

#### I. Les habitants 49

- |    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 1. | L'évolution de la population                            | 49 |
| 2. | La structure par âge de la population                   | 50 |
| 3. | La structure des ménages                                | 51 |
| 4. | Les caractéristiques socio-économiques de la population | 53 |

#### II. Les logements 57

- |    |                                           |    |
|----|-------------------------------------------|----|
| 1. | L'évolution du parc de logements          | 57 |
| 2. | Quelques opérations de logement récentes  | 58 |
| 3. | Les caractéristiques du parc de logements | 59 |

#### III. Les activités économiques 65

- |    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 1. | Le contexte économique de l'agglomération Plaine Vallée | 65 |
| 2. | Le nombre d'emplois                                     | 66 |
| 3. | Les secteurs d'activité                                 | 67 |
| 4. | Les services et les commerces                           | 68 |

# PARTIE 2.

## Diagnostic socio-économique



### I. Les habitants

#### I.1. L'évolution de la population

Le dernier chiffre officiel INSEE indique une population communale de **11 285 habitants en 2018**.

L'évolution de la population au cours des 5 dernières décennies est marquée par quatre périodes :

**Dans les années 1970**, Enghien-les-Bains connaît une décroissance de 20 % de sa population, passant de plus de 12 000 à moins de 10 000 habitants, due à un solde migratoire<sup>2</sup> négatif important (-1,6 %) : davantage de personnes quittent le territoire qu'elles ne le rejoignent.

**Sur la période 1980-90**, la population connaît une très légère augmentation autour de 10 000 habitants.

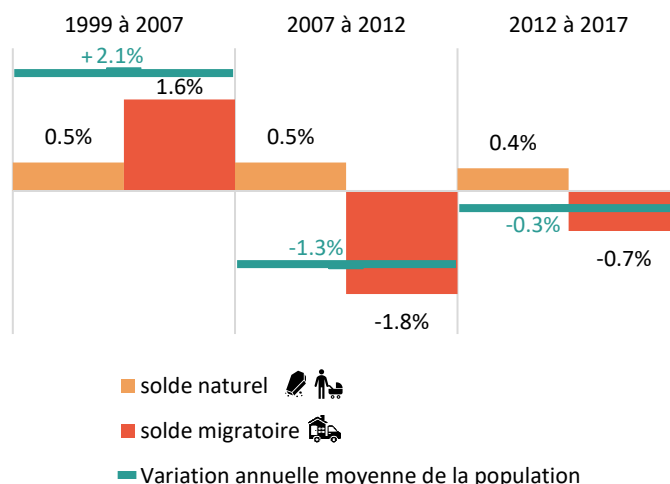
**De 1999 à 2007**, la population augmente de 20 %, jusqu'à atteindre 12 200 habitants. Cette importante et rapide augmentation peut s'expliquer par deux facteurs :

- Un solde migratoire<sup>2</sup> positif important (+1,6 %) : davantage de personnes rejoignent le territoire qu'elles ne le quittent
- Le rythme de construction engagé dans les années 1980 se poursuit jusqu'à 2007
- Un solde naturel<sup>1</sup> positif : davantage de naissances que de décès

**Entre 2007 et 2017**, la population baisse à nouveau, diminuant de 8 % en 10 ans. Cela peut s'expliquer par trois facteurs :

- Un solde migratoire<sup>2</sup> négatif, en particulier entre 2007 et 2012 : davantage de personnes quittent le territoire qu'elles ne le rejoignent. Le solde naturel<sup>1</sup> positif ne le compense pas.
- Le nombre de logements se stabilise
- Les ménages se desserrent : à nombre de logements égal, la population est plus faible

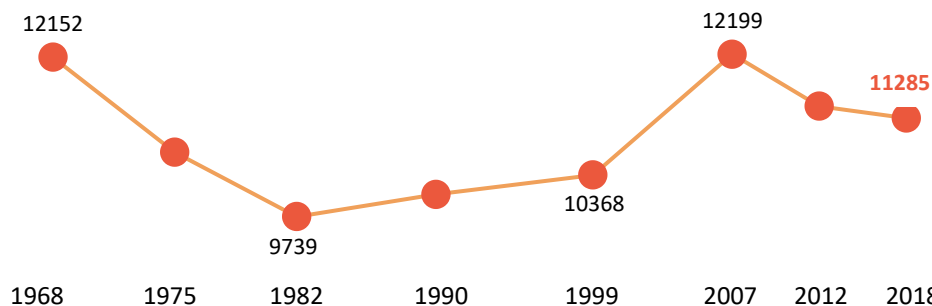
Facteurs d'évolution de la population



<sup>1</sup> **Solde naturel** : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

<sup>2</sup> **Solde migratoire** : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Évolution démographique entre 1968 et 2017



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

##### I.2. La structure par âge de la population

En 2017, la part des plus de 60 ans est assez importante, représentant 27 % de la population, tandis que les moins de 30 ans représentent 34 % de la population.

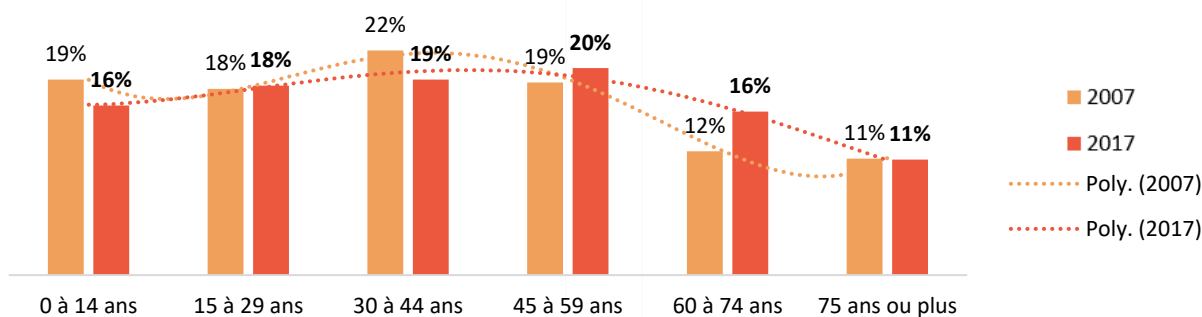
Entre 2007 et 2017, la population d'Enghien-les-Bains a plutôt eu tendance à vieillir. Il y a 3 points de moins chez les 0-14 ans et chez les 30-44 ans, alors que les 45-74 ans ont augmenté de 5 points.

En comparaison avec son agglomération et sa région, la population enghiennoise est plus âgée :

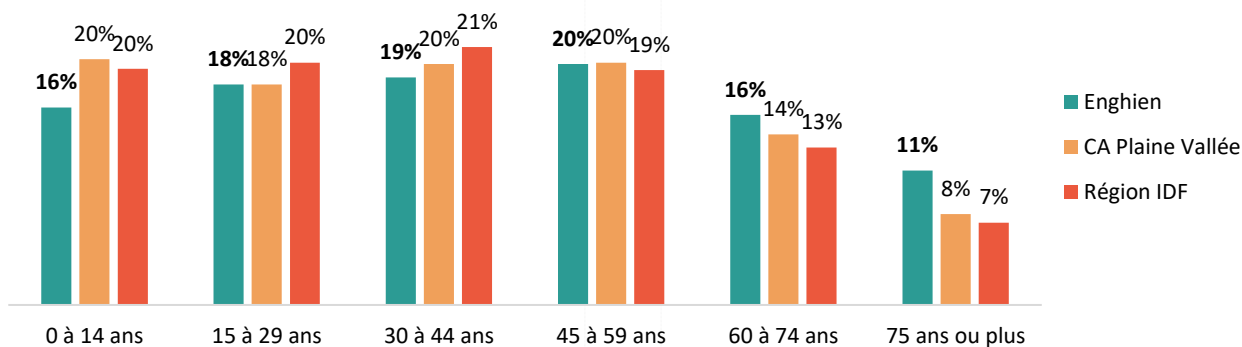
- De 0 à 29 ans : 4 et 6 points de moins respectivement
- 60 ans ou plus : 5 et 7 points de plus respectivement

Cette tendance est particulièrement marquée par rapport à la région.

Évolution de la population par âge à Enghien entre 2007 et 2017



Comparaison de la structure par âge de la population en 2017



Source : INSEE 2021



## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

##### I.3. La structure des ménages

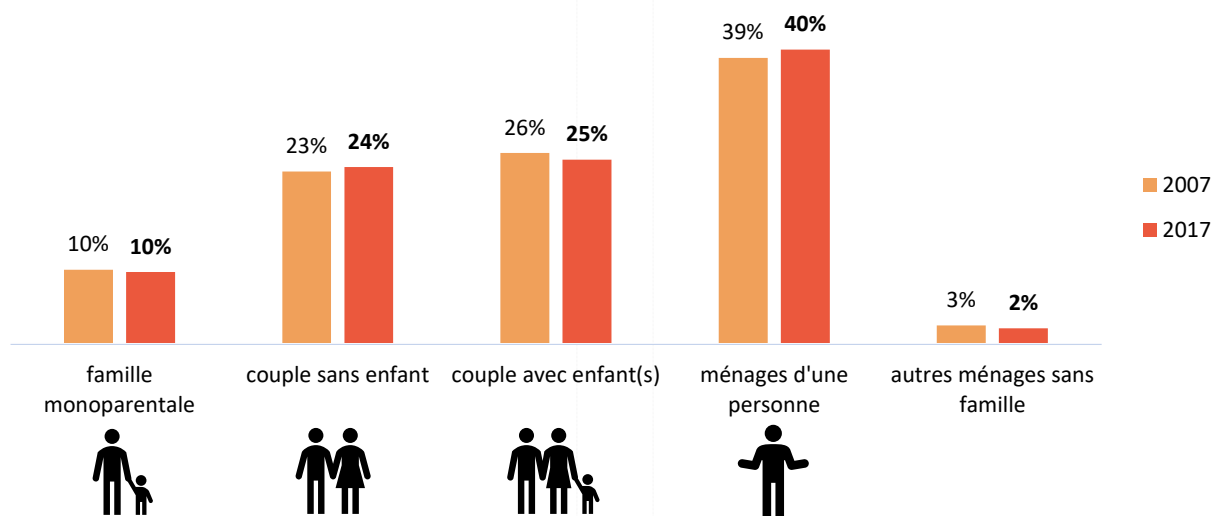
Entre 2007 et 2017, la répartition des ménages selon leur population a peu changé à Enghien-les-Bains, avec seulement de très légères variations. Les personnes seules sont la forme de ménage la plus représentée avec 40 %. Viennent ensuite les couples avec enfants et ceux sans enfant, qui représentent un peu moins d'un quart des ménages chacun. Les familles monoparentales représentent environ 10 % des ménages de la commune.

En comparaison avec son agglomération et sa région, la structure familiale des ménages de la commune est assez différente :

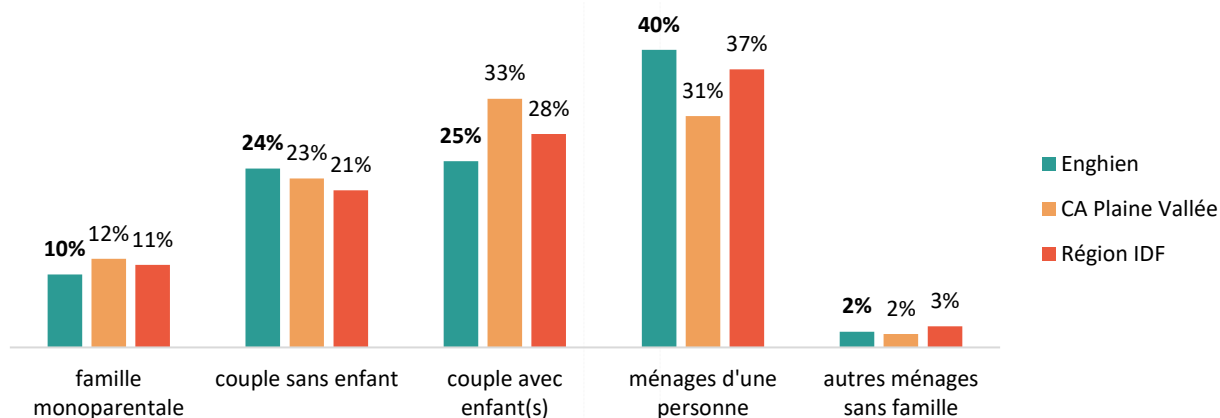
- Une surreprésentation des ménages d'une personne (+ 8,8 points par rapport à Plaine Vallée en particulier) et des couples sans enfants
- A contrario, la part des couples avec enfants est plus faible

Ainsi, les ménages familiaux sont moins présents à Enghien, ce qui peut s'expliquer entre autres par la moyenne d'âge élevée de sa population.

Évolution des ménages selon leur composition entre 2007 et 2017 à Enghien-les-Bains



Comparaison de la composition des ménages en 2017



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



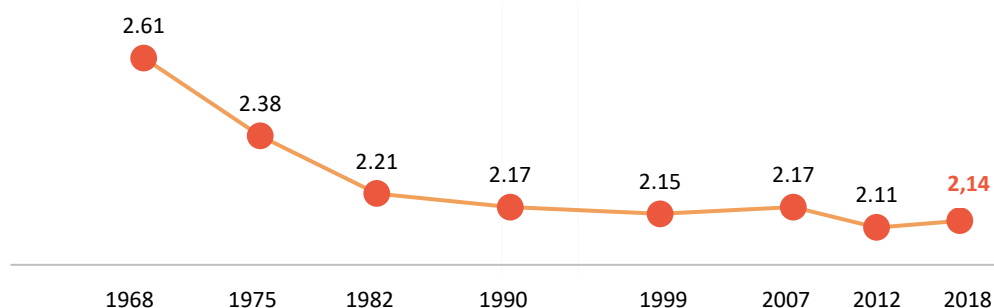
#### I. Les habitants

##### I.3. La structure des ménages

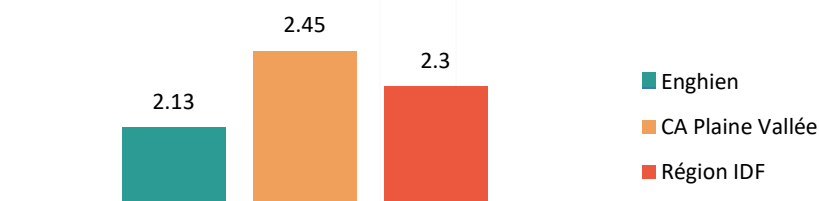
L'évolution du nombre moyen d'occupants par ménage<sup>1</sup> montre une tendance au desserrement des ménages, comme partout en France. En 2018, il y a 2,14 habitants par ménage enghiennois.

En comparaison avec son agglomération et sa région, la taille des ménages<sup>1</sup> enghiennois a historiquement été plus faible que celui de la région (environ 0,2 d'écart), et dans une plus grande mesure encore, que celui de son agglomération (environ 0,5 d'écart). Cela s'explique par la surreprésentation des ménages d'une personne et des couples sans enfant, correspondant également à une population plus âgée.

Évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale à Enghien-les-Bains



Comparaison du nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2017



Source : INSEE 2021

<sup>1</sup> **Ménage** : Ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple).

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

##### I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

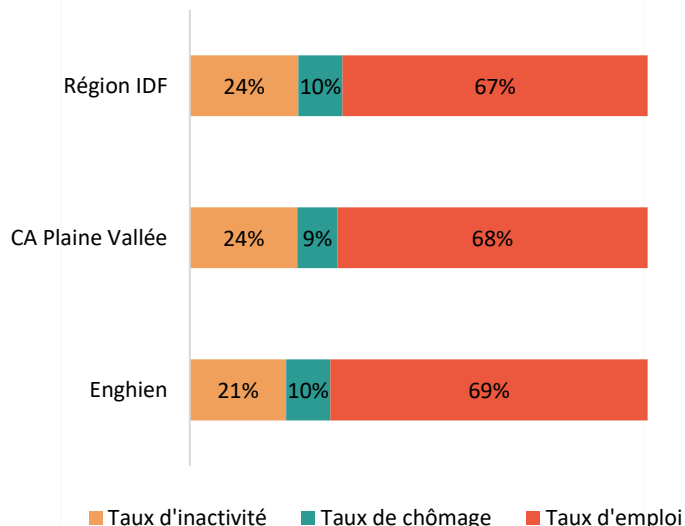
**Le nombre d'actifs<sup>1</sup>** est de 5 536 en 2017 à Enghien-les-Bains, soit 79 % de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est supérieur à ceux de la communauté d'agglomération (76,5 %) et de la région (76,3 %).

**Le taux de chômage<sup>3</sup>** (au sens du recensement) est de 10 % à Enghien-les-Bains en 2017. Il s'agit d'un taux légèrement supérieur à ceux du département (9,9 %), de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (8,8 %) ou de l'Île-de-France (9,6 %).

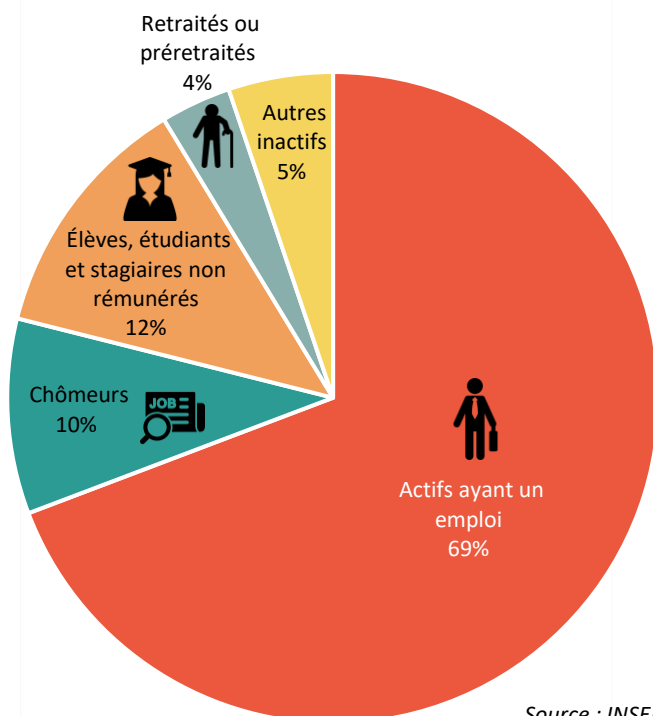
**Le taux d'emploi<sup>4</sup>**, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 69 %. Ce taux est au-dessus de celui de l'intercommunalité Plaine Vallée (68 %) et de l'Île-de-France (67 %).

**Le taux d'inactivité<sup>2</sup>** est inférieur de 3 points à Enghien-les-Bains en comparaison avec Plaine Vallée et l'IDF. Parmi les inactifs, les retraités ou préretraités représentent 4 %, ce qui est inférieur aux chiffres de Plaine Vallée et de l'IDF. Cela pourrait s'expliquer par le fait que les seniors enghiennois travaillent plus longtemps.

##### Comparaison de la répartition de la population en âge de travailler entre emploi, chômage et inactivité en 2017



##### Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017



<sup>1</sup> **Population active** : Regroupe les personnes en emploi et les chômeurs.

<sup>2</sup> **Taux d'inactivité** : Rapport entre le nombre d'inactifs (ni en emploi, ni au chômage) et la population totale.

<sup>3</sup> **Taux de chômage** : Rapport entre le nombre de chômeurs et le nombre de personnes actives.

<sup>4</sup> **Taux d'emploi** : Rapport entre le nombre de personnes en emploi et le nombre.

**87 %**  
des actifs sont en  
emploi

Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

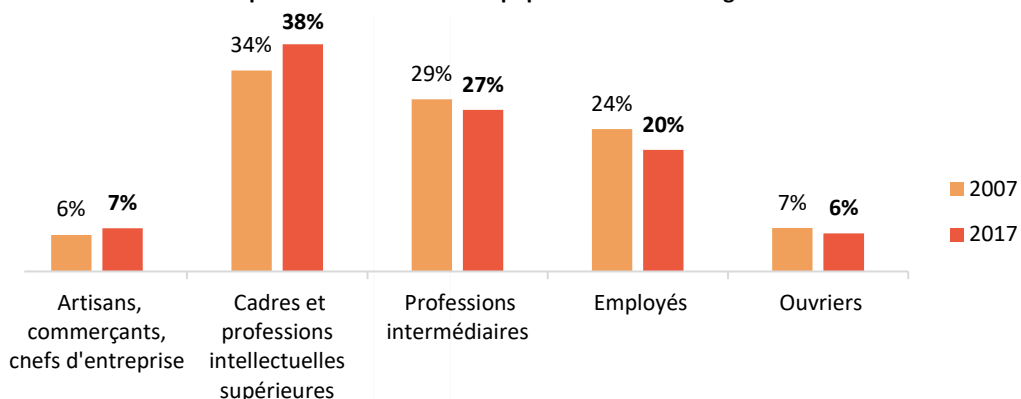
##### I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

En 2017, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Enghien-les-Bains est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures avec 38 %, devant les professions intermédiaires et les employés, qui représentent respectivement 27 % et 20 % des actifs.

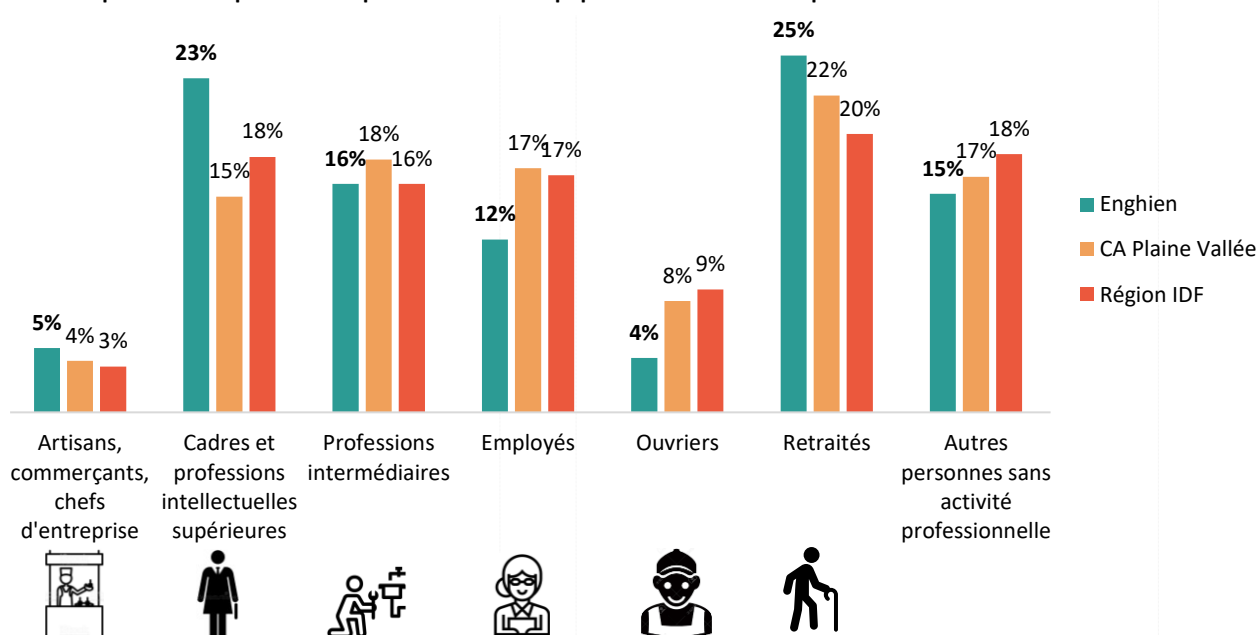
Entre 2007 et 2017, on note une baisse de la part des employés (-3,5 points), des professions intermédiaires (-1,8 point) et des ouvriers (-0,9 point), au profit des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 4,3 points), et des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (+1,1 point).

En comparaison avec son agglomération et sa région, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est surreprésentée, avec respectivement 5,5 et 8,3 points de plus. À l'inverse, les ouvriers et employés sont sous-représentés, avec 5 points de moins. Enfin, il est à noter que la part des retraités est plus importante que dans l'agglomération et la région, avec respectivement 2,8 et 5,5 points de plus à Enghien. Cela est en partie lié au fait que la population enghiennoise est plus âgée.

Évolution de la répartition des CSP dans la population active à Enghien-les-Bains



Comparaison des profils socio-professionnels des populations de 15 ans ou plus



Source : INSEE 2021



## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

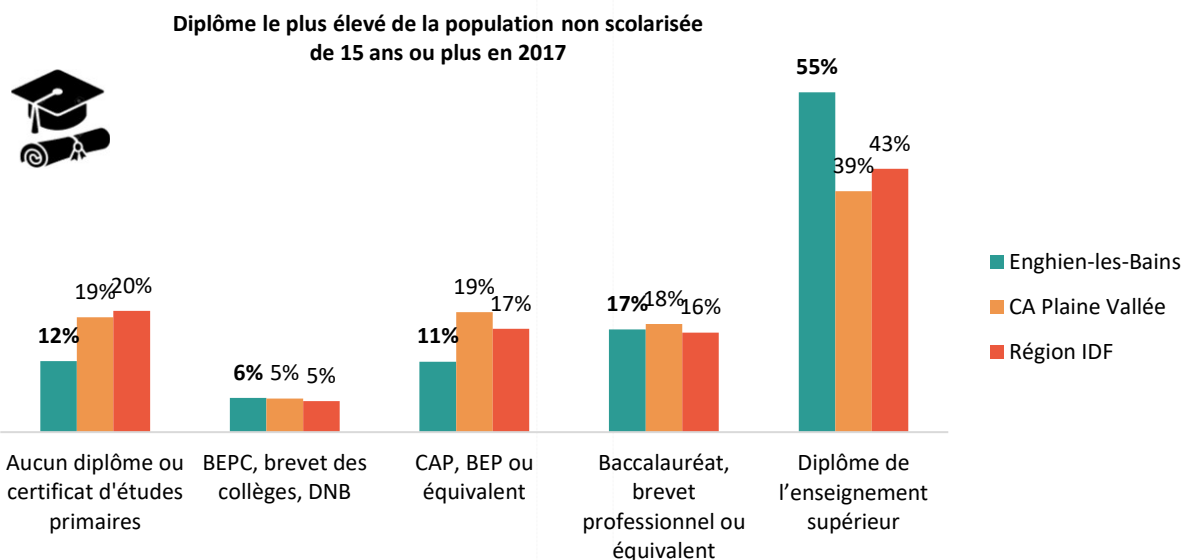
##### I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

**Le niveau de diplôme** des enghiennois en 2017 est plus élevé en comparaison avec sa CA et sa région :

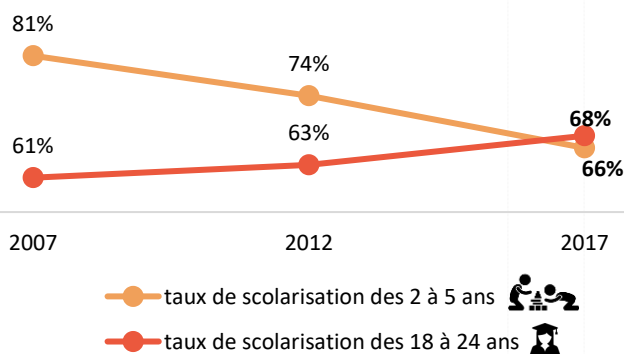
- 55 % des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur, ce qui est supérieur à la CA Plaine Vallée (39 %) et de la région (43 %).
- le taux de personnes possédant un CAP, BEP ou équivalent, BEPC, DNB, Brevet des collèges, certificat d'études primaires ou aucun diplôme (28,4 %) est faible si on le compare à la moyenne de la CA Plaine Vallée (-15,2 points) et de l'Ile-de-France (-12,9 points).

**Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans** d'Enghien-les-Bains est de 68 % en 2017, et se situe bien au-dessus de la moyenne de l'intercommunalité Plaine Vallée (60 %) et de la région Ile-de-France (61 %). Ce taux a augmenté de 5 points entre 2007 et 2017.

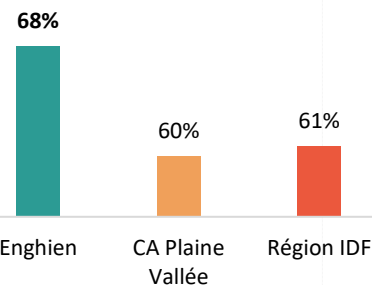
**Le taux de scolarisation des 2 à 5 ans** a baissé de 15 points entre 2007 et 2017. En 2017, seuls 2/3 des 2-5 ans sont scolarisés, ce qui est inférieur aux moyennes de l'intercommunalité et de la région, autour de 70 %.



##### Évolution de la scolarisation des 2-5 ans et de 18-24 ans à Enghien-les-Bains



##### Comparaison de la scolarisation des 18-24 ans en 2017



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### I. Les habitants

##### I.4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le **revenu médian<sup>1</sup> disponible par unité de consommation<sup>2</sup>** est de 30 440 euros en 2017 à Enghien-les-Bains. Ce montant est supérieur au revenu médian disponible à l'échelle de la CA (24 730 €) et régionale (23 860 €).

La **part des foyers fiscaux non imposables** en 2017 (27 %) est nettement plus faible que celle au niveau intercommunal (34 %) et régional (36 %).

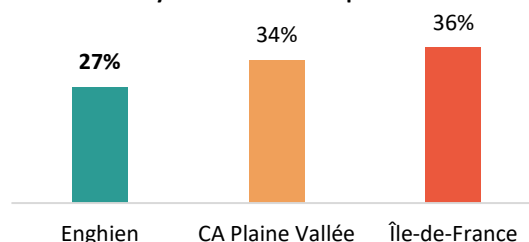
Le **taux de pauvreté<sup>3</sup>** à Enghien-les-Bains en 2017 est de 9 %, alors qu'il est de 12 % à l'échelle de l'intercommunalité et de 16 % à l'échelle régionale.

Le **revenu médian par IRIS** sur Enghien-les-Bains en 2018 montre que :

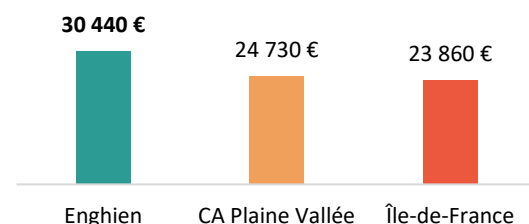
- Les habitants de l'IRIS se situant au nord de la voie ferrée et dans le centre-ville commerçant ont un niveau de vie médian compris entre 25 000 et 29 990 €
- Les habitants de l'IRIS correspondant aux bords du lacs ont un niveau de vie médian compris entre 30 000 et 34 990 €
- Les habitants des IRIS couvrant le reste de la ville ont un niveau de vie médian compris entre 35 000 et 39 990 €

Bien qu'il existe des disparités à l'intérieur du territoire communal, la population d'Enghien-les-Bains demeure plus aisée que sa région, où le revenu médian est de 23 880 € en 2018.

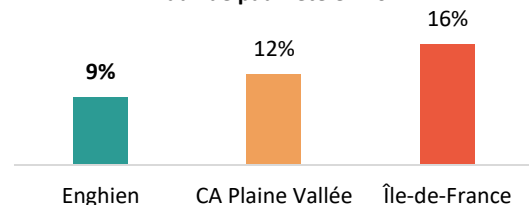
Part des foyers fiscaux non imposables en 2017



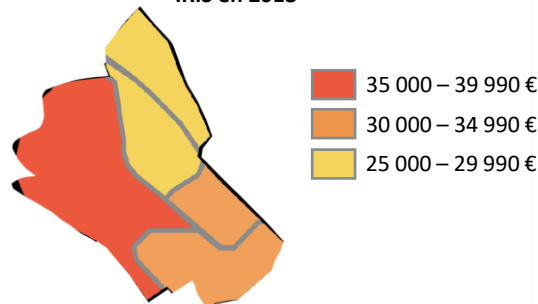
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2017



Taux de pauvreté en 2017



Revenu médian annuel des ménages par IRIS en 2018



<sup>1</sup> **Revenu médian** : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

<sup>2</sup> **Unité de consommation** : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

<sup>3</sup> **Taux de pauvreté** : Part de la population vivant sous le seuil de pauvreté, défini conventionnellement à 60% du niveau de vie médian.

Sources : INSEE 2021 & IPR 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

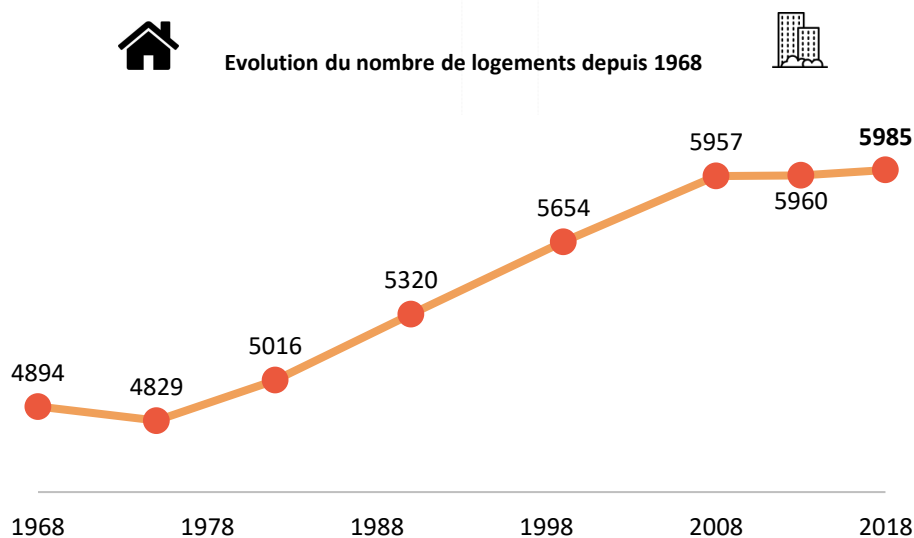
### II.1. L'évolution du parc de logements

L'évolution du nombre de logements est marquée par trois périodes :

- Dans la fin des années 1960 et années 1970, le parc reste à peu près stable autour de 4 850 logements

- De la fin des années 1970 jusqu'aux années 2000, l'évolution est linéaire et le parc s'enrichit d'environ 32 logements par an, pour atteindre 5 957 logements en 2008. C'est à cette époque que le secteur de la Coussaye est urbanisé.

- Depuis 2008, le parc est resté stable, autour de 5 970 logements. Les opérations de logements s'effectuent principalement en renouvellement du tissu existant.



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

### II.2. Quelques opérations de logement récentes

La commune étant presque entièrement urbanisée et contrainte par un certain nombre de protections, les nouvelles opérations de logement s'effectuent en renouvellement du tissu urbain.



#### Rue du Temple :

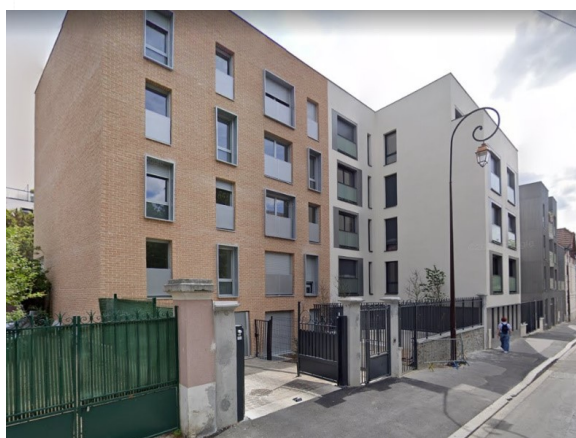
##### **Opération livrée en 2018**

Construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence senior privée et un bâtiment de 33 logements sociaux.

#### Rue du Temple/rue Saint-Charles :

##### **Opération livrée en 2020**

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 29 logements en accession et 24 logements sociaux.



#### Boulevard Cotte :

##### **Opération livrée en 2021**

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 16 logements en accession et 10 logements sociaux



## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

#### La taille des logements

**En comparaison avec sa région et son agglomération,** Enghien-les-Bains suit les tendances d'Île-de-France mais se distingue de son agglomération, dont les logements sont plus grands.

**Les petits logements,** de 1 à 2 pièces, représentent 32 % des résidences principales. Ils sont surreprésentés par rapport à l'agglomération (+12 %).

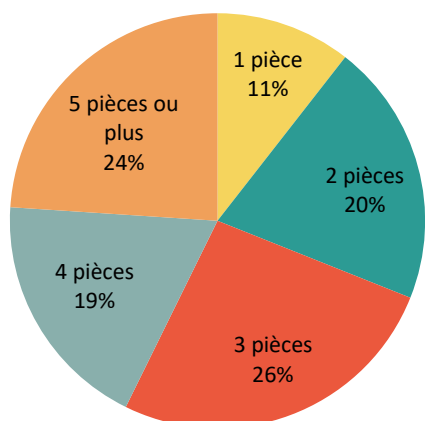
**Les logements de taille moyenne,** de 3 et 4 pièces, représentent 45 % des résidences principales.

Il s'agit des logements les plus représentés au sein de la commune, suivant les tendances régionales et de l'agglomération, hormis pour les 4 pièces représentant 6 points de moins qu'en agglomération.

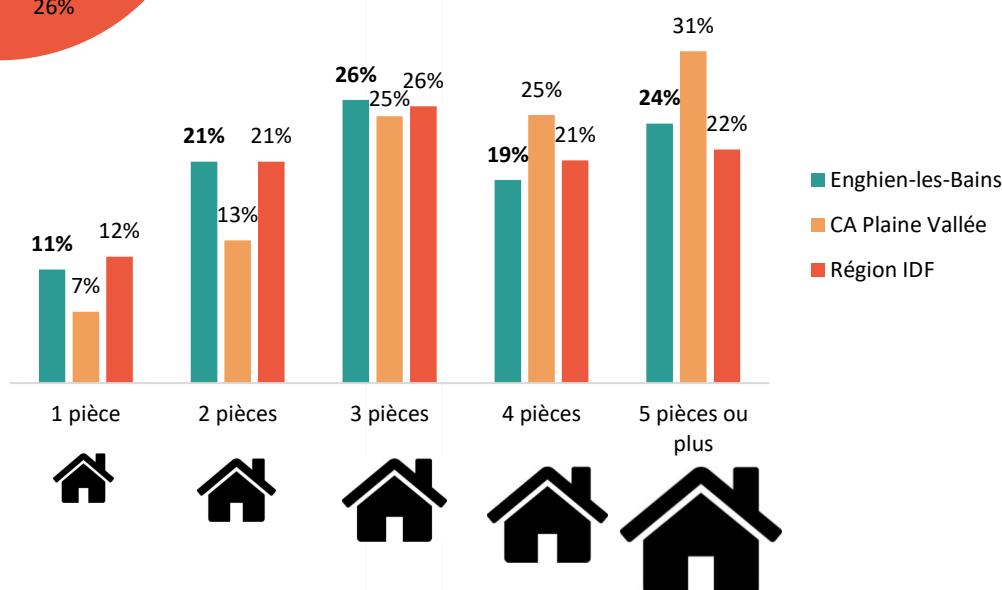
**Les grands logements,** de 5 pièces et plus, représentent 24 % des résidences principales, soit 6 points de moins que les communes de l'agglomération.

En conclusion, la répartition des logements en fonction de leur taille est assez équilibrée.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2017



Comparaison des résidences principales selon le nombre de pièces en 2017



Source : INSEE 2021

# PARTIE 2.

## Diagnostic socio-économique



### II. Les logements

#### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

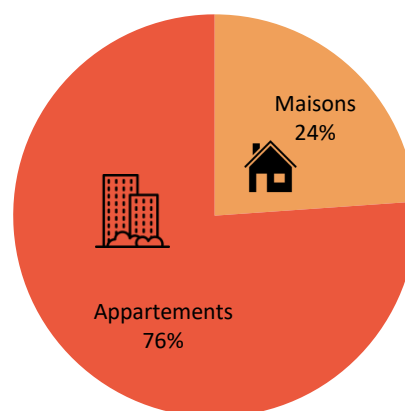
##### La typologie des logements

Sur le territoire communal, en 2017, les appartements représentent plus de trois quarts des logements de la commune. Cette proportion a augmenté depuis 2007 (73,8 %), ce qui illustre le fait que la production de logements depuis 2007 s'est essentiellement faite sous forme de logements collectifs.

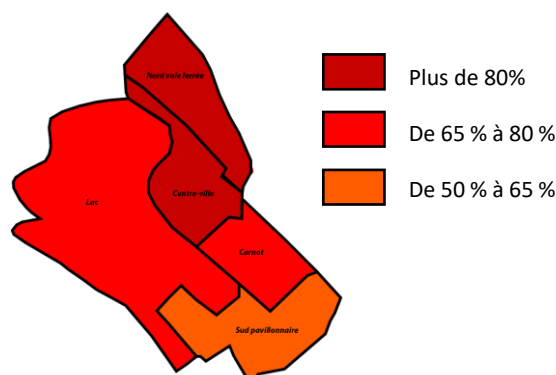
La comparaison entre IRIS montre que les IRIS correspondant au centre-ville et nord sont celles où il y a le plus de logements collectifs (plus de 80 %). Dans les IRIS correspondant au pourtour du lac et au quartier autour du marché, la part de logements collectifs est comprise entre 65 % et 80 %. Il y a le moins de logements collectifs dans l'IRIS la plus au sud (50 % à 65 %). Le découpage en IRIS ne reflète toutefois pas fidèlement la réalité des quartiers selon leur typologie de logements.

En comparaison avec sa région et son agglomération, la répartition entre appartements et maisons est proche de celle d'Île-de-France, mais Enghien-les-Bains se distingue par son nombre important d'appartements par rapport à son agglomération (+11,8 points), ce qui s'explique par le caractère urbain d'Enghien-les-Bains en comparaison des autres communes de Plaine Vallée, plus éloignées de la capitale.

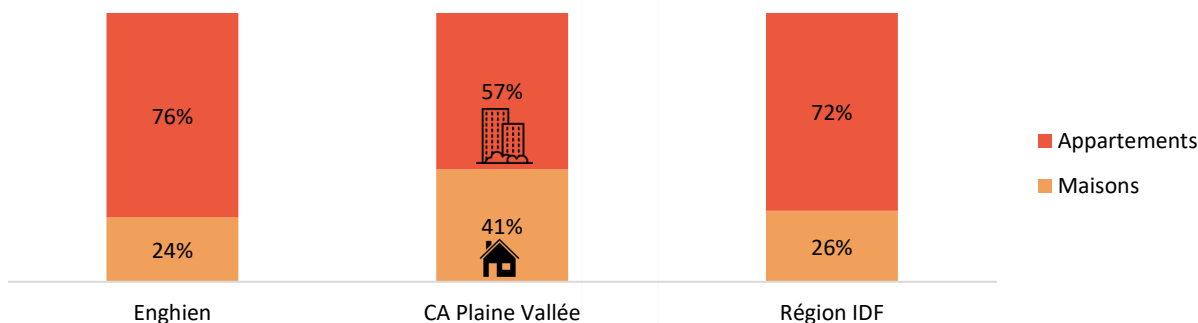
Répartition des logements selon la forme à Enghien-les-Bains en 2017



Part de logements collectifs par IRIS en 2017



Comparaison de la répartition des logements selon la forme en 2017



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

#### Ancienneté d'emménagement

En 2017, les habitants d'Enghien-les-Bains résident en moyenne depuis 13,8 ans dans leur résidence principale.

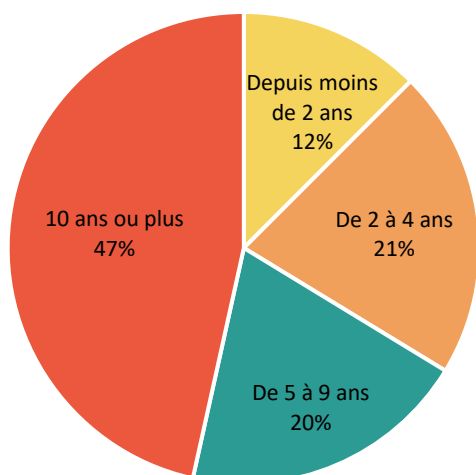
Deux tiers y résident depuis plus de 5 ans, un peu moins de la moitié depuis plus de 10 ans.

Les habitants arrivés depuis moins de 5 ans représentent un tiers des enghiennois.

En comparaison avec sa région et son agglomération, cette répartition est proche de celle de la région, mais les habitants résident depuis plutôt moins longtemps dans leur logement par rapport à l'agglomération.

Ainsi, la population d'Enghien-les-Bains se renouvelle globalement plus rapidement que les communes alentour. Mais ces chiffres peuvent aussi illustrer des mouvements à l'intérieur du parc de la commune.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2017



**1/3**

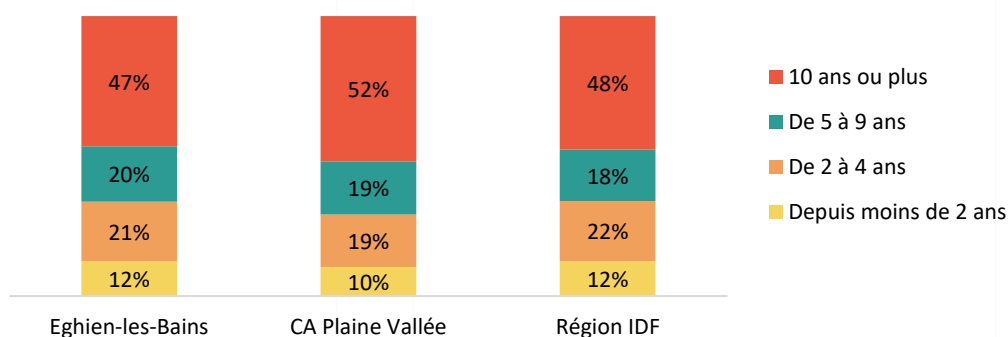
résident dans leur logement depuis moins de 5 ans

**1/2**

résident dans leur logement depuis plus de 10 ans



Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2017



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

#### L'ancienneté des logements

Les logements réalisés avant la seconde guerre mondiale représentent 40 % du parc, dont 19 % avant 1919. Les logements anciens sont donc beaucoup plus représentés par rapport à la région, et encore plus au département du Val d'Oise, dont les logements construits avant guerre représentent seulement 14 % du parc de 2017.

Les logements réalisés entre 1946 et 1970, puis entre 1971 et 1990, représentent respectivement 22 % et 25 % du parc, ce qui est inférieur aux tendances régionales et du Val d'Oise. C'est en effet de ces époques que datent la majeure partie des logements, contrairement à Enghien-les-Bains.

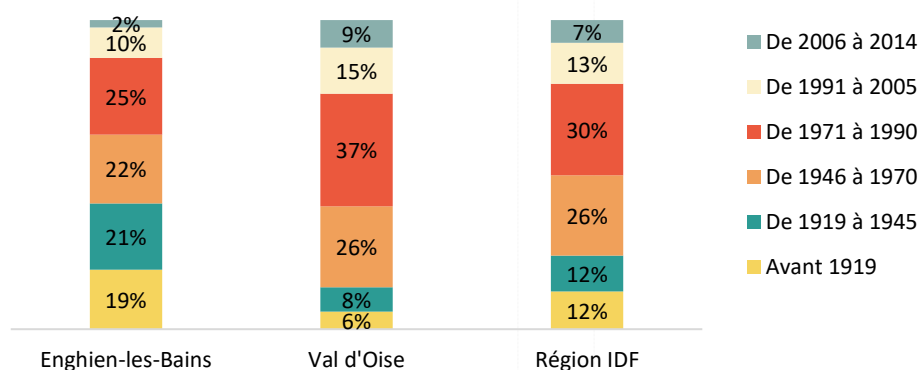
Ces époques marquent également pour Enghien-les-Bains le ralentissement des constructions de maisons, au profit des appartements (respectivement 165 et 2161 logements).

Les logements achevés récemment ne représentent que 12 % du parc, alors que cette proportion monte à 24 % dans le département et 20 % dans la région. Cette différence est encore plus marquée sur la période 2006-2014.

Résidences principales en 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement



Comparaison des dates de réalisation des résidences principales existantes en 2017



Source : INSEE 2021 et IPR cartoviz 2021



## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

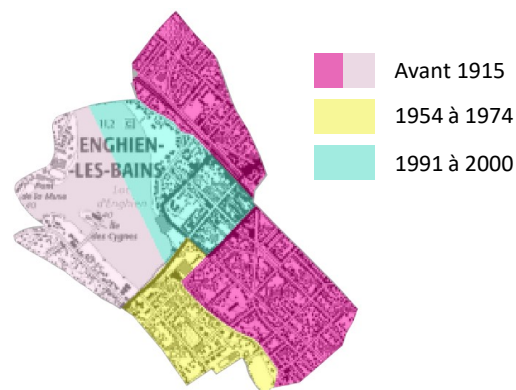
### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

L'analyse des quartiers selon la période de construction majoritaire des logements montre que le centre-ville possède les logements les plus récents (période 1991-2000 en majorité). Le sud de la commune date majoritairement de la période 1954-1974. Enfin, il est à noter que les quartiers au nord de la voie ferrée, à l'ouest du lac et autour des boulevards Cotte et Carnot datent majoritairement d'avant 1915.

Ainsi, le parc est globalement plus ancien que les communes environnantes. En particulier, le nombre de résidences principales construites avant 1970 représente 62 % du parc. Or, avant cette date, les logements n'étaient pas isolés thermiquement. De plus, il s'agit pour plus de la moitié de maisons individuelles, moins performantes par nature que des immeubles. La rénovation énergétique apparaît donc comme l'une des clefs de réduction de l'impact carbone de la commune.

Par ailleurs, ce sont environ un quart des copropriétés qui se chauffent de manière collective, et trois quarts de manière individuelle (source : IPR).

Quartiers en 2014 selon la période de construction majoritaire des logements



Source : Cartelie 2021

#### Réglementation thermique : RT 2020 (ou RE 2020)

L'objectif de cette réglementation est une nouvelle norme visant à construire des logements et bâtiments à énergie positive (qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment) et des maisons passives. Elle entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

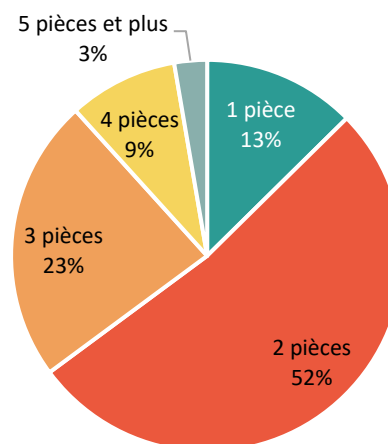
### Le parc de logements sociaux

Enghien-les-Bains comptait 662 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit 12,4 % du parc de logements.

Le parc de logements sociaux mis en service il y a moins de 5 ans est composé en majorité de 2 pièces (52 %), et de logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces), à 32 %. Les petits logements d'une seule pièce représentent 13 %, alors que les T5 ou plus représentent 3 % seulement du parc.

76 nouveaux logements sociaux en face de la gare devraient être livrés fin 2023.

Répartition du parc de logements sociaux mis en service il y a 5 ans ou moins de 5 ans, par taille



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



## II. Les logements

### II.3. Les caractéristiques du parc de logements

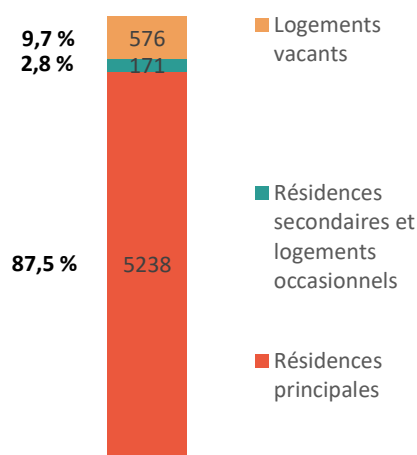
#### Le statut d'occupation des résidences principales

En 2018, à Enghien-les-Bains, les logements occupés par leur propriétaire représentent 56% des résidences principales, les locations classiques représentent 34% du parc, et les logements sociaux, 8%. 3% des résidences sont des locations à titre gratuit.

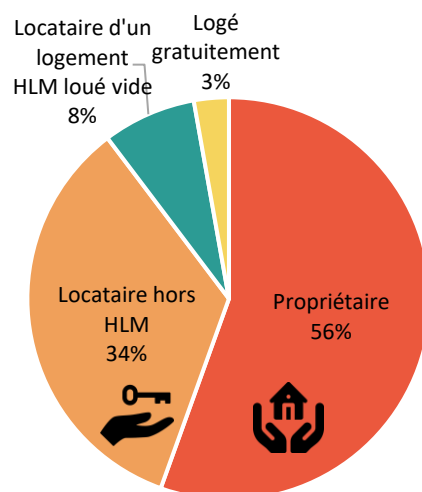
En comparaison avec sa région et son agglomération, il y a davantage de logements occupés par des propriétaires comparé à la moyenne régionale (+9 points), mais moins en comparaison avec l'agglomération (-4 points).

La comparaison des logements par types d'occupation montre que les logements vacants représentent 9,9 % des logements, ce qui est supérieur au taux de vacance considéré comme incompressible (5 %), et également supérieur aux moyennes de Plaine Vallée et de l'IDF (6,6 % et 6,8 %). Les résidences secondaires et logements occasionnels ne représentent que 2,6 % des logements.

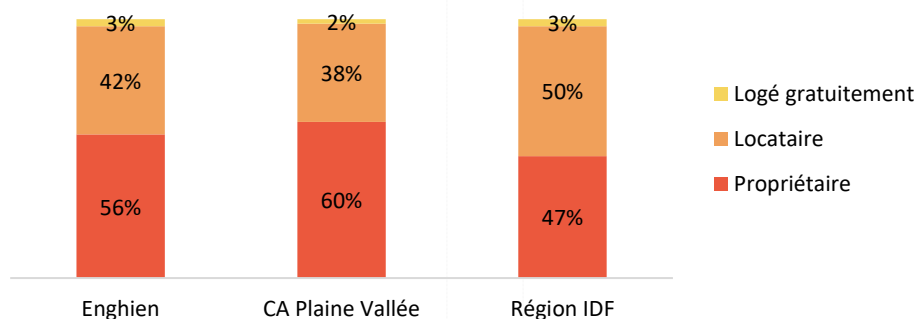
Logements par type d'occupation en 2018



Statut d'occupation des résidences en 2018



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2018



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



#### III. Les activités économiques

##### III.1. Le contexte économique de la communauté d'agglomération Plaine Vallée



Enghien-les-Bains, membre de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, s'inscrit dans un contexte économique dans lequel bon nombre de dirigeants et de chefs d'entreprise habitent sur le territoire, ont leur entreprise sur Plaine Vallée et emploient directement à proximité immédiate. Telle est la véritable spécificité de la communauté d'agglomération : Plaine Vallée est un **territoire résidentiel à économie résidentielle**.

Plaine Vallée possède **plusieurs équipements d'exception** :

- L'espace nautique de Plaine Vallée
- Un territoire pilote au niveau national en matière de vidéoprotection
- L'hippodrome d'Enghien Soisy
- Le Centre des Art d'Enghien les Bains
- Le théâtre Silvia Monfort

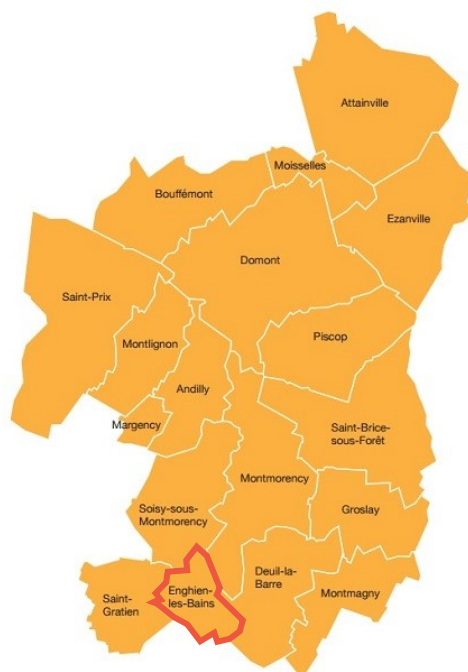
Ce territoire se positionne **en accès direct aux universités** Paris XIII Villetaneuse et Paris VIII Saint-Denis, pluridisciplinaires. Elles constituent des pôles majeurs d'enseignement et de recherche au nord de Paris.

La communauté d'agglomération contribue **au développement de l'immobilier d'entreprises** : ateliers locatifs, pépinières d'entreprises (comme celle de Montmagny, qui se situe à 10 mn de Paris Gare du Nord), hôtels d'entreprises, incubateurs... Elle soutient, en fonction des besoins, les projets stratégiques qui pourront avoir un impact significatif sur l'emploi ou sur le tissu économique.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération mène des **actions de développement économique** qui s'adressent à l'ensemble des entreprises, aux demandeurs d'emploi, aux salariés, aux porteurs de projet et à l'ensemble des habitants.

Comme par exemple :

- Le développement de **partenariats** avec les acteurs, les experts et les organismes soutenant l'activité (avocats, notaires, experts-comptables, chambres consulaires, fédérations professionnelles...)
- Le soutien aux **clubs d'entreprises** du territoire (en particulier Dynactive, le club d'entreprises de Plaine Vallée)
- Le développement de la **recherche/innovation**
- Le **partenariat avec le monde éducatif** (favoriser un rapprochement entre le monde économique et le monde éducatif)



**15** zones d'activités économiques

**10 000** entreprises  
& **39 000** emplois

**18** communes

**180 000** habitants

Source : <https://www.agglo-plainevallee.fr/>

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



### III. Les activités économiques

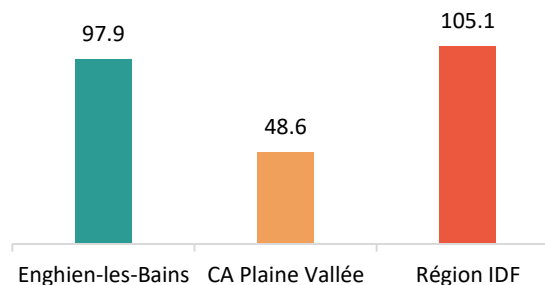
#### III.2. Le nombre d'emplois

En 2017, on dénombre 4 890 emplois à Enghien-les-Bains, soit 98 emplois sur la commune pour 100 actifs occupés qui résident à Enghien-les-Bains.

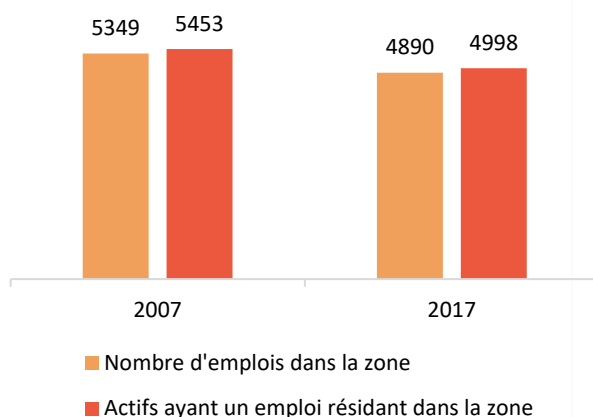
Entre 2007 et 2017, Enghien-les-Bains a perdu 459 emplois, pour une diminution du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone de 455. En effet, en 10 ans, la population a baissé de presque 1000 habitants, à cause du desserrement des ménages et d'un solde migratoire négatif.

En comparaison avec son agglomération, l'indicateur de concentration d'emploi d'Enghien-les-Bains est deux fois plus important, ce qui est confirmé par l'indicateur de concentration d'emploi des communes limitrophes. Cela montre que la commune est moins résidentielle que ses voisines, ou du moins qu'elle possède un meilleur équilibre entre activité et résidentiel.

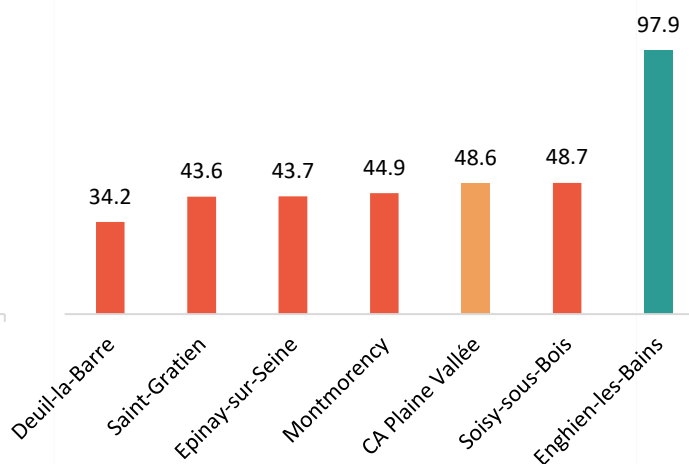
Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi en 2017



Évolution du nombre d'emplois entre 2007 et 2017



Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi avec les communes limitrophes d'Enghien en 2017



**Indicateur de concentration d'emploi :** nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone



Source : INSEE 2021

## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



### III. Les activités économiques

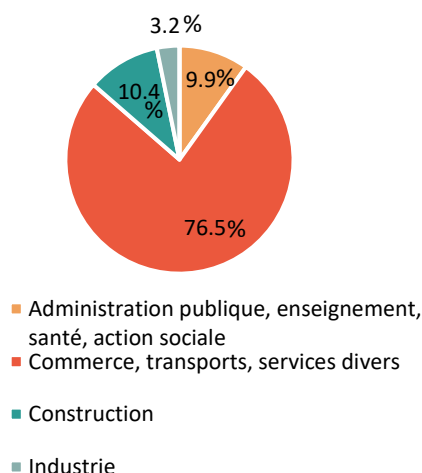
#### III.3. Les secteurs d'activité

##### Les secteurs d'activité

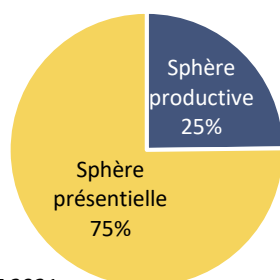
**Les établissements actifs employeurs** majoritaires d'Enghien-les-Bains sont les emplois des commerces, transports et services divers avec 76,5 %. Les deux autres secteurs les plus importants sont la construction avec 10,4 % et l'administration publique, l'enseignement, santé, action sociale avec 9,9 %. Le secteur industriel n'est en revanche que peu représenté avec 3,2 % des établissements.

**La répartition des postes salariés par secteur d'activité** est en revanche différente, avec 53 % des postes pour le commerce, transports et services divers et 41 % pour l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale, seulement 4 % pour la construction et 2 % pour l'industrie.

Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité fin 2018



Répartition des établissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie fin 2018



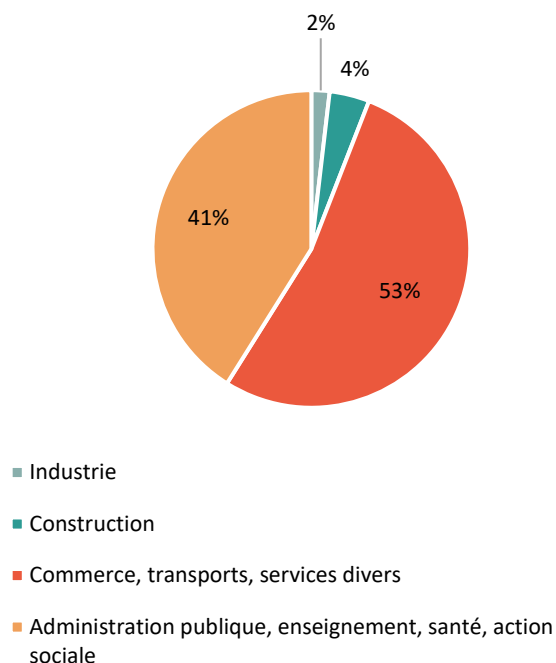
Source : INSEE 2021

**Ceci s'explique par la taille des établissements.** En effet, dans le secteur du service public, 90 % des établissements ont 20 salariés ou plus dont 71 % de 100 salariés ou plus.

A l'inverse, dans le secteur commerce, transports et services divers, le taux d'entreprises composées de 20 salariés ou plus est de 46 % dont seulement 28 % de 100 salariés ou plus. 39 % des établissements emploient entre 1 et 9 salariés dans ce secteur.

**L'activité présentielle** représente 75 % à Enghien-les-Bains.

Répartition des postes salariés par secteur d'activité agrégé fin 2018



**Activités présentielles :** Activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

**Activités productives :** Déterminées par différence avec les activités présentielles. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.



## PARTIE 2.

### Diagnostic socio-économique



### III. Les activités économiques

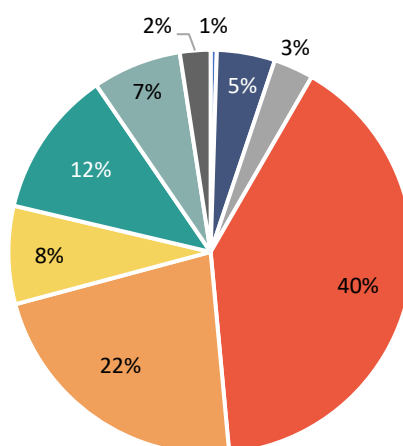
#### III.4. Les services et les commerces

Parmi les services aux particuliers, l'artisanat du bâtiment représente 40 % des établissements, les restaurants et restauration rapide 22 %, les agences immobilières, 12 %, la coiffure 8 % et les instituts de beauté et ongles 7 %.

Parmi les commerces, il y a 48 % de magasins de vêtements (85 établissements), faisant d'Enghien-les-Bains une destination shopping.

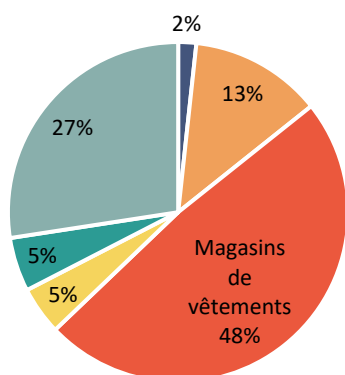
La ville possède un marché couvert de 90 commerçants : fromagers, bouchers, charcutiers, primeurs mais aussi fleuristes, étals de vêtements, chaussures, accessoires, bijoux.

Répartition des services aux particuliers en 2019



- Services publics
- Services généraux
- Services automobiles
- Artisanat du bâtiment
- Restaurant - Restauration rapide
- Coiffure
- Agences immobilières
- Instituts de beauté - Onglerie
- Autres

Répartition des commerces en 2019



- Grandes surfaces
- Commerces alimentaires
- Magasins de vêtements
- Librairie, papeterie, journaux
- Magasin d'optique
- Autres

Source : INSEE 2021



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### Sommaire

#### I. Les caractéristiques physiques du territoire

71

- |                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1. La topographie                          | 71 |
| 2. La géologie et le gisement hydrothermal | 72 |
| 3. L'hydrographie                          | 74 |

#### II. Le climat

75

- |                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 1. Le climat                                | 75 |
| 2. Le microclimat à l'échelle des quartiers | 76 |

#### III. Les espaces naturels et protections

77

- |                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 1. La trame verte et bleue             | 77 |
| 2. Les espaces verts                   | 79 |
| 3. La faune et la flore                | 84 |
| 4. Les cours d'eau et le ruissellement | 88 |

#### IV. Les risques et nuisances

90

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. Les risques naturels              | 90 |
| 2. Les risques d'origine anthropique | 92 |
| 3. Les nuisances sonores             | 93 |
| 4. La qualité de l'air               | 94 |

#### V. Les réseaux techniques urbains

95

- |                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. L'eau potable, l'assainissement & la gestion des eaux pluviales | 95 |
| 2. La gestion des déchets                                          | 96 |

#### VI. Les énergies renouvelables et le développement durable

97

- |                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Les plans de développement durable                      | 97  |
| 2. Le potentiel de développement en énergies renouvelables | 99  |
| 3. Le SAGE                                                 | 100 |

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### I. Les caractéristiques physiques du territoire

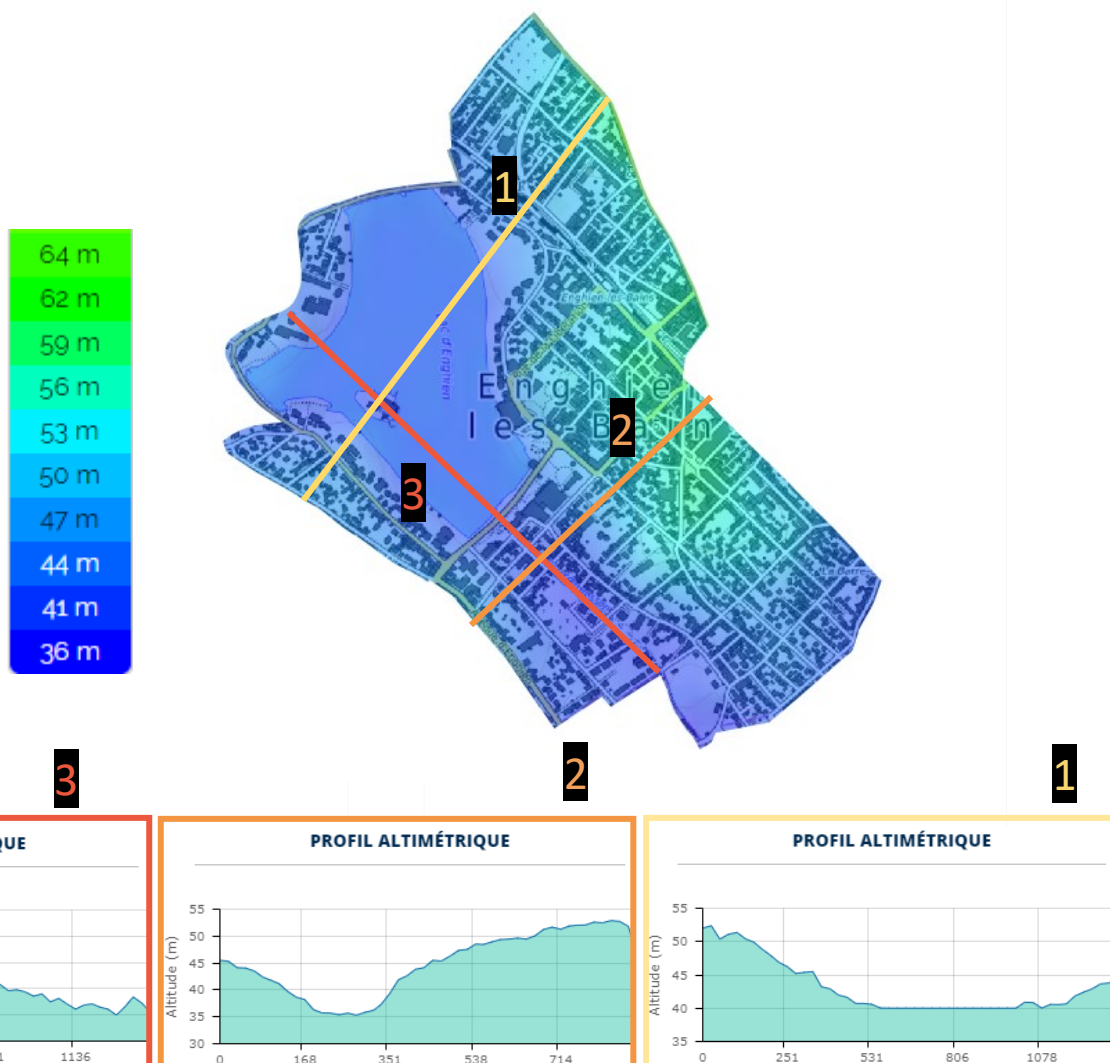
##### I.1. La topographie

Les altitudes varient entre 30m et 60m, les altitudes les plus basses correspondant au lac et à l'ancien ru.

De nombreuses **coulées de boues** sont répertoriées sur la commune, favorisées par l'axe de ruissellement des eaux du lac (source : rapport de présentation PLU 2014).

Un dénivelé est à noter au sud de la rue du général de Gaulle.

#### Topographie d'Enghien-les-Bains



Source: Géoportail

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### I. Les caractéristiques physiques du territoire

##### I.2. La géologie et le gisement hydrothermal

###### La géologie

Aux environs d'Enghien-les-Bains, le sous-sol est principalement constitué de strates parallèles : il voit s'empiler alternativement calcaires, gypses et marnes surmontés d'argiles à meulière et de sables stampiens d'où émergent des grès. En surface, un loess, fin limon fertile apporté par les vents, recouvre fond des vallées et versants.

Une grande partie de la commune est située sur des zones tourbeuses et compressibles. Ces zones compressibles sont liées aux alluvions récentes, drainées par des ruisseaux alimentant le lac d'Enghien, et à la présence d'une nappe aquifère à moins d'un mètre de profondeur. La nappe qui circule en tête du marno-calcaire de St Ouen participe à l'alimentation du lac et des sources thermales.

La présence d'argiles et de terrains alluvionnaires compressibles entraîne des **risques de mouvements de terrain**.

###### Le gisement hydrothermal

Le sous-sol d'Enghien-les-Bains renferme deux nappes principales :

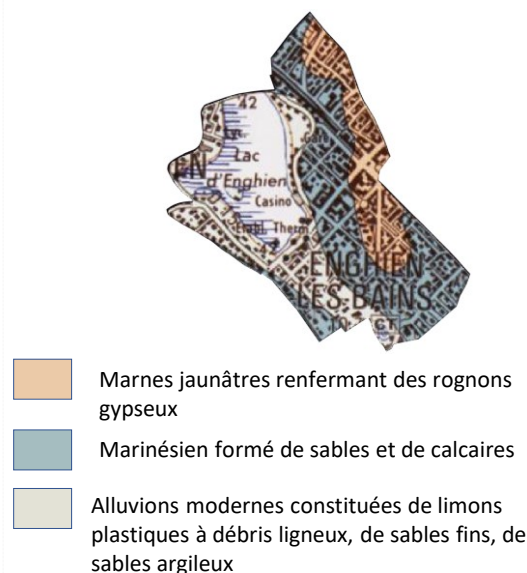
- des eaux sulfatées au niveau des sables de l'Yprésien (65 m de profondeur)
- des eaux sulfurées, relativement peu profondes, au niveau des calcaires de St Ouen (5 à 15 m de profondeur)

Ces eaux sulfurées peu profondes constituent les eaux thermales d'Enghien-les-Bains, dont la première source fut découverte par le Père Cotte en 1766, et qui sont reconnues d'utilité publique depuis 1865.

Ces eaux ont une origine superficielle. Leurs propriétés proviennent de la circulation d'eaux sulfatées à travers un écosystème réducteur (microorganismes anaérobies de type *Desulfovibrio*), au sein des calcaires de St Ouen imprégnés de sédiments à forte composante organique, où les sulfates sont réduits en sulfures.

L'écoulement de cette nappe se fait du nord vers le sud.

###### Couches géologiques à Enghien-les-Bains



Source : BRGM - Infoterre

###### Concentration en sulfures dans la nappe de St-Ouen à Enghien-les-Bains



Source : ARTELIA, Dossier d'autorisation de la source COQUIL (version préliminaire), 2012



# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### I. Les caractéristiques physiques du territoire

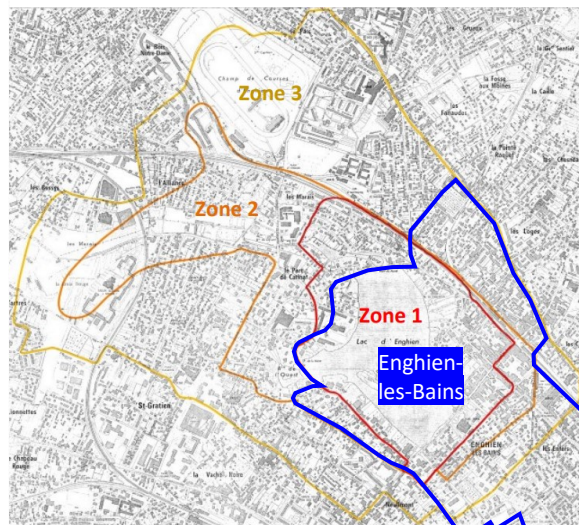
#### I.2. La géologie et le gisement hydrothermal

##### Périmètres de vigilance sur la nappe thermique

Il existe 3 périmètres de vigilance qui ont été définis en fonction du niveau du risque d'impact sur la nappe thermique. Le territoire enghiennois se superpose à ces zones, qui ont chacune des prescriptions spécifiques :

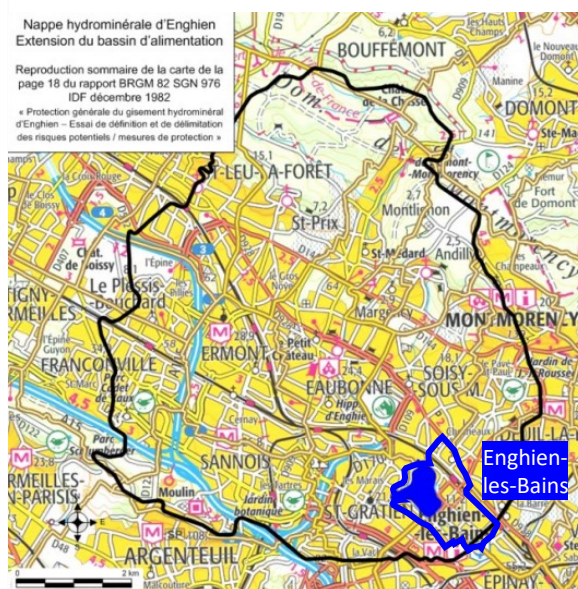
- La zone 1 correspond à l'extension du gisement. La vulnérabilité de la nappe y est très forte.
- La zone 2 correspond à l'amont hydrographique de la nappe hydrominérale. Elle correspond au talweg des écoulements naturels. Elle est située à l'aval du gisement hydrominéral. Ainsi tous travaux impactant le sous-sol est susceptible d'impacter de manière différée dans le temps la nappe hydrominérale, tant sur les aspects qualitatifs que quantitatifs.
- La zone 3 correspond à une aire d'influence sur la nappe plus large, sur laquelle les risques existent selon l'ampleur et les caractéristiques des travaux envisagés.

##### Périmètres de vigilance en fonction du niveau du risque d'impact sur la nappe thermique



Source : SAGE 2021

##### Localisation du bassin d'alimentation de la nappe alimentant le gisement hydrothermal



Source : SAGE 2021

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



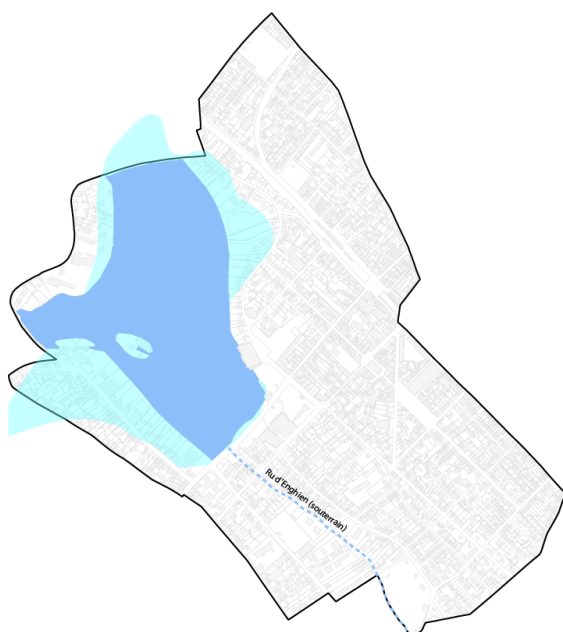
#### I. Les caractéristiques physiques du territoire

##### I.3. L'hydrographie

Le **ru d'Enghien** est aujourd'hui souterrain. Une première partie a été partiellement couverte à l'occasion de l'urbanisation des terrains situés de part et d'autre de la rue de Malleville, lors de son prolongement vers l'avenue d'Enghien (vers 1890 – 1900). Le reste a été canalisé dans les années 1970 avec l'urbanisation de ses rives et la création des « Allées Vertes ». Ce ru est l'exutoire du lac et reçoit également les eaux de quelques réseaux d'assainissement privés. Il se jette dans la Seine plus au Sud. Sa remise à jour permettrait de favoriser la biodiversité et d'apporter de la fraîcheur en milieu urbain, mais il devra préalablement être déconnecté des réseaux d'assainissement privés. Le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital veillera à laisser la possibilité d'un découverturement du ru.

Le SAGE 2021 préconise une marge de retrait de 15 m minimum pour les constructions en bord de cours d'eau, dont rivières enterrées.

##### Réseau hydrographique



Zone humide de classe 3

Source : Espace Ville : Géoportail 2021

Le lac constitue l'exutoire naturel du bassin versant du ru des Communes et du ru de Montlignon localisés sur les communes au nord-ouest d'Enghien-les-Bains. Ce bassin couvre environ 40 ha en secteur urbanisé.

##### Pollution et qualité de l'eau

Le lac est alimenté par des eaux pluviales urbaines, drainant donc des polluants présents en surface de voirie ou sur les toits :

- Sables et Matières En Suspension : érosion des sols, chantiers
- Matière organique et nutriments
- Métaux lourds
- Hydrocarbures
- Pesticides, herbicides...
- Microbiologie : bactéries fécales, fientes oiseaux...

Certains de ces polluants, comme le phosphore et l'azote, causent l'eutrophisation des eaux du lac, c'est-à-dire la prolifération d'algues se nourrissant de ces polluants, ce qui dégrade la qualité des eaux du lac (Source : rapport de présentation PLU 2014). Des morts de poissons par centaines ont été constatées du fait de ces algues toxiques en août 2020 (Source : ID Eaux, en charge du suivi du lac d'Enghien).

Par ailleurs, le SIARE va mettre en place en 2021 12 aérateurs dans le but d'oxygéner ses eaux, notamment en cas d'épisodes de fortes chaleurs, afin entre autres d'éviter la prolifération de cyano-bactéries. Lors de ces épisodes météorologiques en mai et juin 2021, la mort de milliers de poissons avait en effet été constatée (Source : Les Echos 09/06/21).

A noter que le SAGE 2021 impose la supervision d'un hydrogéologue pour toute intervention de dépollution, du fait de la nappe thermale.

##### Zone humide

Une enveloppe de zone humide de classe 3 a été identifiée sur le territoire, et devra être préservée de tous travaux pouvant nuire à ses fonctionnalités d'après le SAGE 2021, et notamment ses articles 3 & 4.

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### II. Le climat

#### II.1. Le climat

##### Climat actuel

Enghien-les-Bains, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est aujourd'hui sous l'influence d'un **climat océanique dégradé**, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée. Ces conditions météorologiques ne demandent pas d'adaptation particulière.

##### Températures moyennes (Argenteuil, 1991-2020)

**Été** 14,5 **19°C** 24,3

**Hiver** 3 **5,7°C** 9



##### Précipitations moyennes (Argenteuil, 1991-2020)

##### Mois les plus pluvieux

**Mai & août**  
54 mm



##### Mois les plus secs

**Avril & septembre**  
32 mm



Source : Station météorologique d'Argenteuil, moyennes sur 1991-2020

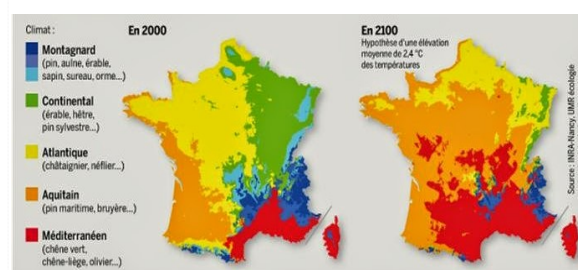
##### Climat futur

Cependant, quelques soient les efforts faits en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>, les **températures vont augmenter**, et les **épisodes climatiques extrêmes**, tels que les canicules, vont se multiplier en Île-de-France au cours des prochaines années.

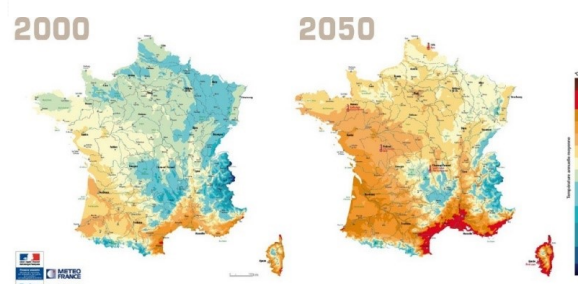
Ainsi, le climat de 2100 en Île-de-France devrait se rapprocher de celui du sud-ouest d'aujourd'hui (hypothèse +2,4°C en 2100, donc optimiste).

Il s'agit donc, pour les communes, à la fois de permettre à leurs habitants de réduire leurs émissions afin d'atténuer le changement climatique, tout en leur permettant de s'adapter à ce changement.

##### Climat en 2100



##### Températures en 2050



Source : Météo France, GIEC

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### II. Le climat

#### II.2. Le microclimat à l'échelle des quartiers

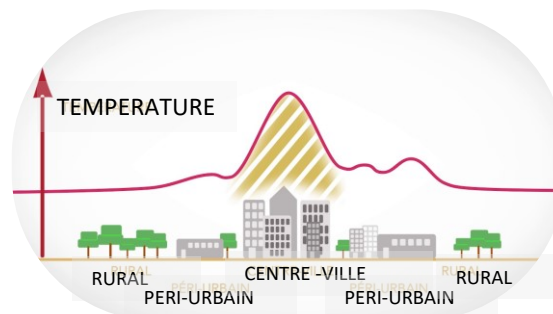
##### L'îlot de chaleur urbain

L'îlot de chaleur urbain est un phénomène thermique créant une sorte de microclimat urbain où les **températures sont significativement plus élevées dans le centre-ville qu'en périphérie.**

Il résulte d'une combinaison de causes et effets : l'occupation du sol et son albédo (indice de réfléchissement d'une surface), la circulation de l'air et l'activité humaine.

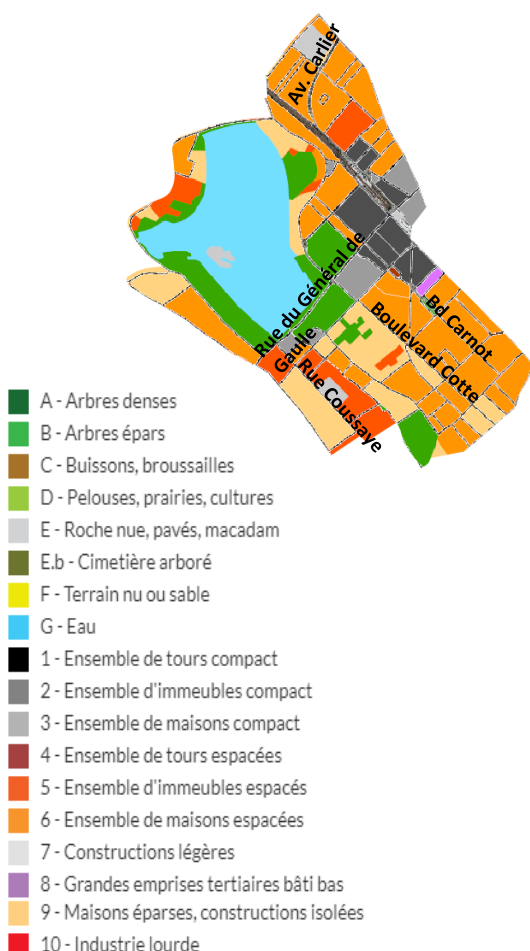
Les écarts de température sont davantage marqués durant la nuit et pendant la période hivernale.

##### Des températures plus élevées en ville



Source : CEREMA, 2017

##### Typologies d'occupation du sol en fonction de leur rôle dans la création de l'îlot de chaleur urbain



L'Institut Paris Région a identifié différents types de morphologie urbaine, en fonction des causes d'effets de chaleur et de la sensibilité humaine. A Enghien-les-Bains, sont en particulier identifiées les typologies suivantes :

- Ensemble de maisons espacées : globalement, cette typologie cause de l'effet de chaleur, et la part de population sensible est de moyenne à forte (au moins 20% de la population des ménages sensible), car la densité y est généralement importante.
- Maisons éparses, constructions isolées : globalement, cette typologie a un effet de chaleur faible, souvent entre autres grâce à la présence de végétation, rafraîchissante.
- Ensemble d'immeubles compacts : l'effet de chaleur y est important.
- Ensemble d'immeubles espacés : l'effet de chaleur y est globalement limité.

Source : chaleur en ville Cartoviz IPR, 2018



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



### III. Les espaces naturels et protections

#### III.1. La trame verte et bleue

##### Objectifs de la trame verte et bleue selon le SDRIF

###### Continuité écologique et liaison verte

Le parc Sainte-Jeanne à la pointe Sud de la commune termine une continuité « verte » identifiée dans le SDRIF comme continuité écologique et liaison verte. Ces continuités permettent la circulation des espèces entre réservoirs de biodiversité.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

###### Le lac d'Enghien

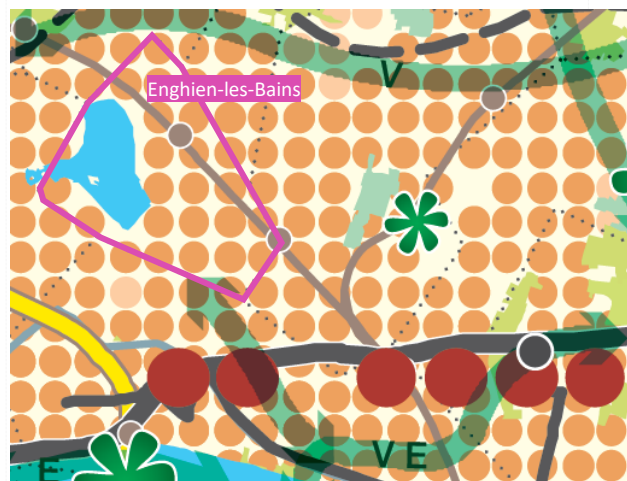
Il s'agira :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau;
- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau.

###### Ru d'Enghien (souterrain)

Par ailleurs, et cela concernerait le ru d'Enghien, il est indiqué que l'urbanisation doit permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire au réseau d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

##### Carte de destination des sols du SDRIF 2013



Source : SDRIF 2013



Limite communale

##### Polariser et équilibrer



Espace urbanisé à optimiser



Quartier à densifier à proximité d'une gare



Secteur à fort potentiel de densification

##### Préserver et valoriser



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités



Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),  
continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau





### III. Les espaces naturels et protections

#### III.1. La trame verte et bleue

##### La trame verte et bleue selon le SRCE

Le contenu des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) est fixé par le Code de l'environnement et vise à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Celui de la région IDF a été adopté en 2013.

Il identifie des composantes écologiques ou au contraire, des contraintes, et établit ensuite des objectifs.

##### Composantes

- Le **lac d'Enghien** est identifié comme « corridor et continuum de la sous-trame bleue » en tant que cours d'eau fonctionnel
- Le **ru d'Enghien** est identifié comme « corridor et continuum de la sous-trame bleue » en tant que cours d'eau à fonctionnalité réduite
- **Aucun élément fragmentant** n'est identifié, y compris, les infrastructures de transport

##### Objectifs

Le **lac d'Enghien** est identifié dans les objectifs de la trame verte et bleue du SRCE comme milieu humide à **préserver**, et comme cours d'eau à préserver et/ou à restaurer.

Carte des objectifs du SRCE 2013



Source : SRCE 2013



Limite communale

##### ÉLÉMENTS À PRÉSERVER



Milieux humides

##### CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

##### Réseau hydrographique



Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### III. Les espaces naturels et protections

#### III.1. La trame verte et bleue

#### La trame verte et bleue communale

##### Composantes

- |                                                                                   |                                                                                       |                                                                                   |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Lac d'Enghien, identifié par le SRCE comme cours d'eau à fonctionnalité réduite       |  | Infrastructures routières majeures (non identifiées comme fragmentantes par le SRCE) |
|  | Zone humide probable : réservoir de biodiversité                                      |  | Infrastructure ferroviaire majeure (non identifiée comme fragmentante par le SRCE)   |
|  | Espaces verts privés et coeurs d'îlots                                                |                                                                                   |                                                                                      |
|  | Espaces verts publics                                                                 |                                                                                   |                                                                                      |
|  | Alignement d'arbres                                                                   |                                                                                   |                                                                                      |
|  | Ancien ru d'Enghien, identifié par le SRCE comme cours d'eau à fonctionnalité réduite |                                                                                   |                                                                                      |

##### Enjeux

- |                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|  | Trame bleue à préserver et/ou restaurer                         |
|  | Continuité verte à développer                                   |
|  | Continuité écologique et liaison verte identifiée dans le SDRIF |

- La commune est forte de nombreux jardins individuels, dont les principaux sont recensés sur la carte ci-dessus. Leur qualité environnementale n'est toutefois pas toujours très bonne.
- A noter qu'en cas de réouverture du ru, le SAGE préconise qu'il faudra veiller au maintien, ou du moins à la restauration, d'une trame verte de part et d'autre du cours d'eau. Il faut, de plus, conserver une marge de 15 m de part et d'autre de son lit nus de toute construction.
- Les points d'accès au lac ou longeant ses abords devront également faire l'objet d'une attention particulière selon le SAGE.



Source : Espace Ville d'après SRCE 2013, SDRIF 2013, Géoportail 2021

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



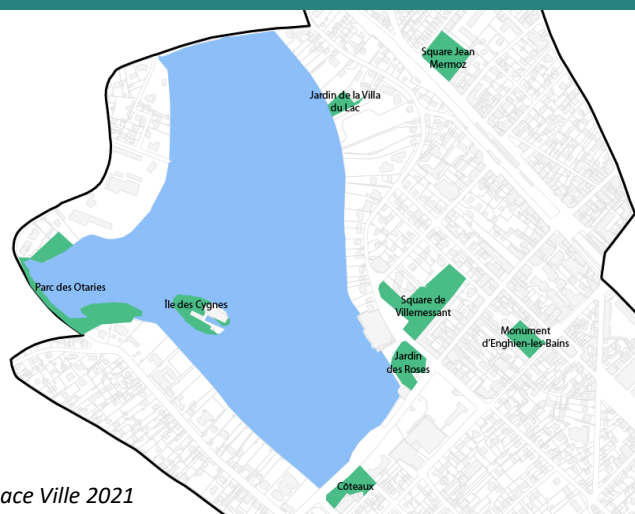
### III. Les espaces naturels et protections

#### III.2. Les espaces verts

##### Les espaces verts publics en 2021

Les espaces verts publics se situent essentiellement aux abords du lac et dans le centre-ville. La partie sud et sud-est du territoire n'en possède aucun. Ils sont toutefois complétés par de nombreux cœurs d'îlots et alignements d'arbres.

Les espaces verts publics contribuent à la qualité paysagère de la ville, constituent des refuges pour la biodiversité et jouent également un rôle important pour l'adaptation au changement climatique, si toutefois ils sont de qualité suffisante.



Source : Espace Ville 2021

##### Jardin des roses



Le Jardin des Roses a été réaménagé dans les années 1990. Situé au niveau du parvis du casino, il offre un accès privilégié et très proche du centre-ville au lac.

L'aspect paysager est très travaillé, avec des arbres et buissons bien entretenus, complété par des bassins reproduisant comme un cours d'eau se jetant dans le lac. Il est donc agréable aux visiteurs et à l'image d'une ville offrant des équipements touristiques haut-de-gamme.

Cependant, d'un point de vue écologique, il demeure assez artificialisé, et est très visité, ce qui laisse peu de place à la faune et la flore naturelles. Sa petite superficie ne permet toutefois pas d'offrir un effet d'îlot de fraîcheur, mais il offre tout de même de l'ombre.



##### Monument d'Enghien-les-Bains



Le monument d'Enghien-les-Bains est aménagé en espace vert. Situé au cœur du centre-ville, juste derrière la mairie.

Il s'agit d'un espace ressourçant, agréable à la pause et à la ballade.

Sa qualité environnementale est assez satisfaisante, d'autant plus pour un espace de centre-ville, car il propose de la végétation variée et ce sur plusieurs niveaux (pelouse, buisson, arbre).





## PARTIE 3.

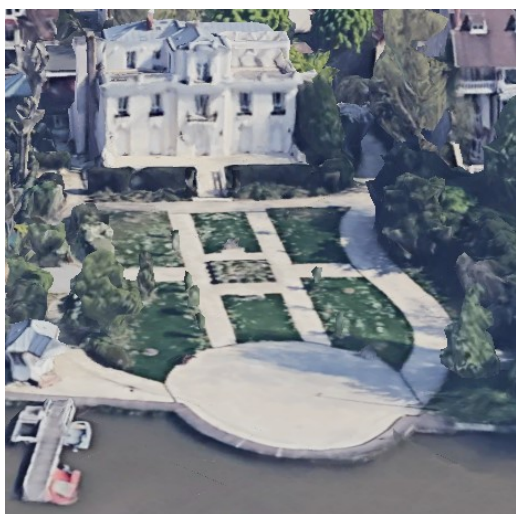
### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.2. Les espaces verts

###### Jardin de la Villa du Lac



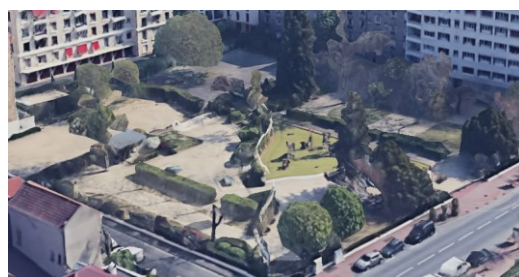
Le fronton devant la Villa du Lac est un espace vert accessible par l'avenue de Ceinture.

Il propose bancs et pelouses qui permettent d'apprécier au mieux la vue sur le lac.

La qualité environnementale de ce jardin est limitée, car les espaces verts se limitent à des pelouses tondues et quelques arbres et bosquets. De plus, cet espace est très fréquenté. Il laisse ainsi peu de place à la faune et flore sauvages.



###### Square Jean Mermoz



Le square Jean Mermoz se situe au nord de la voie ferrée, le long de la rue du Départ.

Il propose une aire de jeux pour enfants et des allées de balade à l'ombre des arbres.

Sa qualité environnementale est limitée du fait de son artificialisation et de sa situation au bord d'une avenue fréquentée et encerclé d'immeubles de hauteur importante, laissant peu de possibilité de circulation à la faune et à la flore.



Source : Espace Ville 2021

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.2. Les espaces verts

###### Île des Cygnes



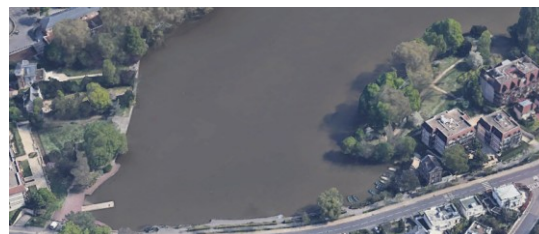
L'île des Cygnes est accessible uniquement en bateau depuis l'ouest de la commune.

Il s'agit essentiellement d'une base nautique.

Bien qu'elle soit largement utilisée par l'Homme et occupée par ses équipements, sa qualité environnementale n'est pas négligeable du fait des arbres en bord de lac, refuge pour les oiseaux du lac.



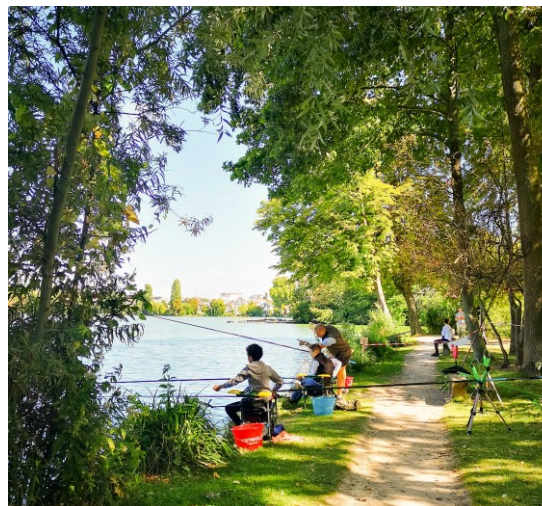
###### Parc des Otaries



Le parc des Otaries se situe en bord de lac, le long du boulevard du Lac.

Il propose à ses visiteurs de profiter de la vue sur le lac dans un cadre paysager arboré et relativement naturel.

Sa qualité environnementale est assez satisfaisante du fait de sa situation en bord de lac, refuge pour les oiseaux du lac, et permettant les échanges de faune.



Source : Espace Ville 2021



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.2. Les espaces verts

###### Square de Villemessant



Le square de Villemessant date des années 1970. Situé le long de l'avenue de Ceinture au niveau du casino, à proximité immédiate du centre-ville marchand, il offre une vue sur le lac.

Il dispose d'une aire de jeux pour enfants, de bassins avec fontaines à jets, de parterres fleuris, de quelques agrès sportifs.

Sa qualité écologique est moyenne, car il reste assez artificialisé, et n'offre que peu d'arbres et buissons, refuges pour la faune. De même, aucune place n'est laissée à la flore naturelle.



###### Côteaux



Il existe un dénivelé naturel entre le fronton du lac et le quartier sud de la ville. Celui-ci est aménagé au niveau de l'ouest du casino en espace vert, se prolongeant en chemin de promenade jusqu'à devant l'établissement thermal.

Cet espace n'a pas vocation au repos, mais encourage les déplacements piétons, qui se font dans un cadre paysager qualitatif.

Il offre de plus un refuge à la faune et la flore, car le public n'y stationne pas, qu'il est assez large, et que ses espèces sont variées.



Source : Espace Ville 2021

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.2. Les espaces verts

#### Accessibilité piétonne des espaces verts 2017

- Espaces verts
- Statut de l'espace
- Fermé au public
- Espaces verts
- Square et jardin public
  - Base de loisirs
- Type d'espaces verts linéaires
- Berge et chemin de halage aménagés
  - Coulée verte
  - Promenade plantée
  - Mail
  - Autres
- Les zones de proximité
- Desserte des espaces verts combinés



Les zones de desserte des espaces verts sont représentatives d'une desserte piétonne théorique, et ne prennent pas en compte l'accessibilité en transports en commun ni en voiture.

Les zones de desserte sont calculées avec des distances à vol d'oiseau qui sont fonction de la surface de l'espace concerné, à partir de l'emprise de l'espace vert, ou, pour certains types d'espace (parc, île de loisirs, jardin botanique, ...) à partir de la localisation des entrées. Ces zones sont affinées selon différents éléments, considérés comme de « grandes coupures ». Plus l'espace vert est large, plus son rayon de desserte est élevé.

Ainsi, la **population enghiennoise a facilement accès à des espaces verts publics à pied**, si ce n'est une partie du quartier au nord de la gare, et la partie sud-ouest de la commune (où les maisons possèdent toutefois des jardins privés).

Source : IPR cartoviz 2017



### III. Les espaces naturels et protections

#### III.3. La faune et la flore

##### Atlas de biodiversité communale

La ville a lancé son atlas de la biodiversité communale, dans le cadre de son Agenda 21. Il s'agit de dresser un inventaire des espèces végétales et animales et de leurs habitats sur le territoire afin de dessiner une cartographie complète de sa biodiversité. L'objectif est de mieux connaître celle-ci afin de la protéger, la développer et l'intégrer dans les projets de la ville.

##### LA FLORE :

Les écologues ont pu recenser en 2020 :

**168 ESSENCES VÉGÉTALES**, dont 24 naturalisées et 144 indigènes.

Parmi ces espèces floristiques, sont recensées :

- 4 espèces patrimoniales remarquables, localisées dans les cimetières, offrant des habitats minéraux ouverts :
  - le diplotaxe des vignes, très rare en Île-de-France et en danger d'extinction. Il représente un enjeu **fort**.
  - la Sabline à parois fines (famille des œillets), rare en Île-de-France. Elle représente un enjeu **modéré**.
  - le cerfeuil vulgaire à fruits glabres, assez rare en Île-de-France. Il représente un enjeu **modéré**.
  - le diplotaxe vulgaire, assez fréquente dans les friches urbaines, industrielles ou voies ferrées. Il représente un enjeu **faible**.
- 6 espèces invasives, dont la renouée du Japon, l'érable negundo et le robinier.



*Diplotaxis viminea* (Sebastien Filoche CBNBP)



*Arenaria leptoclados* – Photo INPN

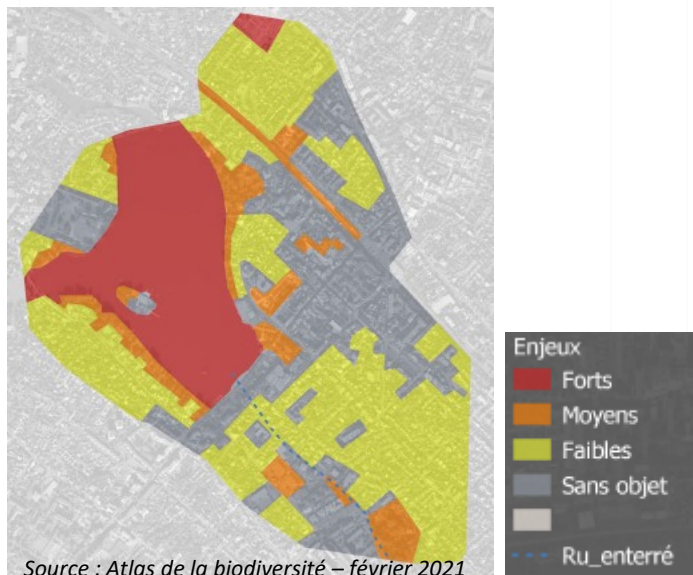


*Anthriscus caucalis* – Photo INPN



*Diplotaxis tenuifolia* – Photo INPN

##### Cartographie des enjeux flore et habitat







### III. Les espaces naturels et protections

#### III.3. La faune et la flore

##### LA FAUNE :

Les écologues ont pu recenser en 2020 :

##### **35 ESPÈCES D'INSECTES**

- 12 familles de papillons
- 13 coléoptères
- 6 espèces de libellules ou odonates
- 1 mantoptère, la Mante religieuse
- 3 orthoptères

Ces espèces ont été principalement observées au sein des espaces publics. De nombreux autres insectes pourraient sans doute être recensés au sein des jardins privés.

Les enjeux de préservation de ces espèces sont **faibles** à **modérés**.

##### **3 ESPÈCES DE REPTILES ET AMPHIBIENS :**

- Le lézard des murailles
- La Trachémyde écrite
- La grenouille verte

Aucune de ces espèces ne représente un enjeu patrimonial remarquable.

**73 ESPÈCES D'OISEAUX** dont 39 indigènes, oiseaux du lac et des jardins. Parmi les espèces présentant un enjeu de préservation **modéré** à **fort**, ont été recensés :

- Le martin pêcheur d'Europe
- La Sterne pierregarin
- Le Martinet Noir
- Les Hirondelles de fenêtre et rustique
- Les Goélands argenté, cendré, pontique
- Le canard souchet
- La mouette mélanocéphale
- La Bergeronnette de Yarrel
- La Nette rousse

##### **3 ESPÈCES DE MAMMIFÈRES TERRESTRES :**

- Le hérisson d'Europe
- La Fouine
- L'écureuil roux

##### **8 ESPÈCES DE CHAUVÉ-SOURIS**, toutes protégées

Aucune prospection spécifique n'a été réalisée pour les **poissons et invertébrés aquatiques** du lac. La plupart des espèces qu'il contient ne sont pas indigènes. S'il constitue un intérêt récréatif pour la pêche, le peuplement piscicole du lac ne représente pas d'enjeu de conservation du patrimoine biologique.



Le Paon-du-jour – Photo : Adobestock



Lézard des murailles – Photo : Adobestock



Ecureuil roux – Photo : Adobestock



Hérisson d'Europe – Photo : Adobestock



## PARTIE 3.

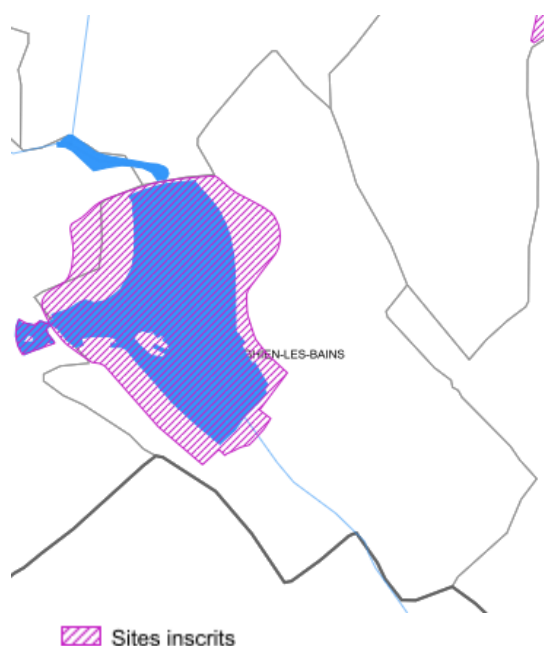
### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.3. La faune et la flore

###### Site inscrit : le lac d'Enghien



Aucun espace n'est protégé ou inventorié au titre de la biodiversité (Natura 2000, réserves, ZNIEFF...).

Le lac d'Enghien et ses abords font partie d'un site inscrit par arrêté du 6 Novembre 1942. La politique des sites a pour objectif de préserver les espaces de qualité et remarquables au plan paysager. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du Préfet du département.

Source : Carmen - DRIEE IDF 2021

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### III. Les espaces naturels et protections

##### III.4. Les cours d'eau et le ruissellement

Les axes de ruissellement suivent la topographie naturelle de la commune. Les eaux de pluie cheminent donc en direction du lac (ce qui a déjà mené à des problèmes de pollution selon ID Eaux, gestionnaire des eaux du lac), ou du lit du ru.

Les zones d'infiltration principales correspondent aux espaces verts et arbres d'alignement de la commune, dont les principaux sont répertoriés ci-dessous.

Le territoire communal est globalement très artificialisé, ce qui laisse peu de chances à l'eau de s'infiltrer de manière naturelle, et diminue donc la résilience lors d'épisodes pluvieux intenses, plus courants à l'avenir.

Il est toutefois possible de palier à cela en végétalisant les toitures ou en désimperméabilisant partiellement les parkings et cimetières par exemple.

Le ruissellement et l'infiltration des eaux de pluie



Source : Espace Ville

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### III. Les espaces naturels et protections

#### III.4. Les cours d'eau et le ruissellement

La gestion des eaux de pluie en ville repose sur la mise en place d'un panel de solutions complémentaires, depuis la maison individuelle jusqu'aux équipements collectifs. Les eaux de pluie sont ainsi utilisées ou infiltrées au plus près, et le recours aux ouvrages complexes est limité. La présence de l'eau et de la végétation dans la ville sont autant d'atouts pour le cadre de vie !



- 1 Gestion des petites pluies
  - 2 + 3 Gestion des pluies moyennes et fortes
  - 4 + 5 + 6 Gestion des pluies exceptionnelles
- Circulation des eaux de pluie
- 
- 1 Bassin, plan d'eau
  - 5 Nœud infiltrante
  - 9 Chaussée réservoir
  - 2 Cuve de récupération des eaux de pluies
  - 6 Parking végétalisé
  - 10 Réseau d'eaux pluviales (rejets exceptionnels ; viser le 0 rejet)
  - 3 Espace public décaissé et perméable/ inondable
  - 7 Sols pavés perméables
  - 4 Jardinière
  - 8 Toiture végétalisée

2019 - DRIEE - Photo de couverture : Parc inondable - Passerelle surélevée pour permettre le passage jusqu'à une pluie centennale ! (Bret Sursale, CD93)

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### IV. Les risques et nuisances

##### IV.1. Les risques naturels

###### Risque d'inondation



Bien que la commune ne soit pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), ce risque est non nul sur le territoire.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières recense une sensibilité très élevée aux **remontées de nappe** au niveau du lac, le long des allées vertes et au niveau du parc Sainte-Jeanne. Autour de ces secteurs se trouvent ponctuellement des zones de sensibilité moyenne. La majorité de la commune est concernée par une sensibilité faible à très faible (nord et est de la commune en particulier).

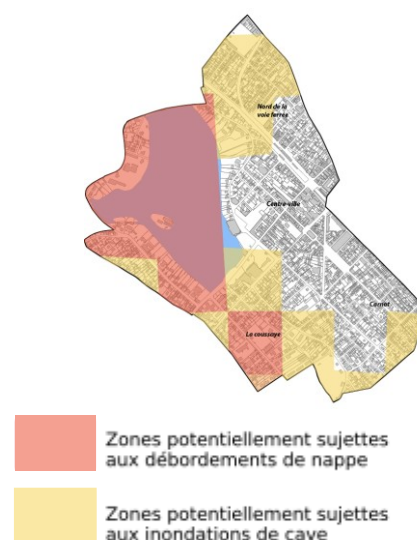
Dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation, le DICRIM donne comme mesure de prévention de **préserver l'axe de ruissellement, qui correspond à l'ancien lit du ru d'Enghien**, de toute urbanisation dans les zones soumises au risque d'écoulement temporaire violent en cas d'orage ou de forte pluie.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands, dans sa disposition 8, pose le principe de **non augmentation du débit de ruissellement** : « il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit ». Le SDAGE demande que soient privilégiés la non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage.

Géorisque indique **l'absence d'entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement** sur le territoire communal.

Cependant, le PPRI de la Seine indique que le territoire communal n'est **pas exposé à un risque d'inondation par débordement de la Seine**.

###### Zones sensibles aux remontées de nappes



Source : Géorisques





#### IV. Les risques et nuisances

##### IV.1. Les risques naturels

###### Risque de mouvement de terrain

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par **retrait et gonflement des argiles** résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions.

La majeure partie du territoire présente un aléa moyen, hormis aux abords du lac, où le risque est faible.

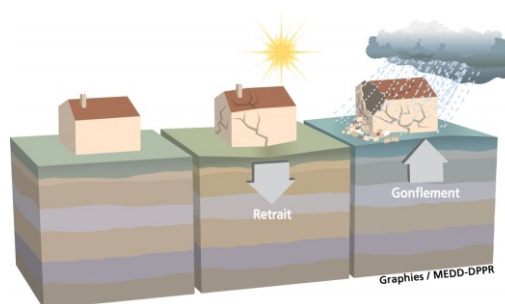
La commune d'Enghien-les-Bains a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance catastrophe naturelle pour des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Carte des aléas de retrait-gonflement des argiles



- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

Source : Géorisques 2021



# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



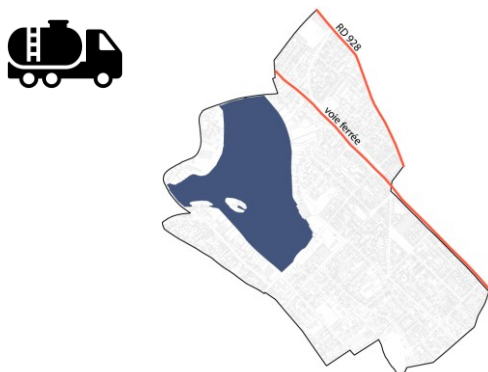
### IV. Les risques et nuisances

#### IV.2. Les risques d'origine anthropique

##### Risque lié au transport de matières dangereuses

Il existe un risque lié au transport de matières dangereuses par la **voie ferrée** ou par la **RD 928**.

Voies présentant un risque lié au transport de matières dangereuses



##### Ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes téléphoniques et faisceaux hertziens (micro-ondes électromagnétiques) émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune d'Engghien-les-Bains, 2 antennes sont installées sur le territoire.



■ Téléphonie mobile

■ Faisceaux hertziens



##### Risques technologiques & industriels

Il existe **28 sites BASIAS** (inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non) sur le territoire communal.

Cependant, il n'existe **aucun site ICPE** (Installation Classée Pour l'Environnement) et **aucun site BASOL** (base de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif).

Sites BASIAS



■ Sites Basias (XY du centre du site)

Source : Géorisques

Source : cartoradio

## PARTIE 3.

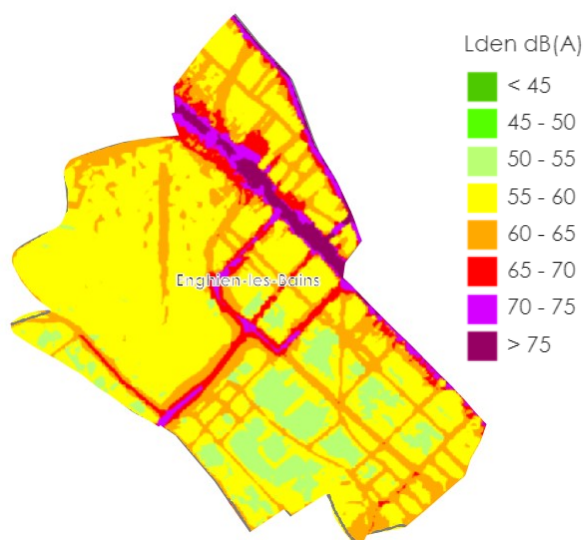
### Etat initial de l'environnement



#### IV. Les risques et nuisances

##### IV.3. Les nuisances sonores

Carte de bruits cumulés sur 24h



Source : BruitParif – Bilan de la cartographie du bruit de 3<sup>ème</sup> échéance (2017)

Cette carte provient d'une étude réalisée à l'échelle départementale et approuvée par arrêté préfectoral du 20 décembre 2018. Elle présente les niveaux de bruit cumulés sur 24h, pondérés selon les périodes jours, soirée, nuit.

Les nuisances proviennent de trois sources :

- Aérien (aéroport CDG)
- Routier
- Ferroviaire

Elles sont essentiellement concentrées autour de la voie ferrée et des départementales D311 et D928.

PPBE : zones à enjeux et zones calmes



Cartographie de synthèse – Hiérarchisation et localisation des zones à enjeux et des zones calmes sur le territoire d'Enghien-les-Bains - Source : Service urbanisme – Enghien-les-Bains - fond de plan : Bruitparif

Cette carte provient du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) d'Enghien 2013-2018.

Deux sources principales de bruit sont identifiées sur le territoire :

- Bruit aérien
- Bruit routier

Le bruit ferroviaire n'apparaît pas comme une source prédominante sur le territoire.

Le bruit aérien expose près de 2900 habitants à des niveaux sonores excessifs, sur le quart nord du territoire.

- Bâtiments sensibles
- Parcs et jardins
- Espaces verts publics
- Espaces verts publics linéaires (berges)
- Zone d'habitat
- Zones à enjeux liées au bruit :
  - Routier
  - Ferroviaire
  - Aérien
- Zones calmes

1) Zone à enjeux liée au bruit des aéronefs

Zones à enjeux liées au bruit routier :

- 1) Rue du Général de Gaulle (centre-ville)
- 1) Avenue de la Division Leclerc
- 2) Rue de l'Arrivée
- 2) Partie nord du boulevard d'Ormesson
- 2) Rue du Général de Gaulle (partie sud)
- 3) Rue Beauséjour

Zones à enjeux liées au bruit ferroviaire :

- 1) à proximité de la gare d'Ormesson

Zones calmes existantes ou à venir :

- 1) Jardin de la Presqu'île aux Fleurs
- 2) Allées Vertes

# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### IV. Les risques et nuisances

#### IV.4. La qualité de l'air

Les cartes ci-contre sont réalisées par Airparif et présentent les niveaux de pollution en  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  d'air, moyennés sur un an pour l'année 2020.

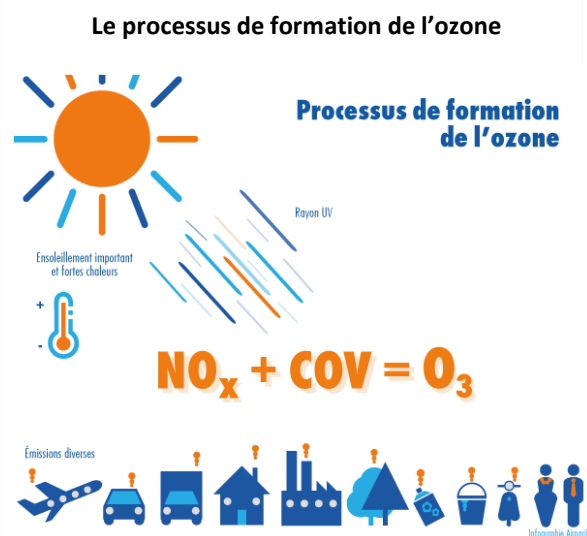
Les objectifs de qualité de l'air et/ou valeurs limites sont respectés hormis pour les particules fines, qui dépassent l'objectif de qualité sans pour autant atteindre la valeur limite, et pour l'ozone, qui ne respecte pas la valeur limite.

Si des zones se distinguent par leur niveau plus important de pollution, il s'agit des grandes routes traversant la commune.

En comparaison avec la période 2007-2019, les niveaux de pollution se sont plutôt améliorés pour :

- Le benzène
- Le dioxyde d'azote  $\text{NO}_2$
- Les particules fines

Mais les niveaux d'ozone, bien que variables, sont plutôt moins bons les 3 dernières années. Par exemple, en 2020, Le nombre de jours  $> 120\mu\text{g}/\text{m}^3$  pendant 8h est compris entre 20 et 25, alors que l'objectif est de 0.



#### La concentration en polluants en 2020 par rapport aux objectifs de qualité et valeurs limites

| Polluant                                        | Respect de l'objectif de qualité en 2020 | Respect de la valeur limite en 2020 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Particules fines (diamètre $< 2,5\mu\text{m}$ ) |                                          |                                     |
| Particules (diamètre $< 10\mu\text{m}$ )        |                                          |                                     |
| Dioxyde d'azote                                 |                                          |                                     |
| Benzène                                         |                                          |                                     |
| Ozone                                           |                                          |                                     |

Source : Airparif



# PARTIE 3.

## Etat initial de l'environnement



### V. Les réseaux techniques urbains

#### V.1. L'eau potable, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales

##### L'eau potable

C'est le syndicat des Eaux d'Île-de-France qui est responsable du service d'eau potable d'Enghien-les-Bains.

**Le prix de l'eau potable** était de 1,89 €/m<sup>3</sup> en 2019 à Enghien-les-Bains pour une facture de 120 m<sup>3</sup>. Il a eu tendance à baisser entre 2008 et 2019.

##### Qualité de l'eau potable

L'Agence Régionale de Santé d'IDF indique que pour les années 2017 et 2018, l'eau distribuée a été **conforme aux limites de qualité réglementaires**, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

Elle utilise un indicateur global de qualité qui prend en compte 31 paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité de l'eau. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus défavorable.

L'indice d'Enghien-les-Bains **pour les années 2017 et 2018 est A : Eau de bonne qualité (échelle de A à D).**

Ainsi, en particulier pour les paramètres principaux que sont la bactériologie, les nitrates, le fluor et les pesticides, l'indicateur de qualité est toujours A. L'agence indique également que l'eau est peu calcaire.

##### Quantités d'eau potable

Etant donné qu'il ne reste que peu de terrains constructibles, la population ne devrait pas, dans les prochaines années, augmenter d'une manière qui causerait un manque d'eau potable.

La commune ne possède aucun captage sur son territoire communal, et il n'y a pas non plus de périmètre de protection ou d'aire d'alimentation.

##### Les réseaux d'assainissement

**L'assainissement collectif** est assuré par le SIAR d'Enghien-les-Bains (SIARE), par le syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) et par la CA de la Vallée de Montmorency. **L'assainissement non-collectif** est géré par les CA de la Vallée de Montmorency et Plaine Vallée.

**Le prix de l'assainissement collectif** est compris entre 1,26 et 2,60 €/m<sup>3</sup> en 2019 à Enghien-les-Bains pour une facture de 120 m<sup>3</sup>.

##### Capacité des installations de traitement des eaux usées et pluviales

Le SAGE 2021, et notamment ses articles 1 & 2, impose que les programmations urbaines ne doivent pas dégrader significativement le fonctionnement des réseaux et /ou station d'épuration et ne pas induire des coûts de travaux d'adaptation des réseaux d'assainissement excessifs ni de dégradation des milieux récepteurs.

Les projets d'extension ou de requalification urbaine, qu'il s'agisse d'habitat ou d'activité, doivent être mis en perspective :

- des capacités structurelles et fonctionnelles des dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;
- de la sensibilité des milieux récepteurs ;
- des niveaux de protection contre les débordements par ruissellement.

##### Gestion des eaux pluviales

Le SAGE impose que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la source, à ciel ouvert, sans rejet au réseau (au minimum pour les pluies courantes, correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h).

A noter que des mauvais raccordements d'eaux usées branchées sur des canalisations d'eaux pluviales ont déjà participé à la mort de nombreux poissons du lac d'Enghien (*Source : Les Echos 06/2021, France 3 08/2020*).

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales indique qu'il n'existe que peu de réseaux séparatifs (non-unitaires : eaux usées et pluviales séparées) sur le territoire communal. Les existants se concentrent dans le nord de la commune, autour de la voie ferrée.

Sources : Observatoire national des services d'eau et d'assainissements, SAGE 2021, ARS IDF

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### V. Les réseaux techniques urbains

##### V.2. La gestion des déchets

Le Syndicat Emeraude s'occupe de la collecte des déchets sur le territoire communal.

Il existe une déchetterie mobile à certaines dates à Deuil-la-Barre. Il existe également un éco-site à Plessis-Bouchard.

| Déchets                                            | Fréquence de collecte                                                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordures ménagères                                  | 6 fois par semaine dans l'hypercentre<br>3 fois par semaine dans le reste de la ville |
| Emballages ménagers / papiers/journaux - magazines | 1 fois par semaine                                                                    |
| Déchets végétaux                                   | 1 fois par semaine de mars à décembre (apport volontaire)                             |
| Verre                                              | 1 fois par semaine                                                                    |
| Encombrants ménagers                               | 1 fois par mois                                                                       |
| Déchets toxiques et spéciaux / DEEE                | 1 fois par mois (apport volontaire)                                                   |

Dans le cadre de son Agenda 21, la ville distribue des **composteurs gratuits** à ses habitants.

A noter que la ville possède **11 caniparcs**, nettoyés deux fois par jour, et des sacs de ramassage de déjections canines sont disponibles auprès des agents de la brigade verte.

#### Zones de collecte des ordures ménagères



- Hypercentre : collecte des déchets ménagers 6 fois par semaine
- Reste de la ville : collecte des déchets ménagers 3 fois par semaine



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### VI. Les énergies renouvelables et le développement durable

##### VI.1. Les plans de développement durable

###### Région Île-de-France : SRCAE

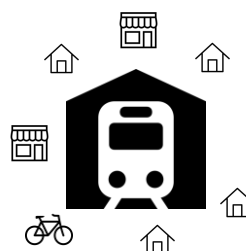
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'environnement et définit trois grandes priorités :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments,
- Le développement du chauffage urbain,
- La réduction de 20% des effets de gaz à effet de serre du trafic routier.

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- **densifier** les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique,
- promouvoir la **multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux** en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement, favoriser les **modes actifs** de déplacement et les **transports en commun** dans le partage de l'espace public,
- réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison),
- privilégier la **mixité fonctionnelle**, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements,
- favoriser le développement des **réseaux de chaleur et de froid**,
- **mutualiser** les services et les équipements,
- poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

### Densification



### Multipolarité

### Mixité fonctionnelle



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



## VI. Les énergies renouvelables et le développement durable

### VI.1. Les plans de développement durable

#### Département du Val d'Oise : PCET

Le programme d'actions recense plusieurs axes susceptibles d'être considérés à l'échelle communale :

##### Déplacement de personnes et fret :

- Limiter les besoins de déplacements
- Accompagner le changement des pratiques de déplacements
- Réduire l'impact environnemental des offres de déplacements

##### Patrimoine bâti :

- Connaître la demande, le besoin et les offres en énergie
- Maîtriser les consommations
- Sensibiliser et former pour une optimisation des consommations

##### Milieux et écosystèmes :

- Préserver les continuités écologiques et favoriser la dispersion des espèces, avec une attention particulière pour la préservation des milieux humides

##### Santé :

- Prévenir et gérer les impacts sanitaires du changement climatique sur les populations par un renforcement des capacités de surveillance, de formation de la coordination des professionnels et une évolution des dispositifs de prise en charge des populations touchées

#### CA Plaine Vallée : PCAET

Le PCAET doit participer à l'atteinte des objectifs que la France s'est fixée en matière de lutte contre le changement climatique et de maîtrise de l'énergie, à travers la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte :

- **Réduction de la consommation d'énergies** finale de 20% en 2030 et de 50% en 2050,
- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre** de 40% en 2030,
- Part des **énergies renouvelables** dans les consommations énergétiques de 32% à l'horizon 2030.

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée élabore actuellement son PCAET, dont l'adoption est prévue pour mars-septembre 2022. Sa mise en œuvre s'étalera sur 6 ans, de 2022 à 2028.

#### Commune : Agenda 21

La commune a déjà produit un Agenda 21 le 5 juillet 2018, dont 86 % des actions ont été réalisées en 2021, et deux générations d'Agenda 21 junior.

Cette politique comprend trois composantes inséparables : l'une environnementale, l'autre sociale et la dernière économique, auxquelles la ville d'Enghien-les-Bains a associé la culture.

La ville a lancé le premier agenda 21 Junior en 2012. Un second opus s'est étalé de 2017 à 2020. Conçu comme un outil d'éducation à la citoyenneté et au développement durable, il est le fruit d'un travail collaboratif de la communauté éducative.



| Environnement                                                                                     | Social                                                                                                      | Économie                                                                                                           | Culture                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Préserver, améliorer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme. | Satisfaire les besoins humains et répondre à un objectif d'équité sociale partagé par le plus grand nombre. | Développer la croissance et l'efficacité économique à travers des modes de production et de consommation durables. | Renforcer notre identité culturelle. Elle façonne ce que nous sommes et ce en quoi nous croyons. |

Source : site ville 2021



## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



## VI. Les énergies renouvelables et le développement durable

### VI.2. Le potentiel de développement en énergies renouvelables

#### Géothermie

A Enghien-les-Bains, les problématiques géologiques et hydrogéologiques multiples et complexes (retrait gonflement des argiles, ressource hydrothermale) rendent cette ressource géothermique **difficilement exploitable**.



En particulier, la sensibilité du gisement hydrothermal nécessite des mesures de préservation strictes qui interdisent ou contraignent de façon importante l'exploitation de la géothermie, suivant les secteurs.

Toutefois, la ressource est présente sur le territoire :

- **Aquifères superficiels** : celui de l'Éocène moyen et inférieur présente un potentiel géothermique fort à très fort sur le territoire communal d'après le BRGM, mais seulement faible d'après le Schéma de développement de la géothermie en Ile-de-France.
- **Aquifères intermédiaires** : la productivité de la nappe de l'Albien est très favorable et pourrait donc être utilisée pour des bâtiments à forts besoins de chaleur, du fait de son accessibilité, de sa faible minéralité et de son débit, sous réserve de l'obtention d'une autorisation, la nappe étant soumise à de fortes contraintes liées à la protection de la ressource en eau potable

#### Solaire

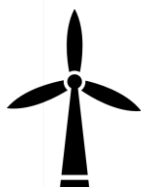
Le département du Val-d'Oise a connu 1691 heures d'ensoleillement en 2020, contre une moyenne nationale des départements de 2 089 heures de soleil.



Les données issues de l'Institut Paris Région résultent d'une modélisation réalisée à l'échelle de chaque bâtiment, et intégrant aussi bien les caractéristiques propres à la morphologie des bâtiments (forme, inclinaison, orientation, encombrement, ombrages, etc.), que des caractéristiques techniques liées aux installations solaires (rendements d'un système solaire photovoltaïque).

L'institut indique que le gisement solaire de la commune est inférieur à 100 000 m<sup>2</sup>. La carte à l'échelle du bâtiment indique qu'**une grande partie des bâtiments serait favorable à l'installation de panneaux solaires, que ce soit sur une petite surface ou bien pour plus de 50 panneaux**, notamment sur le casino, le grand hôtel et l'établissement thermal, ainsi qu'un certain nombre de bâtiments du centre-ville.

#### Eolien



Selon le schéma régional de l'éolien (SRE) réalisé en juillet 2012, Enghien-les-Bains ne possède **aucune zone favorable** au développement de l'éolien.

#### Gisement solaire des toitures



Source : IAU IDF - cartoviz

## PARTIE 3.

### Etat initial de l'environnement



#### VI. Les énergies renouvelables et le développement durable

##### VI.3. Le SAGE

###### Les enjeux du SAGE CEVM

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer, qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020, cherche à rétablir un certain équilibre entre développement urbain et **préservation de l'eau et des milieux aquatiques** ainsi que de leurs paysages associés.

La ligne de conduite du SAGE, à la fois stratégique et opérationnelle, est de considérer qu'une meilleure fonctionnalité des milieux aquatiques et le rétablissement d'un lien social positif à l'eau supposent de redonner de la place à l'eau dans le territoire, et davantage d'emprise aux milieux et aux paysages liés à l'eau. Il s'agit d'assurer un partage territorial avec le développement urbain au nom de l'enjeu défendu par le SAGE : l'eau.

###### Les objectifs et orientations du SAGE CEVM à décliner dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs et orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau identifiées dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, à savoir :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols visant à limiter les emprises aux sols des bâtiments et voiries ;
- La limitation du ruissellement et la gestion des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes ;
- La désimperméabilisation consistant à rendre des espaces perméables ;
- La maîtrise du risque de ruissellement et d'érosion ;
- La multifonctionnalité des ouvrages hydrauliques ;
- La réutilisation des eaux pluviales ;
- La préservation des fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur des cours d'eau et la définition d'une marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autres des cours d'eau à ciel ouvert ou enterré ;
- La protection de la ripisylve ;
- La protection des zones humides ;
- La lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- La préservation des fonctionnalités de toutes les zones d'expansion de crues (ZEC) ;
- Le développement des aménagements favorisant les usages liés à l'eau ;
- La maîtrise foncière pour renforcer la trame bleue et pour préserver la ressource en eau potable ;
- La sécurisation de la ressource en eau potable ;
- La protection de la nappe thermique d'Enghien-Les-Bains.

Source : SAGE 2021